Yelleron

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1 DU PLU

1.a Notice de présentation

PLU

PLU approuvé le 23/03/2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 05/07/2023

CITADIA Conseil

Plan Local d'Urbanisme

1. PREAMBULE 4

1. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES 6

1.1. REPOSITIONNEMENT DE LA PROTECTION DE L'ANCIENNE STATION THERMALE 6

1.2. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES AVANT L'APPROBATION DU PLU AU SEIN D'UN EBC 8

1.3. RECTIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE 10

2. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE 11

2.1. CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°11 DEDIE A L'AMENAGEMENT D'UN CHEMINEMENT DOUX 11

2.2. MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE L'ER N°7 14

3. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER 15

3.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES (HORS ZONE UA) AFIN DE PERMETTRE LEUR VEGETALISATION 15

3.2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER AFIN DE REGLEMENTER LE RECUL DES PORTAILS EN BORDURE DE VOIE PUBLIQUE.. 15

4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS EN MATIERE DE CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER 19

5. CREATION D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE SUR LA ZONE 1AUA ET RENFORCEMENT DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ZONES AU 21

SITE DE PROJET : GRANDE BASTIDE NORD 24

SITE DE PROJET GRANDE BASTIDE SUD 28

SITE DE PROJET : JOSEPH LIOTIER 32

6. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 36

6.1. CORRECTIONS ET AJOUT D'ELEMENTS BATIS DANS LA LISTE DES ENSEMBLES BATIS A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CU) 36

6.2. CORRECTION DE LA LISTE DES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS A CONSERVER (ARTICLE L.151-23 DU CU) 42

7. IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 44

8. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UEB AFIN DE SUPPRIMER LA POSSIBILITE DE CREATION DE LOGEMENTS 50

9. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES PAR L'ETAT A LA SUITE DE L'APPROBATION DU PLU EN DATE DU 23/03/2017 53

9.2. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DANS LES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES DANS LE SECTEUR UEA 53

9.3. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC POUR UNE MEILLEURE COHERENCE AVEC L'OAP GRANDE BASTIDE NORD 55

9.4. MODIFICATION DU CHAPITRE 6 DU REGLEMENT RELATIF AUX RISQUES ET NUISANCES 57

9.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AU AFIN DE SUPPRIMER LA MENTION D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT ABSENT DU PLU 58

10. MODIFICATION DU REGLEMENT DU STECAL NT POUR FACILITER LA RECONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE 59

11. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT AFIN DE COMPLETER LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR POUR LA DEFENSE INCENDIE .69

11.1. AJOUT DE LA MENTION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DANS L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES 69

12. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT AFIN DE COMPLETER LE LEXIQUE 70

12.1. AJOUT DE DEFINITIONS DANS LE LEXIQUE (ARTICLE 7 DES DISPOSITIONS GENERALES) 70

13. AJOUT DE DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER 73

14. PRECISIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DES ZONES, A L'EXCEPTION DE LA ZONE UA 75

15. TOILETTAGE DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE 79

15.1. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT AVEC LA LOI ELAN ET PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES 79

15.2. LA PRESERVATION DU SECTEUR ACO 82

16. LA MODIFICATION DES ANNEXES..... 83

16.1. CORRECTION DE LA CARTE DES ANNEXES A TITRE INFORMATIF AFIN DE RECTIFIER LE PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN..... 83

17. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION..... 86

17.1. AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR 86

17.2. AVEC LE SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON..... 86

17.3. AVEC LE PLH DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON..... 86

17.4. AVEC LES REGLES GENERALES DU SRADDET PACA, INTEGRANT LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) 87

17.5. AVEC LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027 88

1. PREAMBULE

1.1. L'OBJET DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la commune et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'Urbanisme.

La Commune de Velleron est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **23 mars 2017.**

Après plusieurs années d'application du règlement (écrit et graphique) d'urbanisme, certaines améliorations ou adaptations apparaissent nécessaires.

La modification n°1 du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 16 juin 2022.

La présente modification a pour objet de prendre en compte ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble.

<u>La modification porte notamment sur les points suivants :</u>

- Rectifier quelques erreurs matérielles (repositionnement de la protection relative à l'ancienne station thermale, prise en compte des constructions autorisées avant approbation du PLU au sein d'un EBC, correction de la carte du droit de préemption urbain …) ;
- Modifier les dispositions relatives aux clôtures en zones urbaines et à urbaniser ;
- Renforcer les dispositions favorisant la création de logements locatifs sociaux en zones AU ;
- Corriger et compléter le chapitre 7 du règlement relatif aux Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager ;
- Identifier certains bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N ;
- Modifier le règlement de la zone UEb afin de conforter la vocation artisanale de la zone en interdisant la création de nouveaux logements ;
- Compléter le lexique du règlement écrit ;
- Modifier les dispositions en matière de conditions d'accès aux terrains par les voies d'accès en zones urbaines et à urbaniser pour une meilleure sécurité des usagers ;
- Créer un emplacement réservé dédié à l'aménagement d'un cheminement doux et modifier la liste des emplacements réservés ;
- Prendre en compte l'ensemble des observations émises par le Préfet à la suite de l'approbation du PLU ;
- Toiletter le règlement de la zone agricole, notamment afin de garantir la conformité avec la Loi ELAN ;
- Ajouter des dispositions en faveur des énergies renouvelables en zones urbaines et à urbaniser ;
- Modifier le règlement du STECAL Nt afin de permettre la réalisation d'un projet touristique et favoriser ainsi la reconversion d'une friche.

Pour ce faire, la commune souhaite activer une procédure de modification de son PLU afin de faire évoluer le règlement, le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes et ce, conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme puisque les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement compétent envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Tel est le cas de la présente modification du PLU.

1.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU se décompose en plusieurs étapes :

1- Délibération du Conseil Municipal en vue de prescrire la modification n°1 du PLU ;

2- Elaboration du dossier de modification ;

3- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen de l'évaluation environnementale ;

4- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant ;

5- Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Maire. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport ;

6- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

LES PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- Le Rapport de présentation constitué de la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- Le dossier d'OAP
- Le Règlement ;
- Les planches de zonage :
  - 5.a. Zonage – Planche globale
  - 5.b. Zonage – Zoom sur le centre
- Plan des annexes à titre informatif

Les modifications apportées dans la présente notice seront matérialisées de la façon suivante :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

1. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

1.1. REPOSITIONNEMENT DE LA PROTECTION DE L'ANCIENNE STATION THERMALE

1.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

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

A ce titre, plusieurs éléments à protéger ont été identifiés sur la commune de Velleron.

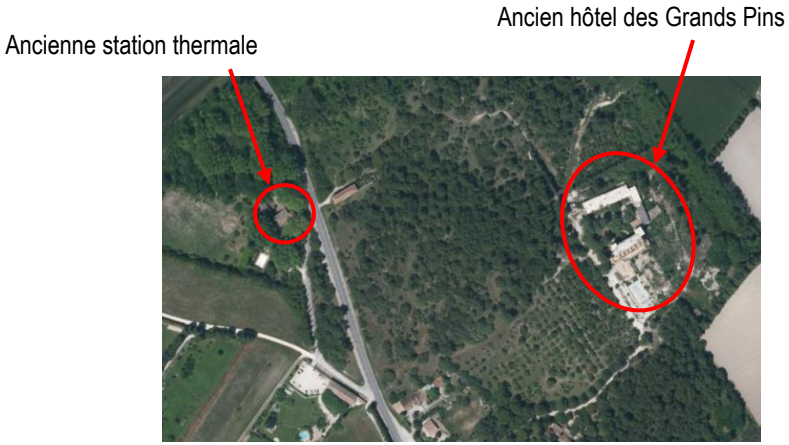
Dans le règlement du PLU en vigueur, l'ensemble bâti qui constitue l'ancienne station thermale a été identifié en tant que bâtiment à protéger ; répondant au code B4.

Or, sur le plan de zonage, le code B4 a été attribué à l'hôtel désaffecté « Les Grands Pins ». Il s'agit d'une erreur matérielle.

L'hôtel « Les Grands Pins » est aujourd'hui désaffecté et ne présente aucun caractère patrimonial particulier ; contrairement au bâtiment de l'ancienne station thermale.

La proximité géographique de ces deux bâtiments peut être liée à cette erreur de positionnement du code sur le plan. Le bâtiment de l'ancienne station thermale se trouve en réalité plus à l'Ouest (identifié sur le plan de localisation ci-après).

La présente modification vise à rectifier cette erreur en repositionnant, sur le plan de zonage, le code B4 sur le bâtiment de l'ancienne station thermale ; en cohérence avec le règlement écrit.

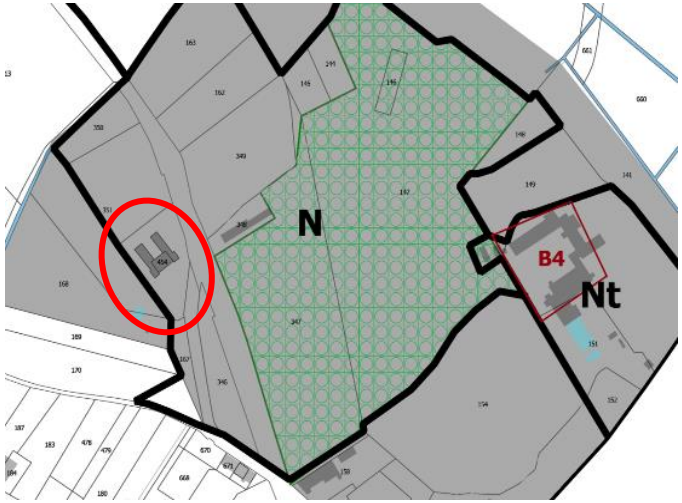


Hôtel des Grands Pins désaffecté - Velleron

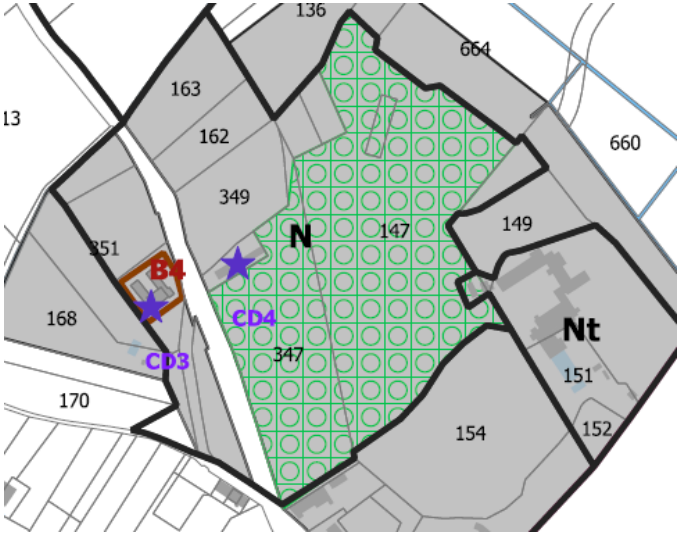
Ancienne station thermale – Velleron

1.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU modifié :



1.2. Prise en compte des constructions autorisees avant l'approbation du PLU au sein d'un EBC

1.2.1. L'expose des motifs

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Sur le plan de zonage du PLU de la commune, plusieurs parcelles ont été classées comme **Espace Boisé Classé** (EBC) au sein de la zone UDa, située au Sud du centre historique.

Toutefois, des constructions sur ces parcelles ont été autorisées et réalisées avant l'approbation du PLU.

En effet, deux permis de construire ont été accordés en date du 10/03/2016 :

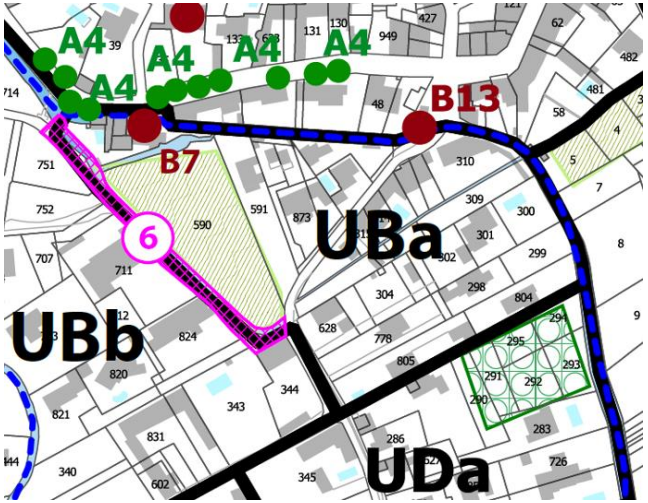
- PC 084 142 15 S0015
- PC 084 142 15 S0016

Ces permis sont antérieurs à l'approbation du PLU.

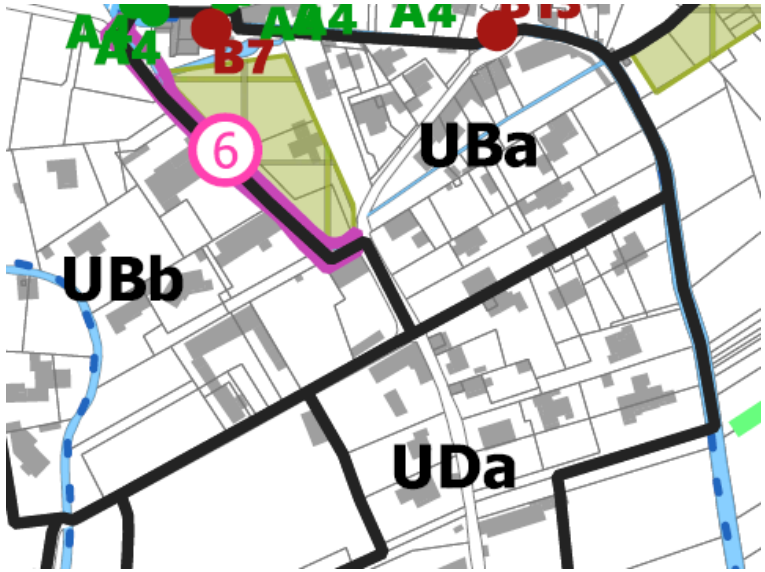
Ainsi, il convient de supprimer cet EBC qui bloque les possibles évolutions des constructions existantes sur les parcelles suivantes : AT 283, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 907, 908, 910 et 911. De plus, il n'y a pas de possibilité de création de boisement sur les parcelles concernées et la suppression de l'EBC n'impacte en aucun cas le cordon boisé présent le long du cours d'eau. La ripisylve est conservée sur tout le linéaire.

1.2.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU modifié :



1.3. RECTIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.3.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

L'article 9, relatif à l'emprise au sol des constructions, précise la limite d'emprise au sol totale des constructions (existant + extension).

Au PLU en vigueur, l'article 9 des zones agricoles et naturelles fixe la limite d'emprise au sol totale des constructions (existant + extension) à 250m².

Or, l'article 2 des zones agricoles et naturelles indique que la construction n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher, hors annexes. Par ailleurs, toutes annexes confondues ne doivent pas dépasser 60m² de surface de plancher totale.

Le total s'élève à 230m² de surface de plancher totale autorisée (existant + extension).

La rédaction de l'article A9 et N9 relève ainsi d'une erreur matérielle.

Il convient de rectifier la rédaction en harmonisant la règlementation à une emprise au sol totale autorisée de 230m² de surface de plancher (existant + extension).

1.3.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

Les dispositions de l'article 9 des zones A et N sont identiques.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- La surface des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscines), avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250 m² (existant + extension).

Non réglementé pour le reste

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

Les dispositions de l'article 9 des zones A et N sont identiques.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- La surface des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscines), avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de ~~250~~ 230m² (existant + extension).

Non réglementé pour le reste

2. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

2.1. CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°11 DEDIE A L'AMENAGEMENT D'UN CHEMINEMENT DOUX

2.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

[…] »

Dans le cadre de la présente modification, la commune souhaite procéder à l'ajout d'un Emplacement Réservé (ER) pour l'aménagement d'un cheminement doux.

Situé au Nord de la commune, à la jonction entre la zone agricole et la zone résidentielle (classée en UDb au zonage du PLU en vigueur), cet ER vise à relier deux cheminements existants au sein de la zone résidentielle.

Souhaitant structurer le développement et l'aménagement de cette zone résidentielle, la commune souhaite créer cet ER qui facilitera et améliorera la circulation piétonne dans le secteur.

Futur ER n°11

2.1.2. LES MODIFICATIONS

Liste des ER au PLU en vigueur :

Liste des Emplacements réservés

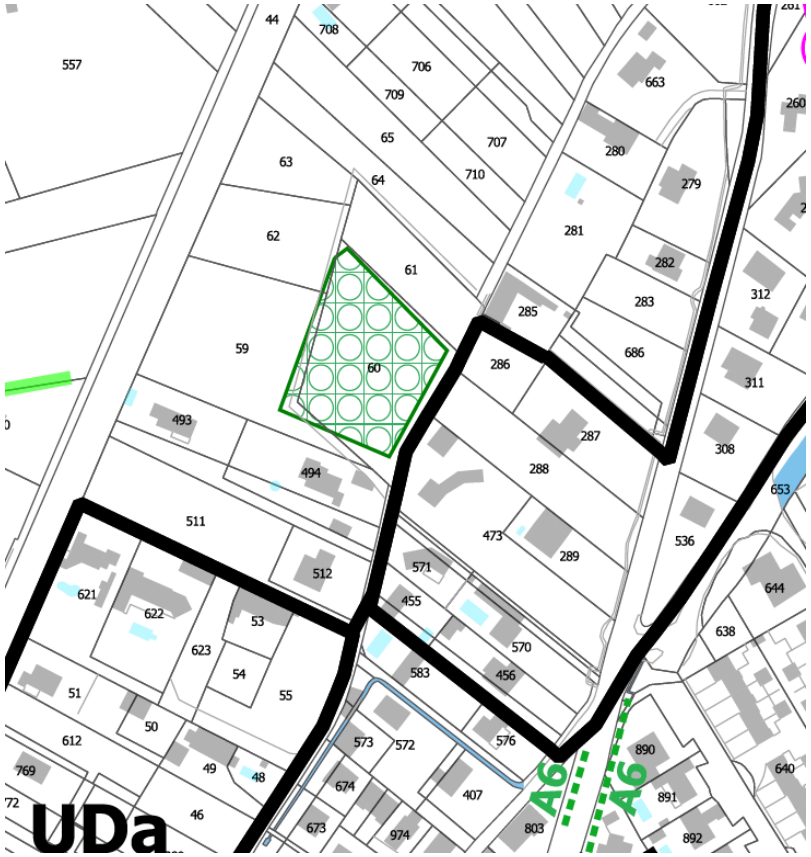
Numéro	Destinataire	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement cheminement doux	Commune	4 789 m²
2	Elargissement et redressement de la RD1	Département	13 752 m²
3	Bassin de rétention d'eau pluviale	Grand Avignon	5 788 m²
4	Extension de l'école	Commune	561 m²
5	Bassin de rétention	Grand Avignon	5 287 m²
6	Voirie + collecteur d'eau pluviale	Commune	1 200 m²
7	Parking aménagement voie piétonne	Commune	1 075 m²
8	Voirie + collecteur d'eau pluviale	Commune	1 003 m²
9	Equipements socio-culturels	Commune	11 113 m²
10	Aménagement zone de loisirs	Commune	11 132 m²

Liste des ER modifiée :

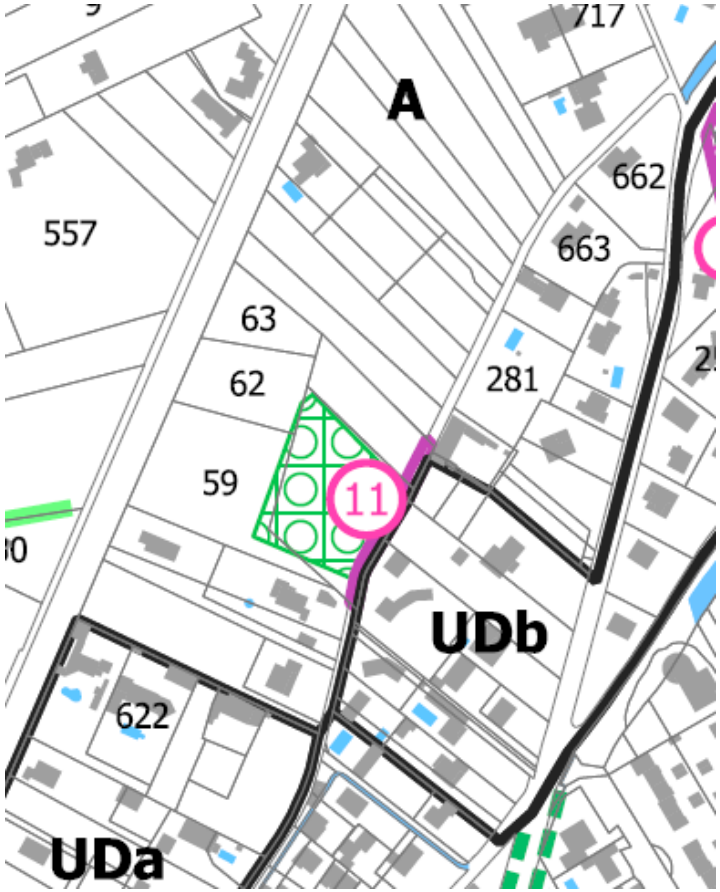
En jaune : ER ajouté

Numéro	Destinataire	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement cheminement doux	Commune	4 789 m²
2	Elargissement et redressement de la RD1	Département	13 752 m²
3	Bassin de rétention d'eaux pluviales	Grand Avignon	5 788 m²
4	Extension de l'école	Commune	561 m²
5	Bassin de rétention	Grand Avignon	5 287 m²
6	Voirie + collecteur d'eaux pluviales	Commune	1 200 m²
7	Parking aménagement ~~voie piétonne~~ cheminement doux	Commune	1 075 m²
8	Voirie + collecteur d'eaux pluviales	Commune	1 003 m²
9	Equipements socioculturels	Commune	11 113 m²
10	Aménagement zone de loisirs	Commune	11 132 m²
11	Aménagement cheminement doux	Commune	492 m²

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU modifié :



2.2. MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE L'ER N°7

2.2.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

L'Emplacement Réservé n°7, existant au PLU en vigueur, vise à aménager un parking et un cheminement doux au niveau du croisement entre la route de Monteux et la route de Saint Saturnin, au nord de la ville.

La commune souhaite modifier la dénomination de cet ER afin d'apporter une cohérence dans la liste des ER pour désigner les cheminements doux.

Ainsi la dénomination « voie piétonne » est remplacée par « cheminement doux ».

2.2.2. LES MODIFICATIONS

Liste des ER au PLU en vigueur :

Liste des Emplacements réservés

Numéro	Destinataire	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement cheminement doux	Commune	4 789 m²
2	Elargissement et redressement de la RD1	Département	13 752 m²
3	Bassin de rétention d'eau pluviale	Grand Avignon	5 788 m²
4	Extension de l'école	Commune	561 m²
5	Bassin de rétention	Grand Avignon	5 287 m²
6	Voirie + collecteur d'eau pluviale	Commune	1 200 m²
7	Parking aménagement voie piétonne	Commune	1 075 m²
8	Voirie + collecteur d'eau pluviale	Commune	1 003 m²
9	Equipements socio-culturels	Commune	11 113 m²
10	Aménagement zone de loisirs	Commune	11 132 m²

Liste des ER modifiée :

En jaune : éléments ajoutés

~~En rouge~~ : éléments supprimés

Numéro	Destinataire	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement cheminement doux	Commune	4 789 m²
2	Elargissement et redressement de la RD1	Département	13 752 m²
3	Bassin de rétention d'eaux pluviales	Grand Avignon	5 788 m²
4	Extension de l'école	Commune	561 m²
5	Bassin de rétention	Grand Avignon	5 287 m²
6	Voirie + collecteur d'eaux pluviales	Commune	1 200 m²
7	Parking aménagement ~~voie piétonne~~ cheminement doux	Commune	1 075 m²
8	Voirie + collecteur d'eaux pluviales	Commune	1 003 m²
9	Equipements socioculturels	Commune	11 113 m²
10	Aménagement zone de loisirs	Commune	11 132 m²
11	Aménagement cheminement doux	Commune	492 m²

3. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

3.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES (HORS ZONE UA) AFIN DE PERMETTRE LEUR VEGETALISATION

3.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords règlemente notamment le traitement des clôtures.

La commune souhaite modifier les dispositions en matière de traitement des clôtures afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère et de favoriser la végétalisation des bords de voies au sein de ces zones à dominante urbaine.

Pour cela, les clôtures végétalisées doublées d'une haie vive sans mur bahut seront autorisées dans les zones urbaines (zones UB UD, UE et UT), hormis en zone UA. Et les murs pleins seront interdits en zones UB, UD et UE. En effet, dans le centre-ville, le contexte urbain justifie le maintien de clôtures bâties.

De plus, privilégier les murs bahuts surmontés d'une grille ou d'un grillage et les clôtures végétalisées contribue à la limitation du ruissellement urbain en favorisant la transparence hydraulique des clôtures.

3.2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER AFIN DE REGLEMENTER LE RECUL DES PORTAILS EN BORDURE DE VOIE PUBLIQUE

3.2.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

La commune souhaite modifier les dispositions en matière de traitement des clôtures, en imposant un recul de l'ordre de 5 mètres aux portails donnant directement sur la voie publique existante ou à créer.

Ces évolutions visent à garantir une meilleure sécurité des usagers de la route et à limiter le stationnement sur la voie publique le temps de la manœuvre du portail.

3.2.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

Les dispositions de l'article 11.3 du règlement des zones UB, UD, UE et 1AU sont identiques.

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

11.4 Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;

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

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent

(emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

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

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

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

11.3 Traitement des clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

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

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

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

11.3 Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m. Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

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

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

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

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

Les dispositions de l'article 11.3 du règlement des zones UB, UD, UE et 1AU sont identiques.

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

11.4 Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;

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

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

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

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

Dans le cas de portails donnant directement sur la voie publique existante ou à créer, ces derniers devront observer un recul suffisant de l'ordre de 5 mètres afin de garantir la sécurité des usagers.

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

11.3 Traitement des clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

~~- soit d'un mur plein ;~~

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum, assurant la transparence hydraulique, et surmonté d'une grille ou d'un grillage ;

- soit d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

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

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

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

Dans le cas de portails donnant directement sur la voie publique existante ou à créer, ces derniers devront observer un recul suffisant de l'ordre de 5 mètres afin de garantir la sécurité des usagers.

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

11.3 Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m. Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

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

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

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

Dans le cas de portails donnant directement sur la voie publique existante ou à créer, ces derniers devront observer un recul suffisant de l'ordre de 5 mètres afin de garantir la sécurité des usagers.

4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS EN MATIERE DE CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

4.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au PLU en vigueur, l'article 3 règlemente les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

La commune souhaite compléter les dispositions en matière de conditions d'accès afin de préciser la rédaction liée au retrait des accès par l'intégration de la notion d'accès en retrait ou d'entrée charretière ; en lien avec les modifications effectuées dans le lexique.

Ces évolutions garantissent une meilleure lisibilité et compréhension du règlement.

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sont concernées.

Par ailleurs, le règlement de la zone UA est complété afin d'être cohérent avec les autres zones.

4.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

Les dispositions de l'article 11.3 du règlement des zones UB, UD, UE, UT et 1AU sont identiques.

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

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

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

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

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

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

[…]

3.2.1. Conditions d'accès

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

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

Les dispositions de l'article 11.3 du règlement des zones UB, UD, UE, UT et 1AU sont identiques.

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

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

3.1 Définition de la desserte

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

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

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

3.2 Définition de l'accès

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

3.2.1. Conditions d'accès

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

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

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

[…]

3.2.1. Conditions d'accès

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

5. CREATION D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE SUR LA ZONE 1AUA ET RENFORCEMENT DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ZONES AU

5.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Velleron n'est pas soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, dans la mesure où elle compte moins de 3500 habitants.

Faisant le constat d'une progressive augmentation de sa population depuis 2013, la commune souhaite anticiper les besoins futurs en logements et notamment en logements sociaux. Pour cela, la mise en place de dispositions dans le règlement écrit et graphique ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra de favoriser le développement de logements sociaux.

Ainsi, la commune souhaite créer un Secteur de Mixité Sociale (SMS) au sein de la zone 1AUa au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Il convient de souligner qu'il existe déjà deux Secteurs de Mixité Sociale au PLU en vigueur dans les zones 1AUb et 1AUc.

5.1.2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'article 1AU 2 du règlement du PLU en vigueur définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cet article prévoit déjà l'obligation de réaliser au moins 10% de logements sociaux pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher. La commune souhaite porter cette obligation à 25% sur l'ensemble des secteurs (1AUa, 1AUb et 1AUc).

Le règlement de la zone 1AU est modifié en conséquence.

Extrait du PLU en vigueur :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- un sous-secteur 1AUa, quartier Joseph Liotier ;
- un sous-secteur 1AUb, quartier Grande Bastide Sud ;
- un sous-secteur 1AUc, quartier Grande Bastide Nord.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

L'aménagement des secteurs 1AUb et 1AUc est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

La zone 1AUb et 1AUc constituent un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat de plus de 500m² de surface plancher doit prévoir d'affecter au moins 10 % de la production de logement au logement social.

(…)

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- un sous-secteur 1AUa, quartier Joseph Liotier ;
- un sous-secteur 1AUb, quartier Grande Bastide Sud ;
- un sous-secteur 1AUc, quartier Grande Bastide Nord.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

L'aménagement des secteurs 1AUb et 1AUc est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

~~La zone~~ Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc constituent un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

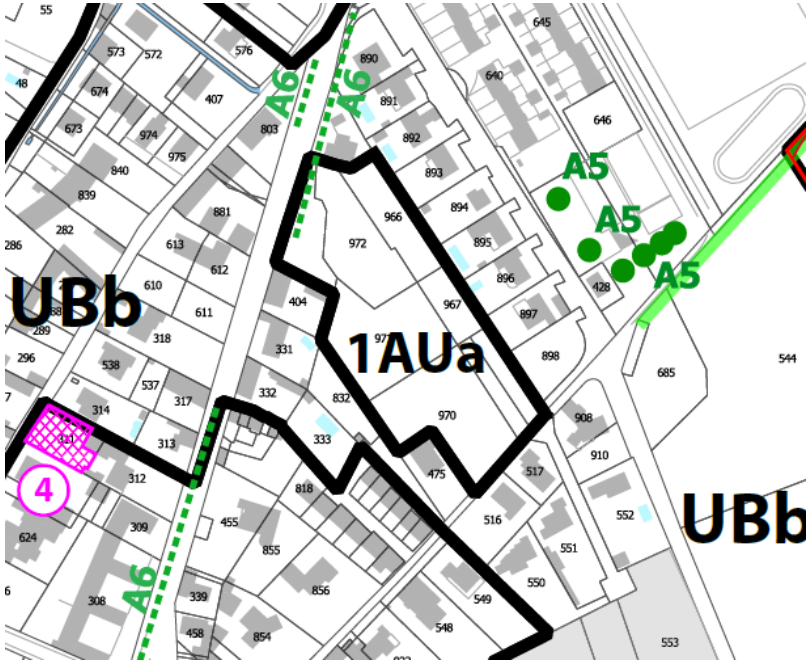
2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat de plus de 500m² de surface plancher doit prévoir d'affecter ~~au moins 10 % de la production de logement au logement social~~ au moins 25 % de la production de logements réservée au logement social en secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.

(…)

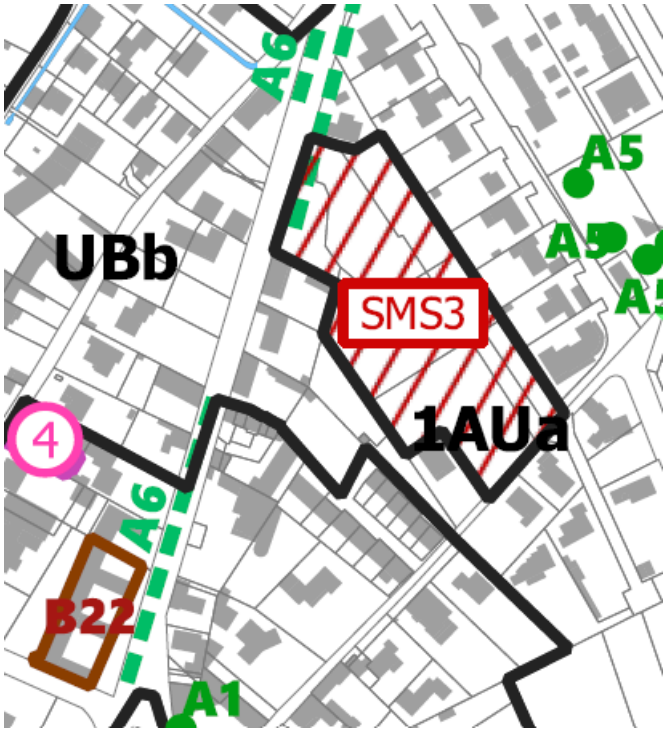
5.1.3. Les modifications du plan de zonage

Le plan de zonage est également modifié afin d'identifier le secteur 1AUa en tant que secteur de mixité sociale (SMS3).

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU modifié :



5.1.4. Les modifications du dossier d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc doivent également être ajustées afin de mentionner l'obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux.

Extrait du dossier d'OAP du PLU modifié

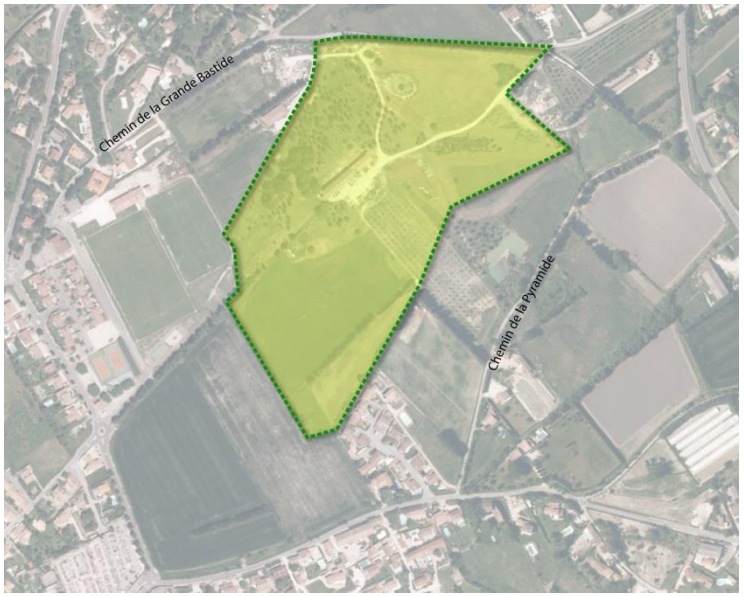
En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

SITE DE PROJET : GRANDE BASTIDE NORD

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé à l'est du tissu urbanisé existant, entre le chemin de la Grande Bastide et le chemin de la Pyramide, ce secteur est identifié au PLU en zone N en partie Nord-ouest et en zone 1AUc sur le reste du site.

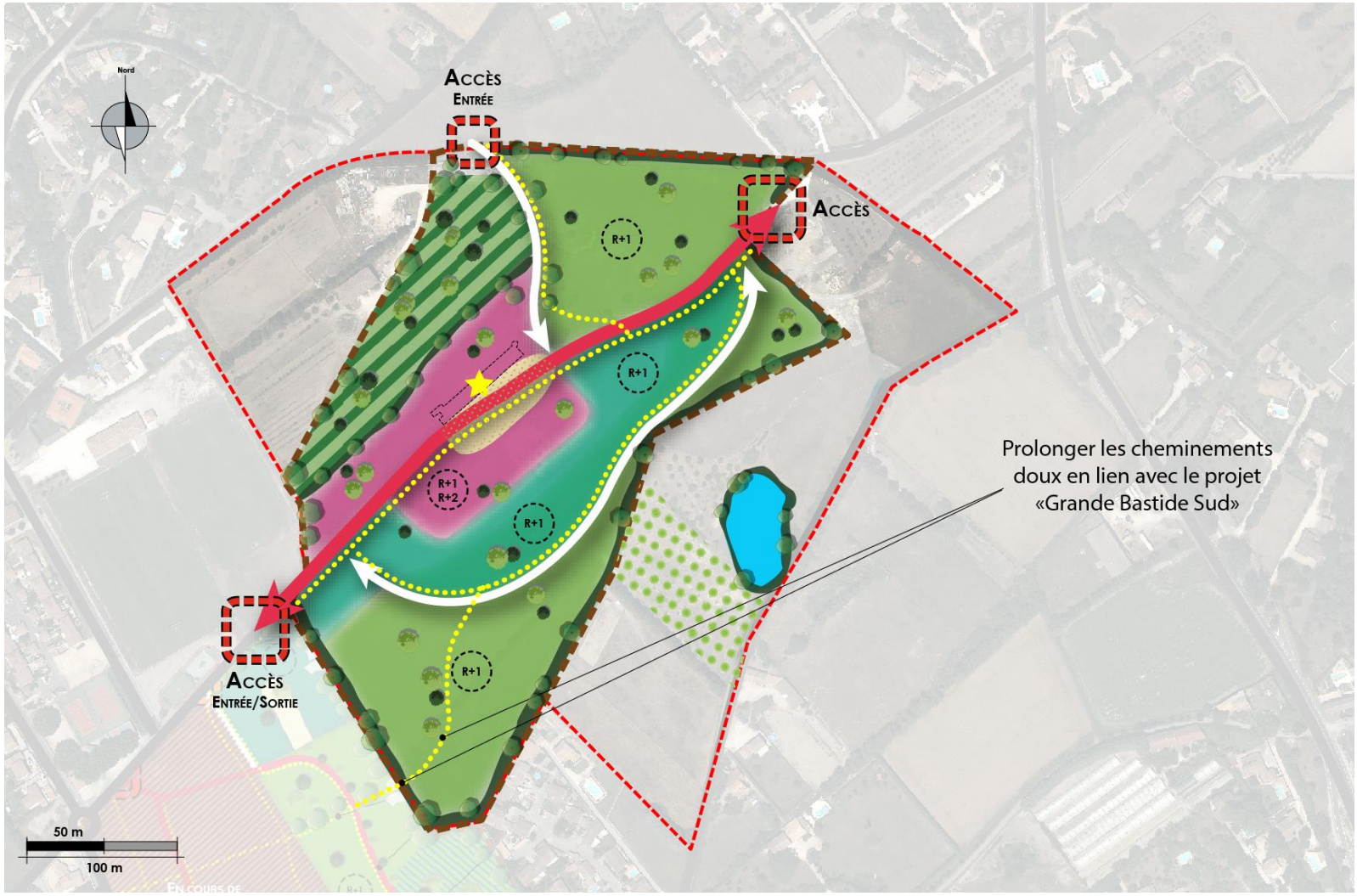


ENJEUX / OBJECTIFS

Le site Grande Bastide Nord regroupe différents enjeux/objectifs :

- **urbain ► concevoir un quartier mixte en limite du tissu urbanisé existant permettant de :**
  - développer le parc de logements de la commune en permettant une diversification de la typologie des logements ;
  - associer habitat, services et équipements grâce à la réalisation d'un pôle central à vocation mixte ;
  - regrouper les générations par l'aménagement d'équipements intergénérationnels divers.
- **paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier :**
  - prendre en compte la proximité avec la zone naturelle ;
  - intégrer le nouveau quartier à son environnement : aménager les franges urbaines (traitement paysager, couture urbaine…), limiter la hauteur des constructions.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site de la Grande Bastide
- Périmètre du site d'étude

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 — Hauteur maximum autorisée
- Elément patrimonial à préserver (bâti Grande Bastide)

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel pouvant être groupé
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Pôle central à vocation mixte regroupant services et équipements intergénérationnels divers (sénioriale, crèche...)
- Place de quartier

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte (voirie primaire)
- Principe de desserte (voirie secondaire)
- Voirie existante
- Principe de liaison douce
- Plateau traversant (priorité aux piétons)

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace naturel à préserver
- Frange tampon paysagère
- Etang existant
- Couture urbaine
- Oliviers existants

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'accès au nouveau quartier se fera par une voie primaire centrale (sud-ouest/nord-est) située sur un chemin existant qu'il conviendra de requalifier. Un plateau traversant donnant la priorité aux piétons sera à créé au niveau de la placette du quartier.

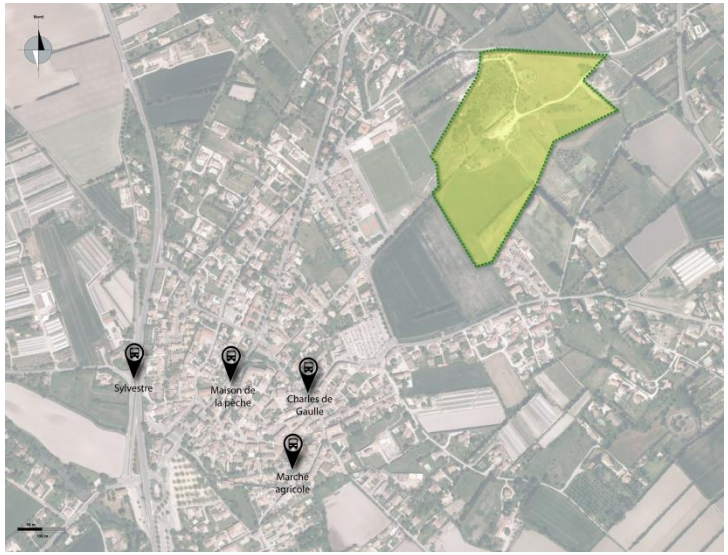
A partir de cet accès primaire deux voies secondaires permettront de desservir les différentes parcelles et les espaces de stationnement.

Une entrée au nord du site au niveau du chemin de la Grande Bastide est également prévu.

Desserte en transports collectifs

La commune est desservie par deux lignes de transport en commun et seulement 4 arrêts localisés au centre du village.

Le site dit de la Grande Bastide est situé à environ 800 mètres des arrêts de bus, soit à une dizaine de minutes à pied.



Desserte des Réseaux

Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, les réseaux sont disponibles au niveau du chemin de la Grande Bastide et du chemin de la Pyramide permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Les voiries du quartier devront permettre aux piétons et cyclistes un déplacement sécurisé. Une connexion piétonne avec le projet « Grande Bastide Sud » devra être assurée.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée, composée d'environ :

- 25% de logements pour séniors et d'habitat sociaux en R+1/R+2 ;
- 25% de logements individuels purs/groupés en R+1 ;
- 50% de logements intermédiaires ou de petits collectifs en R+1.

Densité moyenne : la densité moyenne est d'environ 20 à 25 logements/ha sur périmètre opérationnel (hors zone naturelle).

Potentiel (à titre indicatif) : environ 150 à 200 logements.

MIXITE SOCIALE

25% ~~10%~~ de la production de~~s~~ logements ~~du~~ sur le secteur ~~seront~~ sera réservé~~s~~ aux logements locatifs sociaux.

.

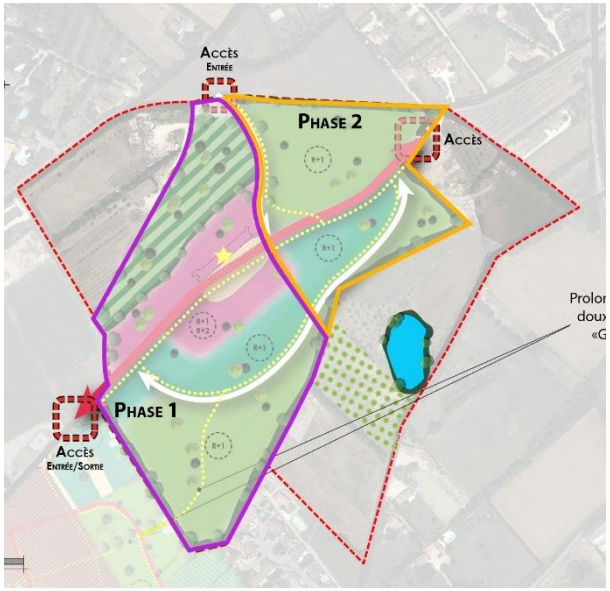
PHASAGE DE L'OPERATION

Compte tenu de la programmation en logements du site, ce dernier se développera en au moins deux phases.

Le principe de phasage ci-contre indique l'ordre de priorité des phases :

Phase 1 : production de 85 à 110 logements ;

Phase 2 : production de 65 à 90 logements.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intègreront à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant. Pour cela, la hauteur des constructions en limite du projet sera limitée au R+1. Le R+2 sera autorisé au cœur du projet.

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines et naturelles devra être assuré.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

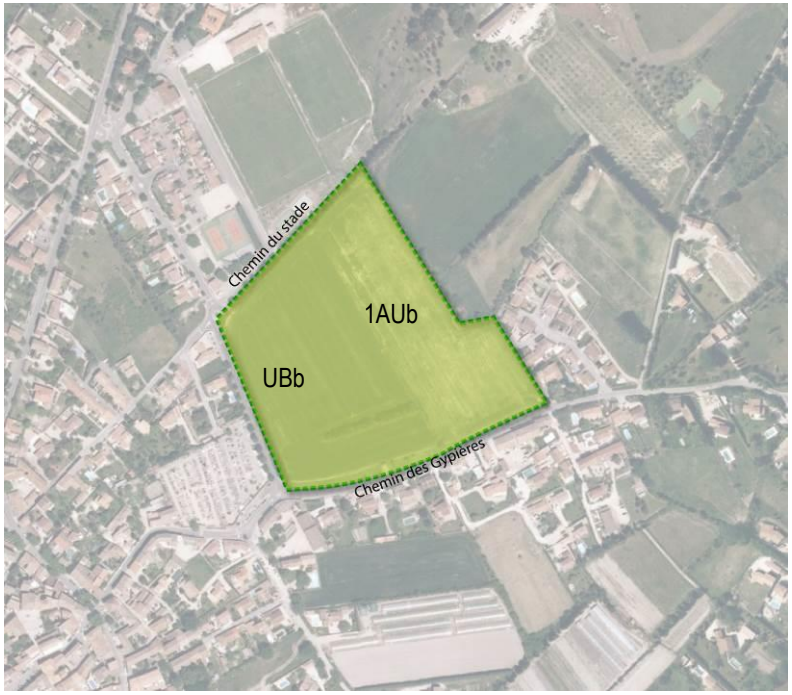
Patrimoine

Le patrimoine bâti de la Grande Bastide devra être conservé et mis en valeur dans le cadre du projet.

SITE DE PROJET GRANDE BASTIDE SUD

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine, au sud du chemin du stade et au nord du chemin des Gypières, ce secteur est identifié au PLU en zone UBb pour la partie en cours de réalisation et 1AUb pour la seconde phase du projet.

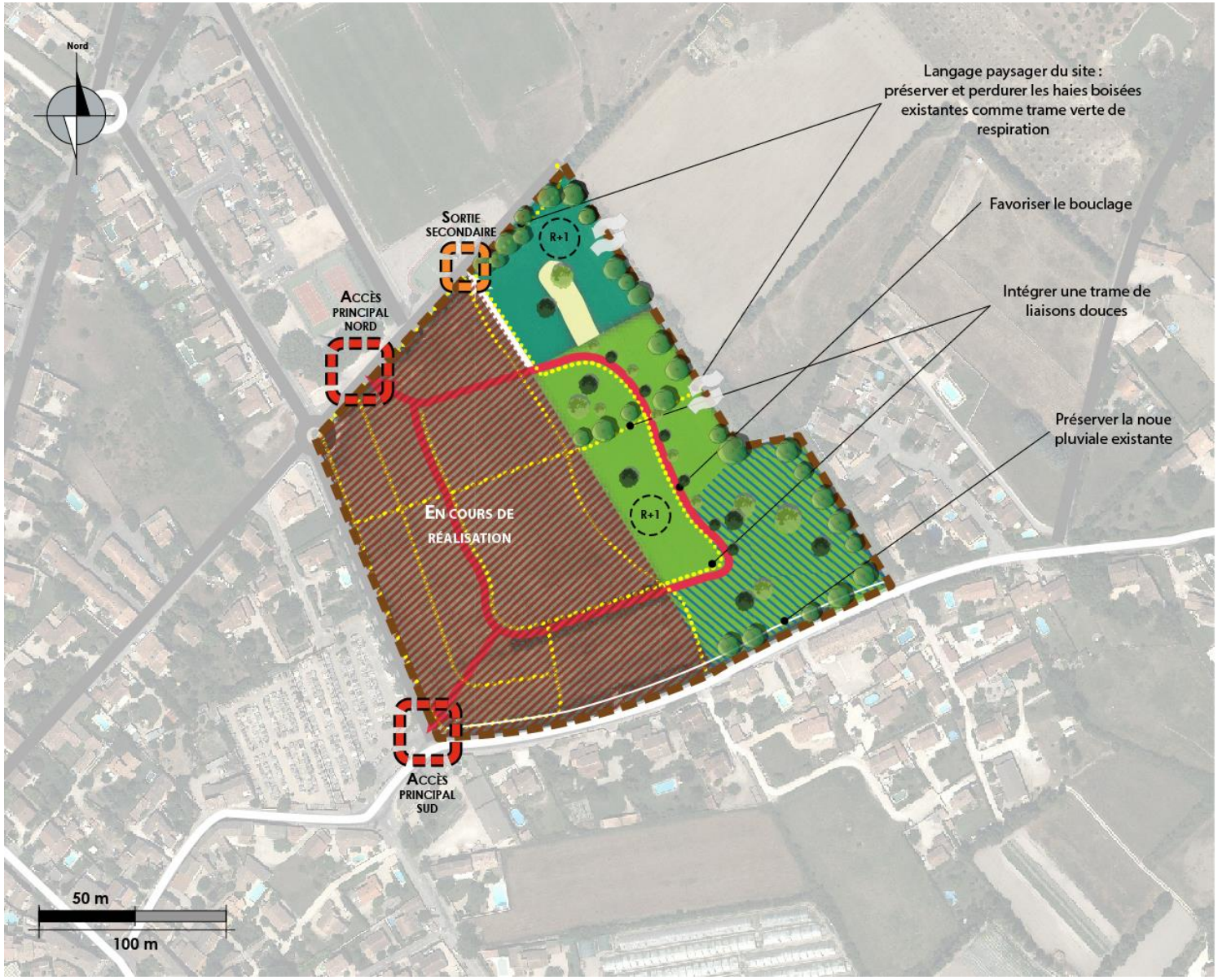


ENJEUX / OBJECTIFS

Le site Grande Bastide Sud regroupe différents enjeux/objectifs :

- **Urbain ► poursuivre le développement de l'habitat à l'est du territoire, en cohérence avec la phase 1 (zone UBb) :**
- **Paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier :**
  - Organiser un développement cohérent avec le site Grande Bastide Nord ~~et le projet actuellement en cours de réalisation (zone UBb)~~ ;
  - Intégrer le nouveau quartier à son environnement : aménager les franges urbaines (traitement paysager, couture urbaine…), limiter la hauteur des constructions.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site d'étude

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel

Habitat intdividuel groupé

Espace public commun

Première phase en cours de réalisation

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte (voirie primaire)

Principe de desserte (voirie secondaire)

Voirie existante

Principe de liaison douce

PAYSAGE

Espace susceptible d'accueillir des bassins de rétention permettant la gestion des eaux pluviales du quartier du Grand Grès (urbanisation existante) et de la présente opération

Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

Le projet sera accessible via les voies d'accès créées en phase 1.

Desserte en transports collectifs

La commune est desservie par deux lignes de transport en commun et seulement 4 arrêts localisés au centre du village.

Le site dit de la Grande Bastide est situé à environ 300 mètres des arrêts de bus, soit moins de 5 minutes à pied.

Desserte des Réseaux

Le site est situé à proximité du réseau d'assainissement collectif.

La place faite aux modes doux :

Les voiries du quartier devront permettre aux piétons et cyclistes un déplacement sécurisé. Une connexion piétonne avec la phase 1 et le projet « Grande Bastide Nord » devra être assurée.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements individuels (purs/groupés) en R+1.

Densité moyenne : la densité moyenne est d'environ 20 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 40 logements.

MIXITE SOCIALE

25% de la production de logements sur le secteur sera réservé aux logements locatifs sociaux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intègreront à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant. Pour cela, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Une couture urbaine devra être assurée au sud-ouest du site en lien avec le projet situé à l'ouest du Clos des Saules.

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines et naturelles devra être assuré.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

SITE DE PROJET : JOSEPH LIOTIER

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé au nord-est du centre du village, au cœur du tissu urbanisé, ce secteur est identifié au PLU en zone 1AUa.

ENJEUX / OBJECTIFS

Le site dit Joseph Liotier a pour objectif de développer le parc de logements de la commune au cœur de l'enveloppe bâtie. Il s'agira de prendre en compte le tissu urbain environnant dans le projet d'aménagement de cette dent creuse.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

Alignement/Front bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat R+1

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte

Voirie existante

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère

Couture urbaine /paysagère

Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

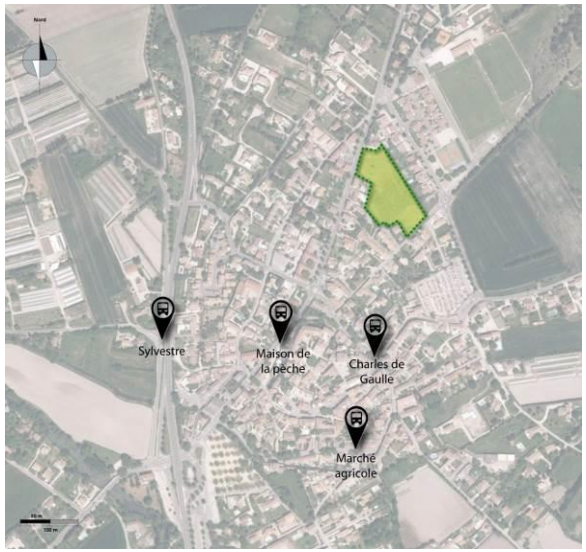
L'accès au nouveau quartier se fera par la rue du Stade depuis laquelle au moins une nouvelle voie sera créée. Cette dernière ne devra pas comporter d'impasse.

Les parcelles situées en limite de l'avenue Joseph Liotier seront accessibles par cette avenue.

Desserte en transports collectifs

La commune est desservie par deux lignes de transport en commun et seulement 4 arrêts localisés au centre du village.

Le site dit Joseph Liotier est situé à moins de 400 mètres des arrêts de bus, soit à moins de 5 minutes à pied.



Desserte des Réseaux

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif qui est présent au niveau de l'avenue Joseph Liotier et de la rue du Stade.

La place faite aux modes doux :

Les voiries du quartier devront permettre aux piétons et cyclistes un déplacement sécurisé.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- Du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- Deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée d'une vingtaine d'habitations.

Densité moyenne : la densité moyenne est d'environ 20 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 20 logements.

MIXITE SOCIALE

25% ~~10%~~ de la production de~~s~~ logements ~~du~~ sur le secteur ~~seront~~ sera réservé~~s~~ aux logements locatifs sociaux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intègreront à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant. Pour cela, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Les logements situés en façade de l'avenue Joseph Liotier devront être alignés pour former un front bâti en cohérence avec l'architecture des constructions voisines.

Une couture urbaine devra être assurée à l'est et à l'ouest du site en lien avec les habitations existantes.

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

6. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

6.1. CORRECTIONS ET AJOUT D'ELEMENTS BATIS DANS LA LISTE DES ENSEMBLES BATIS A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CU)

6.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Le règlement du PLU de la commune de Velleron comprend le chapitre 7 intitulé « Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager » (articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme).

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

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

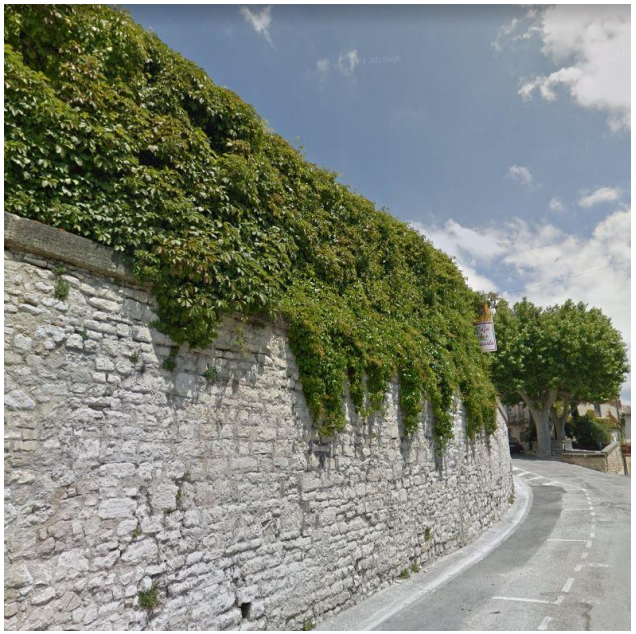
Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage à travers une représentation graphique et un code.

La présente modification vise à corriger plusieurs erreurs de dénomination de lieux (nom de rue, de bâtiments…) qui se sont glissées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, l'ensemble bâti du château de Cambis et la Bâtisse médiévale rue Neuve qui font partie du même ensemble bâtis sont dissociés dans le PLU en vigueur. Pour une meilleure lisibilité et leur attribuer un code de protection commun, la commune souhaite identifier cet ensemble bâti sous un seul code (B1).

Enfin, la commune souhaite compléter la liste du patrimoine bâti à protéger sur son territoire en ajoutant les éléments suivants (cf. photos ci-dessous) :

- Les remparts de Velleron ;
- L'aqueduc d'irrigation route de Saint Saturnin ;
- L'école ;
- Le lavoir rue Frédéric Mistral ;
- Le pont de la Falèche ;
- Le lavoir chemin des Petits Mians ;
- Le pont des Parpayolles.



Remparts de Velleron

Aqueduc d'irrigation route de Saint Saturnin

Ecole

Lavoir rue Frédéric Mistral

Pont de la Falèche

Lavoir du petit Mians

Pont des Parpayolles

6.1.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Extrait du PLU en vigueur :

1. LES ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET ELEMENTS DE BATIS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU :

Des ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro

N°	Identification	
B1	Ensemble bâti château de Cambris	Bâtiment à protéger
B2	Ensemble bâti château de Cambris	Bâtiment à protéger
B3	Bâtisse médiéale rue de la Brèche	Bâtiment à protéger
B4	Ensemble bâti de l'ancienne station thermale	Bâtiments à protéger
B5	Bâtisse médiévale rue Neuve	Bâtiment à protéger
B6	Bâtisse Place Jean Jaurès	Bâtiment à protéger
B7	Bâtisse Boulevard du Midi	Bâtiment à protéger
B8	Bâtisse boulevard Galerie De Gaulle	Bâtiment à protéger
B9	Vieil hôpital	Bâtiment à protéger
B10	Ensemble bâti de la Grande Bastide	Bâtiments à protéger
B11	Fontaine rue de la Brache	Elément bâti particulier
B12	Fontaine Place Jean Jaurès	Elément bâti particulier
B13	Lavoir	Elément bâti particulier
B14	Pont des Endioussias	Elément bâti particulier
B15	Pont de Pichichi	Elément bâti particulier
B16	Pont des Arrayiès	Elément bâti particulier
B17	Pont de Vinaise	Elément bâti particulier
B18	Pont de la Parisienne	Elément bâti particulier
B19	Pont de l'Avocat	Elément bâti particulier

Extrait du PLU modifié :

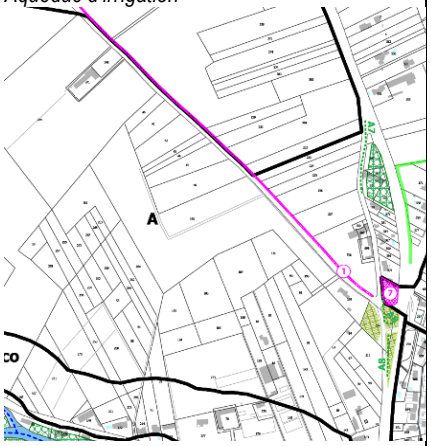
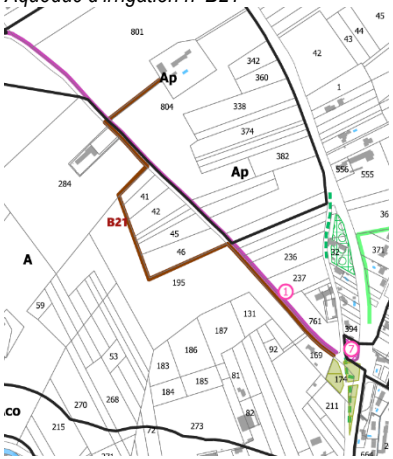
En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

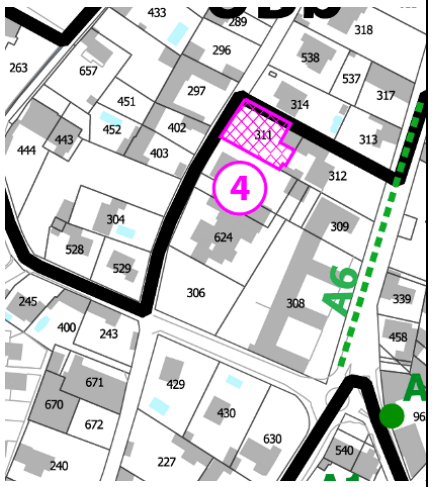
N°	Identification	
B1	Ensemble bâti château de ~~Cambris~~ Cambis et bâtisse médiévale rue Neuve	Bâtiment à protéger
B2	Ensemble bâti château de ~~Cambris~~ Crillon	Bâtiment à protéger
B3	Bâtisse médiévale rue de la Brèche	Bâtiment à protéger
B4	Ensemble bâti de l'ancienne station thermale	Bâtiments à protéger
~~B5~~	~~Bâtisse médiévale rue Neuve~~	~~Bâtiments à protéger~~
B6	Bâtisse Place Jean Jaurès	Bâtiment à protéger
B7	Bâtisse Boulevard du Midi	Bâtiment à protéger
B8	Bâtisse ~~boulevard Galerie De Gaulle~~ avenue du Général de Gaulle	Bâtiment à protéger
B9	Vieil hôpital	Bâtiment à protéger
B10	Ensemble bâti de la Grande Bastide	Bâtiments à protéger
B11	Fontaine ~~rue de la Brache~~ Place du Château	Elément bâti particulier
B12	Fontaine Place Jean Jaurès	Elément bâti particulier
B13	Lavoir Chemin des petits Mians	Elément bâti particulier
B14	Pont des Endioussias	Elément bâti particulier
B15	Pont de Pichichi	Elément bâti particulier
B16	Pont des Arrayiès	Elément bâti particulier
B17	Pont de Vinaise	Elément bâti particulier
B18	Pont de la Parisienne	Elément bâti particulier
B19	Pont de l'Avocat	Elément bâti particulier
B20	Remparts de Velleron	Elément bâti particulier
B21	Aqueduc d'irrigation route de Saint Saturnin	Elément bâti particulier

B22	Ecole	Bâtiments à protéger
B23	Pont de la Faléche	Elément bâti particulier
B24	Lavoir rue Frédéric Mistral	Elément bâti particulier
B25	Pont des Parpayolles	Elément bâti particulier

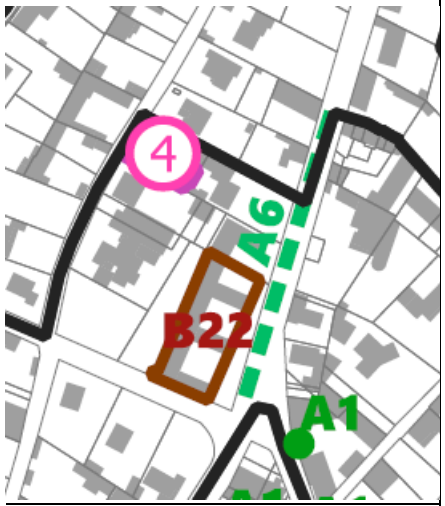
6.1.3. MODIFICATIONS DU ZONAGE

Extrait du zonage du PLU en vigueur :	*Extrait du zonage du PLU modifié :*
Aqueduc d'irrigation 	*Aqueduc d'irrigation n°B21* 

Ecole



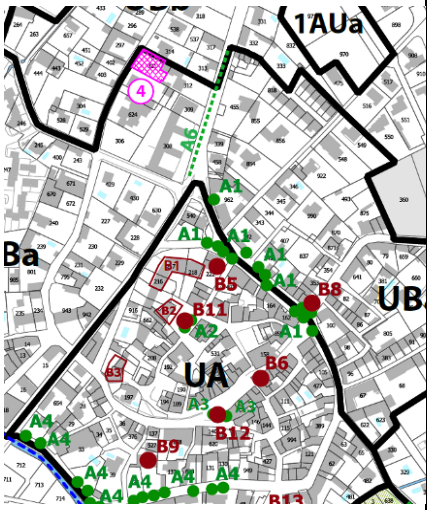
Ecole n°B22



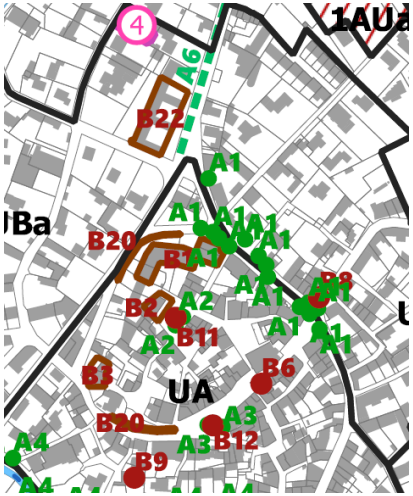
Pont de la Falèche

Pont de la Falèche n°B23

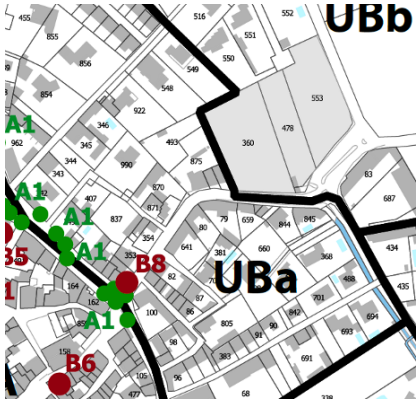
Bâtisse rue neuve



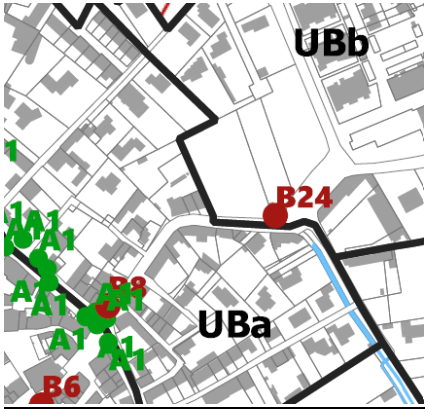
Bâtisse rue neuve n°B5 supprimé



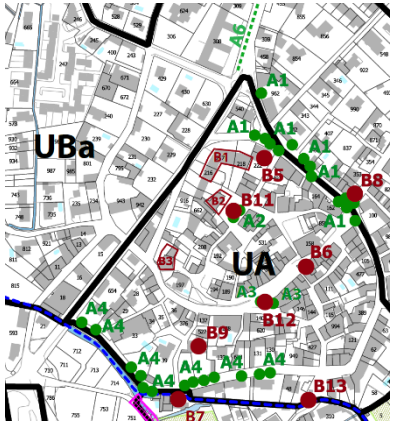
Lavoir rue Frédéric Mistral



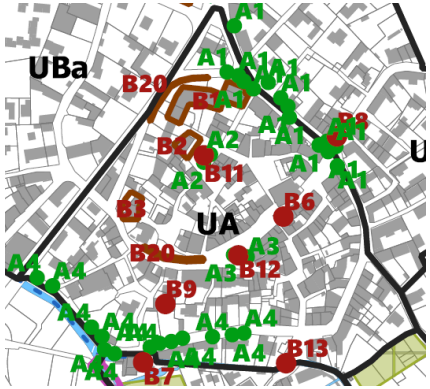
Lavoir rue Frédéric Mistral n°B24



Remparts de Velleron :

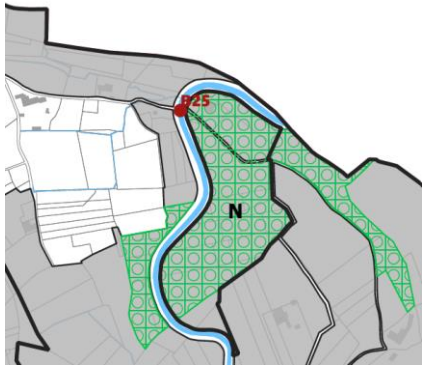


Remparts de Velleron n°B20 :



Pont des Parpayolles

Pont des Parpayolles n°B25



6.2. CORRECTION DE LA LISTE DES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS A CONSERVER (ARTICLE L.151-23 DU CU)

6.2.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre du PLU, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le PLU identifie des éléments naturels singuliers à conserver pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique tels que :

- Les arbres remarquables ;
- Des alignements d'arbres urbains remarquables ;
- Les parcs et jardins ;
- Les haies et continuités rurales.

Dans le cadre de la présente modification, la commune souhaite corriger plusieurs erreurs de dénomination de lieux (nom de rue) qui se sont glissées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

6.2.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Extrait du PLU en vigueur :

2. LES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU :

[…]

Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à un numéro précédé de la lettre A.

N°	Nom	Situation
A1	Eléments arborés	Bd de Gaulle
A2	Eléments arborés	Rue de la Frache
A3	Eléments arborés	Place Jean Jaurès
A4	Eléments arborés	Boulevard du Midi
A5	Eléments arborés	Avenue de Luceney

[…]

Les alignements d'arbres à conserver sont représentés dans le présent PLU par un linéaire vert et renvoient à un numéro précédé de la lettre A.

[…]

N°	Nom	Situation
A6	Alignement arboré	Avenue Joseph Liotier
A7	Alignement arboré	Chemin Les Capelets
A8	Alignement arboré	Route de Saint Saturnin
A9	Alignement arboré	Chemin des Nesquières

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

2. LES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU :

[…]

Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à un numéro précédé de la lettre A

N°	Nom	Situation
A1	Eléments arborés	~~Bd de Gaulle~~ Avenue du Général De Gaulle
A2	Eléments arborés	~~Rue de la Frache~~ Place du Château
A3	Eléments arborés	Place Jean Jaurès
A4	Eléments arborés	~~Bd~~ Boulevard du Midi
A5	Eléments arborés	Avenue de ~~Luceney~~ Lucenay et chemin du stade

[…]

Les alignements d'arbres à conserver sont représentés dans le présent PLU par un linéaire vert et renvoient à un numéro précédé de la lettre A.

[…]

N°	Nom	Situation
A6	Alignement arboré	Avenue Joseph Liotier
A7	Alignement arboré	Chemin ~~Les Capelets~~ Fernand Auphan
A8	Alignement arboré	~~Route de Saint Saturnin~~ Chemin des Chaumes
A9	Alignement arboré	Chemin des Nesquières

7. IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

7.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ce cadre, la commune souhaite identifier quatre bâtiments, situés en zone A et N au PLU en vigueur, pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**. Il s'agit :

- Du vieux Moulin de Crillon situé sur la parcelle AT 492 ;
- De la Grande Bressy situé sur la parcelle AV 56 ;
- De la station thermale situé sur la parcelle AR 457 ;
- De l'ancienne magnanerie sur la parcelle AR 348.

Dans le règlement du PLU en vigueur, aucune disposition n'est prévue pour le changement de destination des bâtiments.

Il est donc nécessaire d'ajouter dans le règlement un chapitre supplémentaire, qui s'intitule : **« Chapitre 8 : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N (art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme) ».**

Celui-ci comprendra un tableau d'identification des bâtiments concernés par un changement de destination sur la commune, le changement de destination autorisé et la localisation.

Ces changements de destination devront être réalisés dans le volume bâti existant et ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial des bâtiments.

Le plan de zonage sera également complété afin d'identifier les bâtiments concernés.

Le **moulin de Crillon** est aujourd'hui un lieu d'activité touristique accueillant de l'hébergement en chambres d'hôtes et une activité de restauration. Cette identification vise à pérenniser une activité existante, notamment en autorisant des activités touristiques complémentaires. Il s'agit également de protéger et revaloriser le patrimoine local de Velleron.

Le moulin de Crillon

La **Grande Bressy** est une ancienne ferme bourgeoise aujourd'hui à l'abandon car inadaptée aux besoins actuels de l'activité agricole. Celle-ci est fragilisée par le manque d'entretien ; engendrant une dégradation du bâtiment. Véritable marqueur de l'identité du territoire, la commune souhaite valoriser et protéger ce patrimoine, en autorisant le changement de destination pour de l'habitation et des bureaux.

La grande Bressy

L'ancienne **station thermale** est aujourd'hui reconvertie en habitation. Cet ancien lieu d'activité de bien-être était un attrait touristique majeur pour la commune et constitue un marqueur de l'histoire communale. Protégée au titre du patrimoine bâti, la commune souhaite aujourd'hui permettre le changement de destination de ce bâtiment afin de laisser place à une valorisation future, notamment à des fins touristiques.

La station thermale

AUTORISATION DE L'ÉTAT – APPROBATION DE L'ACADÉMIE DE MÉDECINE

VICHY DANS LE MIDI

EAUX MINÉRALES DE VELLERON-LES-EAUX

(Près la Fontaine de Vaucluse)

L'Etablissement thermal de Velleron-les-Eaux, entouré de sites charmants, but d'excursions agréables, est à 40 minutes de la Fontaine de Vaucluse, 20 minutes de l'agréable ville de L'Isle, 45 minutes de Carpentras, 1 heure d'Avignon, 3 heures de Marseille, 5 1/2 de Lyon.

A chaque arrivée des trains de la gare de L'Isle-sur-Sorgue, se trouvent des omnibus qui desservent Velleron-les-Eaux.

L'Etablissement venant de subir tous les changements et améliorations nécessaires, les baigneurs y trouveront tout le confortable et toutes les distractions des grandes Eaux Thermales, parmi lesquelles il comptera bientôt.

Service régulier de Bains aux Eaux de la Source, de Bains de Vapeur Térébenthinés, Inhalation, Douches et Hydrothérapie complète.

Une installation hydrothérapique complète permet le traitement des nombreuses maladies justiciables de cette médication.

En dehors des Douches, Bains de Vapeur, Bains Térébenthinés, une vaste salle d'inhalation résineuse très bien organisée vient augmenter le succès de Velleron-les-Eaux.

SOURCE MÉDICALE

BICARBONATÉE, SODIQUE, ALCALINE, GAZEUSE

Analysée officiellement et approuvée par l'Académie de Médecine de Paris

AUTORISÉE PAR L'ETAT

ANALYSE PAR LITRE

Acide carbonique	0.460	*Report*	3.254
Bicarbonate de potasse	1.420	Chlorure de sodium	0.267
— de soude		Silice ou Silicate	
— de chaux	0.470	Alumine	0.180
— de magnésie	0.172	Phosphate ferreux	
— de fer protoxydé	0.062	Principe sulfureux, traces légères	
Sulfate de soude	0.720	Matière organique, très peu	
— de chaux			
A reporter	3.254	TOTAL	3.701

ENTREPOT A MARSEILLE : BONICEL, rue Ferrari, 12.

L'Eau Minérale de Velleron a une vertu purgative, diurétique et diaphorétique; elle est ainsi employée dans les accès de fièvres rebelles, les obstructions invétérées, l'état saburral des premières voies, les rhumatismes et les dartres.

(Manuscrit signé, en 1858, par Ordonnance de la Préfecture de Vaucluse.) JULLIN, docteur-médecin en chef de l'Hospital de L'Isle.

L'Eau Minérale de Velleron doit se boire en abondance et à grand verre; une bouteille prise dans une heure suffit pour dissiper une constipation opiniâtre.

Elle est sans odeur fétide, d'une saveur très agréable et d'une transparence complète.

L'Eau Minérale de Velleron, n'étant pas sous surabondance de gaz carbonique, ne fatigue et ne blanc pas l'estomac; ses propriétés curatives sont de nature à reconstituer les organes, de faire disparaître les troubles intellectuels, à rappeler l'appétit, les forces corporelles, et, dans environnement rapprochés, doit avoir sa place dans toutes les officines, les convalescences longues, la préservation et la guérison complète des maladies d'est.

MALADIES LE PLUS EFFICACEMENT TRAITÉES :

Diabète, Rhumatisme, Dyspepsies, Fièvres intermittentes, Oxalurie, Gravelle, Maladies du Foie, toute Maladie des Voies digestives et de l'Intestin, la Constipation, les Hémorrhoïdes et tous vices du sang.

SERVICE MÉDICAL DE L'ÉTABLISSEMENT

MM. **S. BOULES**, docteur en médecine, et **C. SAVOURNIN**, pharmacien-lauréat.

L'Ancienne magnanerie est aujourd'hui un bâtiment utilisé pour une activité de brocante. La commune souhaite autoriser le changement de destination sur ce bâtiment afin d'envisager sa reconversion en local de stockage.

Ancienne Magnanerie

7.1.2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

CHAPITRE 8 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

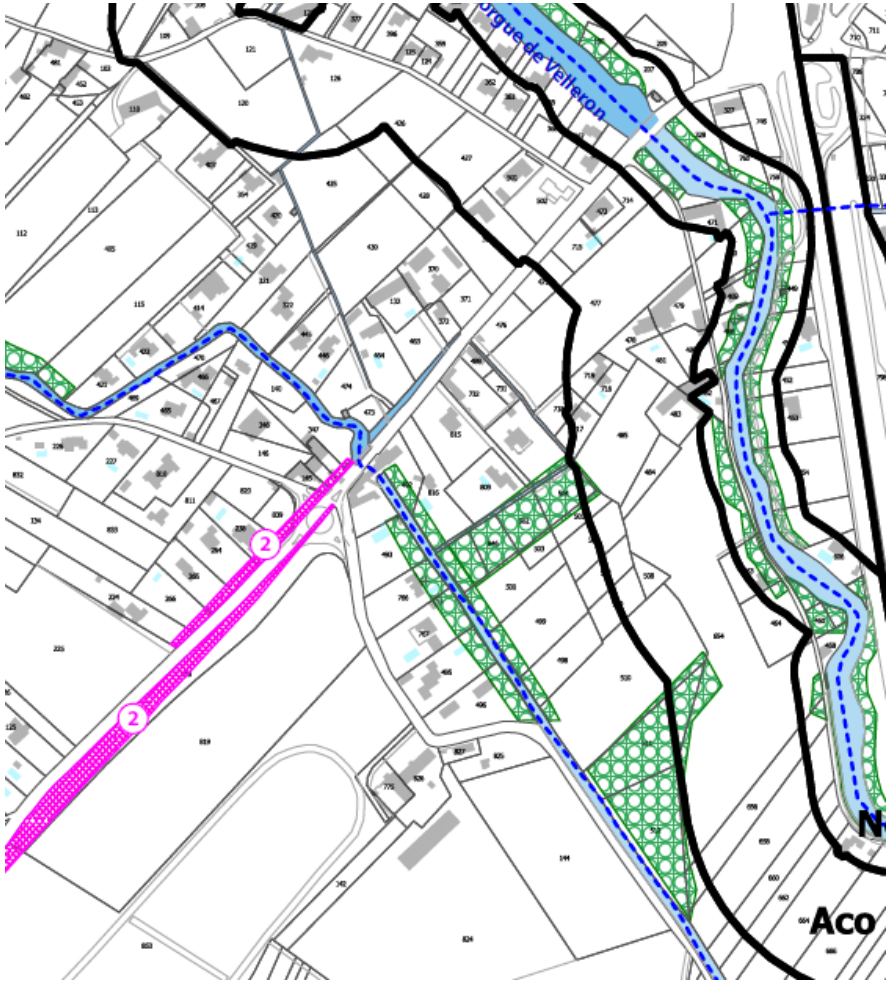
Les changements de destinations autorisés devront être réalisés dans le volume bâti existant et ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial des bâtiments.

A ce titre, les bâtiments suivants identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

	Identification du bâtiment	Situation	**Destination envisagée**
CD1	Vieux Moulin de Crillon	AT 492	Hébergement hôtelier et touristique, activités de restauration
CD2	La Grande Bressy	AV 56	Logements/Bureaux
CD 3	Station thermale	AR 454-455-456	Hébergement hôtelier et touristique
CD 4	Ancienne Magnanerie	AR 348	Entrepôt

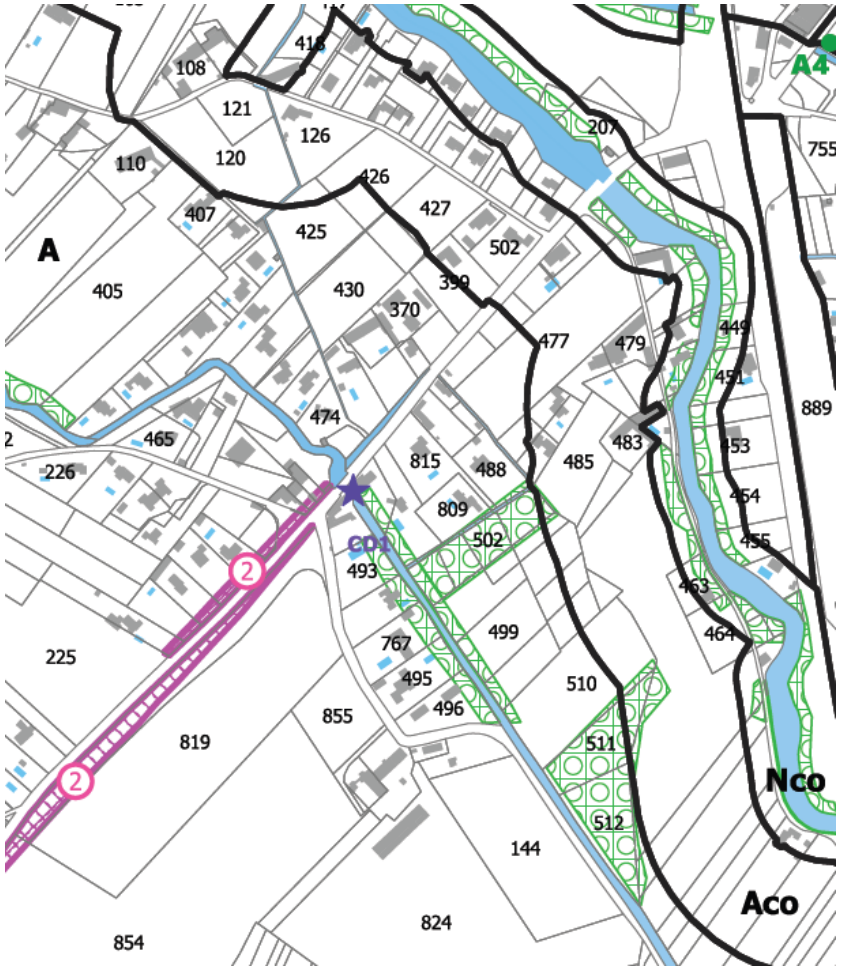
7.1.3. LES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



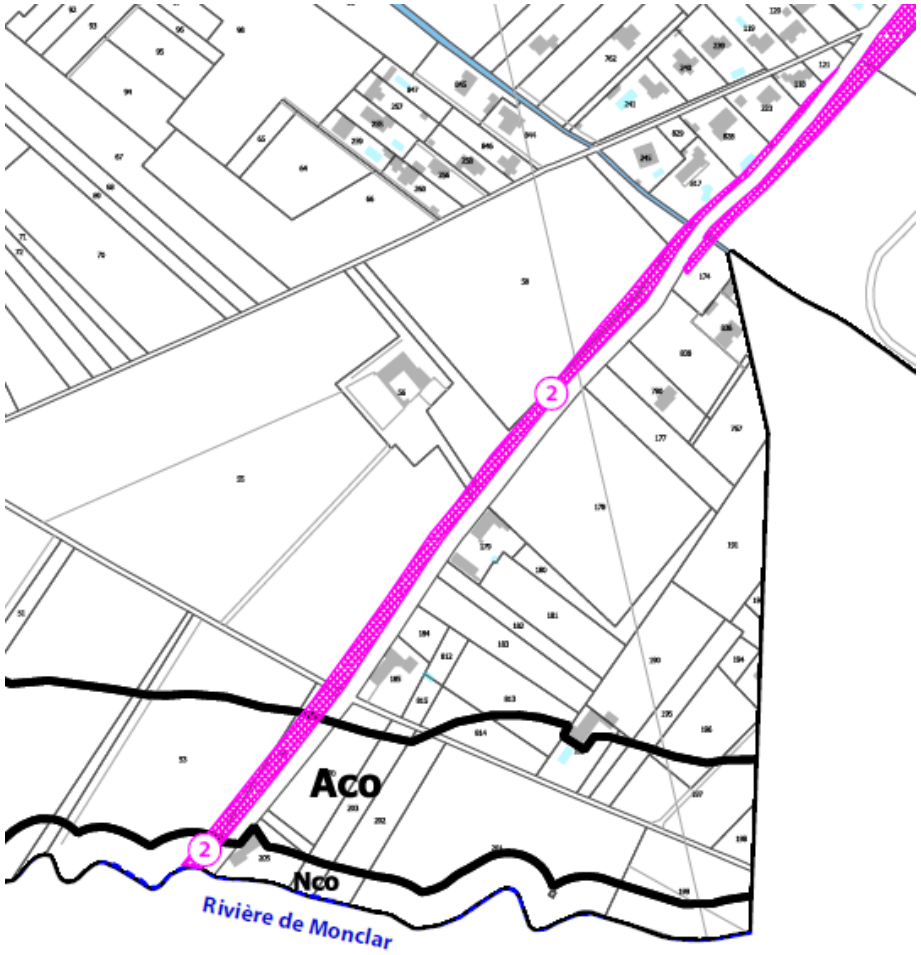
Le vieux Moulin de Crillon

Extrait du zonage du PLU modifié :



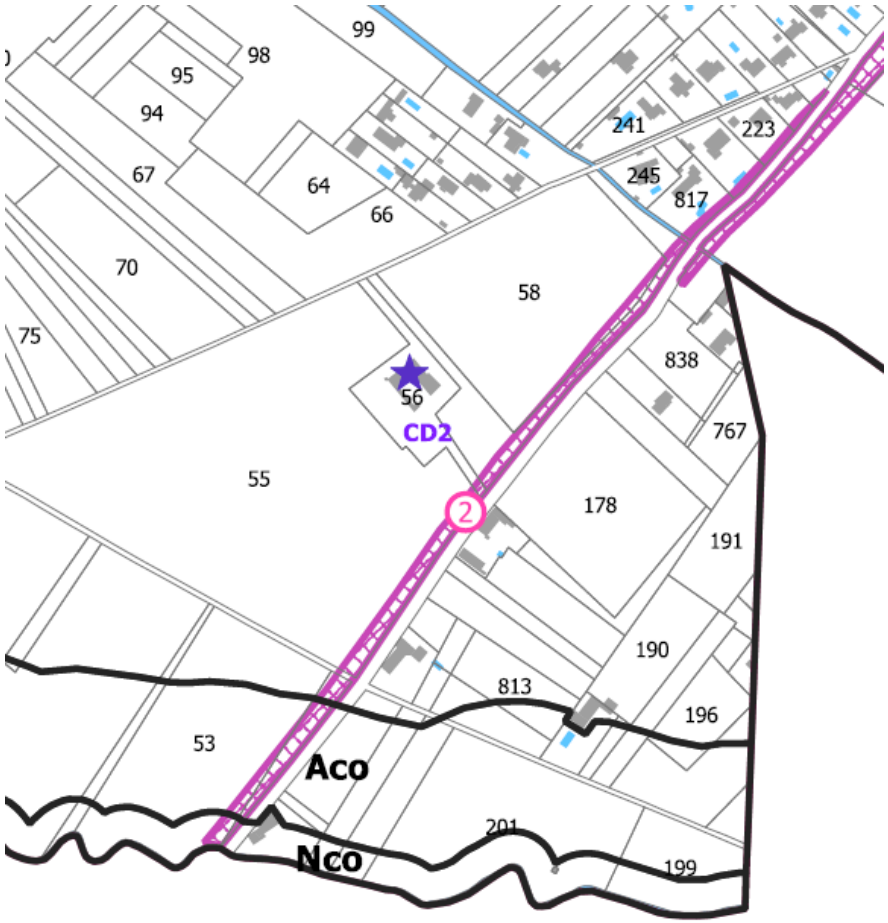
Le vieux Moulin de Crillon CD1

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



La Grande Bressy

Extrait du zonage du PLU modifié :

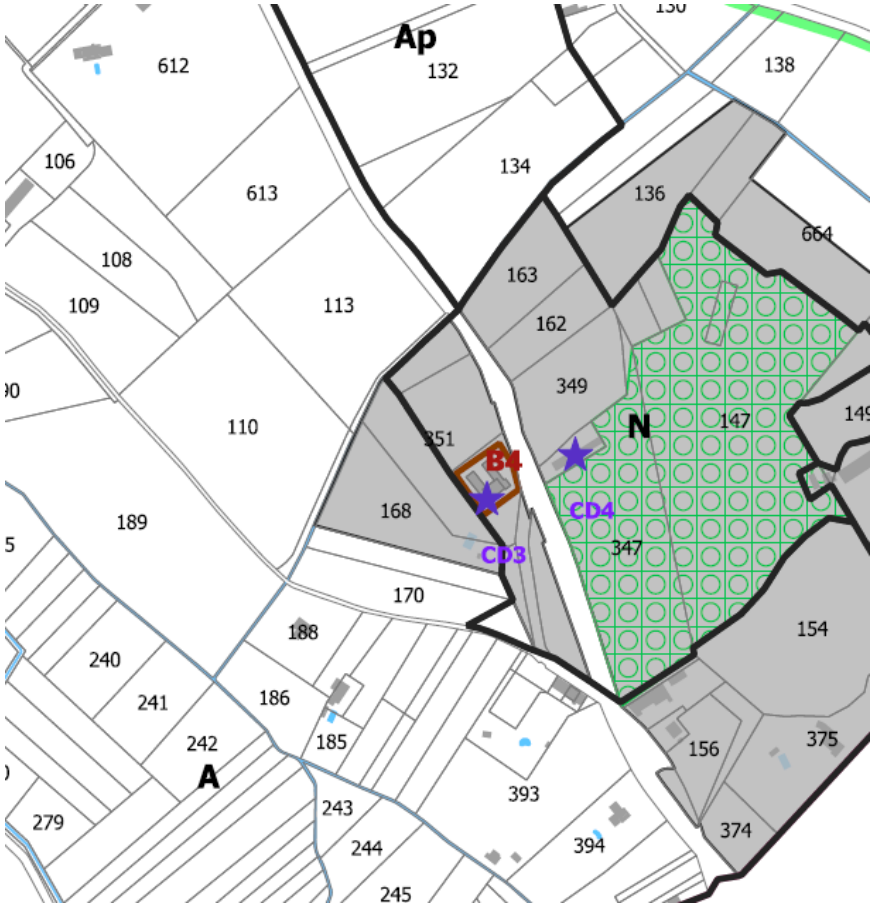


La Grande Bressy CD2

Extrait du zonage du PLU en vigueur :

Station thermale et ancienne Magnanerie

Extrait du zonage du PLU modifié :



Station thermale CD 3 et ancienne Magnanerie CD4

8. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UEB AFIN DE SUPPRIMER LA POSSIBILITE DE CREATION DE LOGEMENTS

8.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS :

La Zone d'Activités de la Rosti, située à l'ouest du territoire communal, est une petite zone d'activités à vocation artisanale.

Elle est classée en zone UEb au PLU en vigueur, correspondant à une zone à dominante d'activités.

Le règlement du PLU en vigueur autorise les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour les établissements et services généraux présents sur la zone.

La commune souhaite affirmer la vocation artisanale de la zone en supprimant les possibilités de constructions à usage d'habitation. Ainsi, seules sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, en cohérence avec la vocation de la zone.

L'article 12, relatif aux obligations en matière de stationnement, est également modifié afin de supprimer les modalités de stationnement pour la destination habitation.

8.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[…]

En zone UEb

- Les constructions destinées aux commerces et à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) Notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1.1 En zone UEa

Les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250 m².

2.1.2 En zone UEb

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

- Que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement ;
- Que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant ;
- Que les planchers habitables créés soient situés 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

[…]

12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvo logement.
2. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher
3. Entrepôts	1 place/150m² de surface de plancher
4. Commerce, artisanat et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est d nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, c regard des parkings publics existant à proximité et de foisonnement envisageable

12.2 Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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

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

	Norme imposée
1. Habitat	1.5 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[…]

En zone UEb

- Les constructions destinées aux commerces et à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation ~~autres que celles visées à l'article UE2~~ ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) Notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1.1 En zone UEa

Les constructions destinées au commerce à condition que les planchers créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher soit inférieure à 250 m².

2.1.2 En zone UEb

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

- ~~Que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement ;~~
- ~~Que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant ;~~
- ~~Que les planchers habitables créés soient situés 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.~~

Les constructions destinées à l'artisanat à condition que les planchers créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher totale soit inférieure à 250 m².

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

[…]

12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
~~**1. Habitat**~~	~~1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 1 logement.~~
1 ~~2~~. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher
2 ~~3~~. Entrepôts	1 place/150m² de surface de plancher
3 ~~4~~. Commerce, artisanat et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant c nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géo regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement foisonnement envisageable

12.2 Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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

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

	Norme imposée
~~**1. Habitat**~~	~~1.5 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation~~
1 ~~2~~. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

9. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES PAR L'ETAT A LA SUITE DE L'APPROBATION DU PLU EN DATE DU 23/03/2017

9.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

À la suite de l'approbation du PLU de la commune, la Direction Départementale des Territoires du Vaucluse a émis un avis en date du 19/07/2017 sur plusieurs points à modifier dans le PLU. Ces évolutions doivent être intégrées dans le cadre de la présente première procédure d'évolution du PLU.

9.2. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DANS LES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES DANS LE SECTEUR UEA

9.2.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Afin de prendre en compte le risque inondation des Sorgues dans les zones concernées, des prescriptions en matière de hauteur de plancher minimale pour toutes nouvelles constructions ont été intégrées dans le PLU.

Toutefois, la zone UEa concernée par le risque inondation ne fait pas l'objet de mesures de mise en sécurité face au risque.

Dans ce contexte, la commune souhaite compléter les dispositions de la zone UEa en inscrivant parmi les conditions d'autorisation de toutes constructions, une hauteur de plancher minimale de 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel pour tous planchers créés.

9.2.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

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

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

2.1.1 En zone UEa

Les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250 m².

2.1.2 En zone UEb

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction,

la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant ;
- que les planchers habitables créés soient situés 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

[…]

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

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

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

2.1.1 En zone UEa

Les constructions destinées au commerce à condition que les planchers créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher soit inférieure à 250 m².

2.1.2 En zone UEb

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

- ~~que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement ;~~
- ~~que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant ;~~
- ~~que les planchers habitables créés soient situés 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.~~

Les constructions destinées à l'artisanat à condition que les planchers créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher totale soit inférieure à 250 m².

[…]

9.3. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC POUR UNE MEILLEURE COHERENCE AVEC L'OAP GRANDE BASTIDE NORD

9.3.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Grande Bastide Nord », existante au PLU en vigueur, a pour principal objectif de concevoir un projet mixte associant habitat, services et équipements.

Le site de projet se situe en zone 1AUc au PLU en vigueur.

Le phasage de l'opération est prévu en au moins deux temps. La phase 1 de l'opération concerne la partie ouest de l'OAP, la partie nord-est constituant la seconde phase.

Toutefois, le règlement de la zone 1AUc indique que l'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du dossier de PLU, la commune souhaite modifier le règlement afin de préciser que l'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

9.3.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- un sous-secteur 1AUa, quartier Joseph Liotier ;
- un sous-secteur 1AUb, quartier Grande Bastide Sud ;
- un sous-secteur 1AUc, quartier Grande Bastide Nord.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

L'aménagement des secteurs 1AUb et 1AUc est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

La zone 1AUb et 1AUc constituent un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- un sous-secteur 1AUa, quartier Joseph Liotier ;
- un sous-secteur 1AUb, quartier Grande Bastide Sud ;
- un sous-secteur 1AUc, quartier Grande Bastide Nord.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

L'aménagement ~~des~~ du secteur~~s~~ 1AUb ~~et 1AUc~~ est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

L'aménagement du secteur 1AUc est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

~~La zone~~ Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc constituent un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

9.4. MODIFICATION DU CHAPITRE 6 DU REGLEMENT RELATIF AUX RISQUES ET NUISANCES

9.4.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au PLU en vigueur, le chapitre 6 du règlement est relatif aux dispositions en matière de risques et de nuisances.

Or, des dispositions n'ayant aucun fondement législatif ont été introduites dans le paragraphe relatif à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Il s'agit de l'obligation, pour chaque permis de construire déposé dans les zones soumises à l'aléa retrait et gonflement des argiles, de réaliser une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique, afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir les règles de construction adaptées.

Afin d'assurer la sécurité juridique du PLU, la commune souhaite supprimer cette prescription.

9.4.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

6.3 ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par les aléas moyens et faibles.

Ces zones d'aléa sont repérées sur un document graphique figurant dans le porté à connaissance de l'Etat et rappelé dans le rapport de présentation.

Sur l'ensemble de ces zones d'aléa, pour chaque instruction il devra être réalisée une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique, afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir les règles de construction adaptées.

Extrait du PLU modifié :

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

6.3 ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par les aléas moyens et faibles.

Ces zones d'aléa sont repérées sur un document graphique figurant dans le porté à connaissance de l'Etat et rappelé dans le rapport de présentation.

Les futures opérations, comprises dans ces zones d'aléa, devront prendre en compte ce risque et prendre les mesures nécessaires via la mise en œuvre de dispositions particulières relatives au risque.

~~Sur l'ensemble de ces zones d'aléa, pour chaque instruction il devra être réalisée une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique, afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir les règles de construction adaptées.~~

9.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AU AFIN DE SUPPRIMER LA MENTION D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT ABSENT DU PLU

9.5.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au PLU en vigueur, l'article 7 de la zone 1AU, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, mentionne un schéma d'aménagement annexé au règlement. L'implantation des bâtiments devant respecter les principes définis dans ce dernier.

Or, ce schéma d'aménagement n'existe pas dans le PLU de la commune de Velleron.

Afin de garantir une cohérence et une clarté dans le dossier de PLU et notamment le règlement, la commune souhaite supprimer la mention à ce schéma.

9.5.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

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

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

L'implantation des bâtiments doit respecter les principes définis dans le schéma d'aménagement annexé au présent règlement.

7.1. Les bâtiments peuvent s'implanter :

- en ordre discontinu (recul des limites séparatives latérales) ;
- soit en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale) ;
- soit en ordre continu (sur deux limites séparatives latérales).

[…]

Extrait du PLU modifié :

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

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

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

~~L'implantation des bâtiments doit respecter les principes définis dans le schéma d'aménagement annexé au présent règlement.~~

7.1. Les bâtiments peuvent s'implanter :

- en ordre discontinu (recul des limites séparatives latérales) ;
- soit en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale) ;
- soit en ordre continu (sur deux limites séparatives latérales).

[…]

10. MODIFICATION DU REGLEMENT DU STECAL NT POUR FACILITER LA RECONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE

10.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

a. Contexte

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

Le PLU en vigueur de la commune de Velleron identifie un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à l'ancien hôtel des Grands Pins. Il s'agit du secteur Nt au plan de zonage.

Cet ancien hôtel n'est plus en activité depuis près d'une quarantaine d'années, et fut depuis l'objet d'actes de vandalisme à plusieurs reprises. Il n'en reste aujourd'hui que les murs, fortement dégradés.

Ce lieu constitue ainsi un espace désaffecté, enclin à des occupations et des pratiques générant des nuisances et pouvant être dangereuses pour les personnes.

Etat actuel de l'hôtel des Grands Pins

A ce jour, le site est également utilisé comme lieu d'entraînement par le Groupe d'Intervention de la Gendarmerie Nationale.

Compte tenu de ce contexte, la commune de Velleron porte une réelle volonté d'intervention sur ce site, comme en atteste le PADD du PLU en vigueur.

En effet, dès 2017 lors de l'élaboration du PLU, la commune a inscrit cette volonté dans l'objectif 3.2 « Encourager le développement d'une offre touristique diversifiée » du PADD.

Elle souhaite développer l'offre de restauration et d'accueil touristique afin de relancer l'activité hôtelière et ainsi favoriser l'attrait et la pérennité des touristes sur la commune.

Le projet de réhabilitation de l'ancien hôtel des Grands Pins, inscrit dans le PADD, répond à plusieurs enjeux :

- le réinvestissement d'une friche touristique,
- la sécurisation et valorisation d'un bâtiment désaffecté,
- la diversification de l'offre hôtelière sur la commune.

Le site fait l'objet d'un projet de complexe touristique détaillé dans une seconde partie.

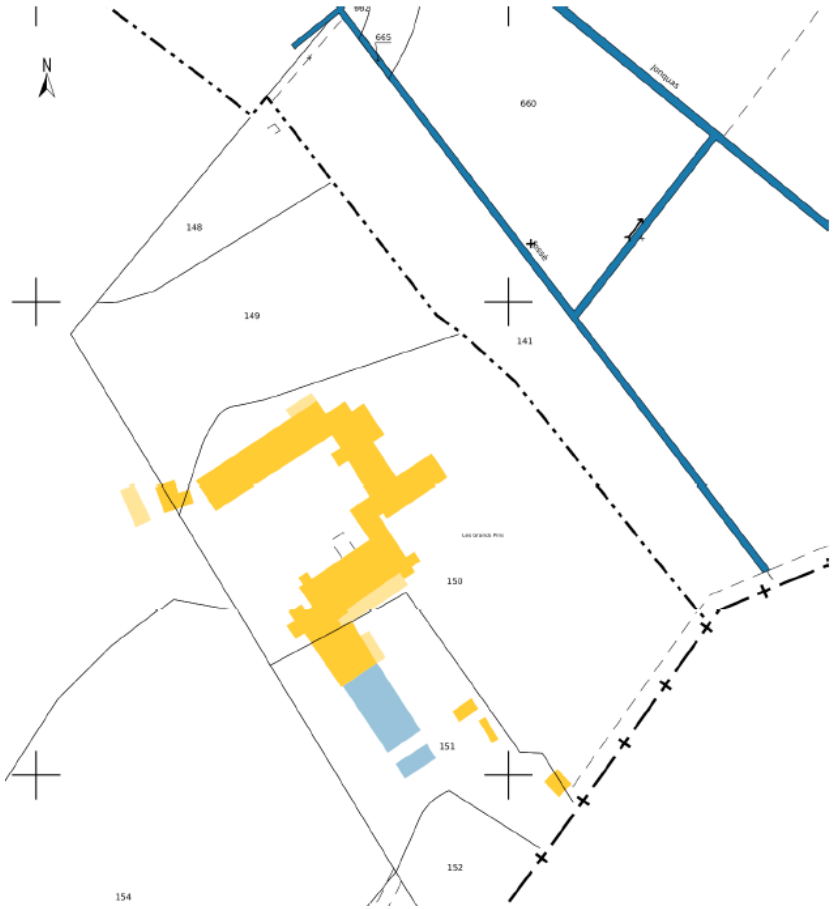
Présentation du site

Le site de projet se trouve au Sud de la commune de Velleron.

Les parcelles ci-dessous constituent l'assiette foncière totale du projet de complexe touristique.

	ZONAGE	SUPERFICIE
Lieudit « LES CAYASSES »,		
Section AR n°148	Zone N	1 590 m²
Section AR n°149	Zone A	5 340 m²
Section AR n°150	Zone Nt	12 880 m²
Section AR n°151	Zone Nt	3 990 m²
Lieudit « LE JONQUAS »,		
Section AR n°141	Zone A	6 440 m²
TOTAL « ASSIETTE FONCIERE »		**30 240 m²**

L'ancien hôtel « Les Grands Pins » se situe sur les parcelles cadastrées section AR n°150 et AR n°151.



Extrait du cadastre du site de projet

La superficie totale de l'unité foncière du projet de complexe touristique s'élève à 30 240 m². Toutefois, le projet qui consiste à démolir l'ancien hôtel des Grands Pins et à reconstruire un complexe touristique s'inscrit en totalité au sein du STECAL Nt existant au PLU en vigueur. Ce STECAL a une superficie de l'ordre de 18 900 m². Aucune évolution du périmètre du STECAL Nt n'est prévue dans le cadre de la modification du PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Occupation des sols

Le site héberge un ensemble immobilier désaffecté, anciennement à usage d'hôtel, de restaurant et de discothèque. Une piscine extérieure est également existante. Délaissé depuis de nombreuses années, il fait l'objet d'usages variés et illicites (décharge sauvage, occupations illégales…).

La partie non bâtie du site présente des chemins de desserte et des boisements.

b. Le projet

Le projet consiste à reconvertir une friche touristique en un complexe touristique haut de gamme.

Le bâtiment existant doit être démoli car il ne répond plus aux normes bâtimentaires (phonique, thermique...). Une partie des bâtiments présente également d'importants problèmes de structure, en raison de leur inoccupation depuis de nombreuses années.

Le futur complexe touristique comprendra :

- Un hôtel d'environ 80 chambres et suites ;
- Un restaurant ;
- Une piscine extérieure ;
- Un espace balnéothérapie/ remise en forme ;
- Des salles de séminaire ;
- Des espaces de stationnement.

La surface de plancher totale du projet est de l'ordre de 6 000 m² pour une emprise au sol d'environ 20% de la superficie du STECAL (soit environ 3780 m²). La hauteur totale projetée des bâtiments est de 16,50 mètres à l'égout du toit et 18,50 m de hauteur totale (installation techniques comprises).

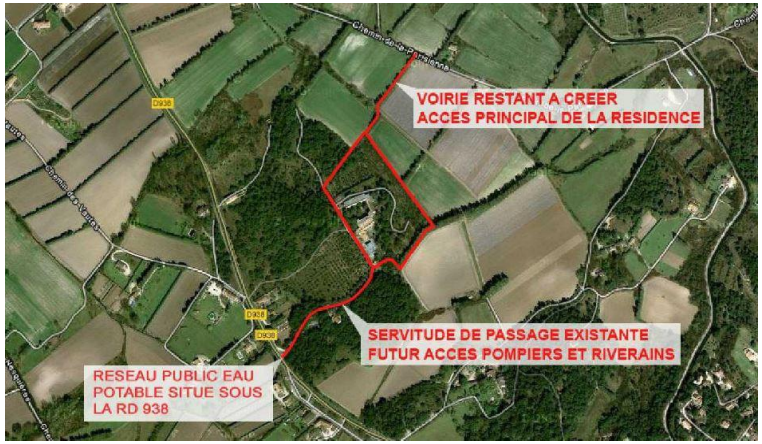
Accessibilité et desserte

Le site dispose de deux accès opposés.

Un chemin d'accès est situé à l'intérieur de l'assiette foncière au nord du site. Il relie l'ensemble immobilier à la servitude de passage débouchant sur le chemin de la Parisienne.

L'accès actuel aux parcelles est destiné à devenir le futur accès pour les secours à l'établissement.

Un nouvel accès principal reste à créer. Il a fait l'objet d'un acte authentique de servitude signé en 2014. Un aménagement de type « tourne à gauche » devra être réalisé sur la RD938, en concertation avec le Conseil Départemental de Vaucluse.



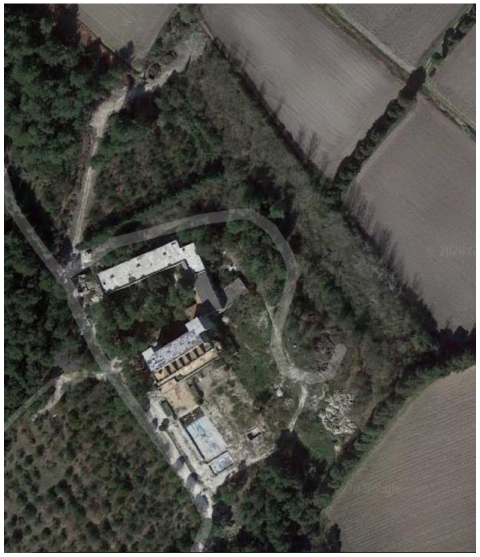


Photo aérienne - Chemin d'accès situé à l'intérieur de l'assiette foncière reliant l'ensemble immobilier à la servitude de passage débouchant sur le Chemin de la Parisienne

La gestion des eaux usées sur le site

Le projet prévoit le raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Une servitude de passage a été créée pour permettre le futur passage du réseau des eaux usées sous le futur accès principal.

Une seconde servitude de passage a été réalisée pour relier la pompe de relevage, située à l'extrémité de la servitude débouchant sur le chemin communal de la Parisienne, au collecteur des eaux usées.

La gestion de l'eau potable sur le site

Le projet prévoit le raccordement au réseau public d'adduction en eau potable. Le cheminement du réseau d'eau potable de l'établissement s'effectuera sur une servitude de passage afin de relier l'établissement au réseau d'eau potable public situé sous la RD 938. Un avis du Syndicat des Eaux Durance Ventoux est favorable à cette solution. Les liaisons entre les parcelles et la RD sont possibles grâce à différentes servitudes de passage engagées par la maîtrise d'ouvrage.

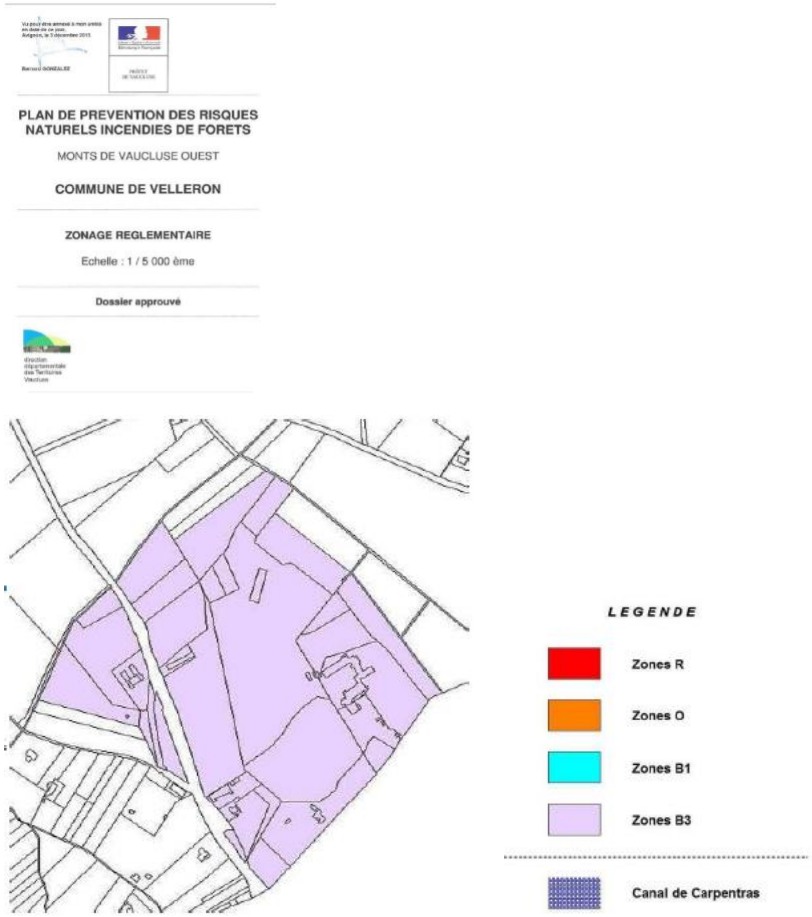
La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera prévue à l'intérieur de l'assiette foncière, par la création :

- Soit d'une noue paysagère ;
- Soit d'un bassin de rétention prévu à cet effet.

La défense incendie

D'après le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts, le site est classé en zone B3. Ceci correspond à un aléa feu de forêt moyen et nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits ; en complément des mesures générales de construction.



Extrait du PPRIF Monts de Vaucluse Ouest

Afin d'assurer la défense incendie du site, il est prévu la mise en place de 2 cuves de stockage de l'eau. Celles-ci seront raccordées au réseau d'eau potable.

10.1.2. Les modifications

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le règlement de la zone Nt doit évoluer sur différents points permettant une adaptation des dispositions aux enjeux de requalification du site et la rectification de certaines incohérences.

En effet, au PLU en vigueur, le règlement du secteur Nt prévoit que les aménagements doivent être réalisés dans l'emprise des bâtiments existants (soit 2412 m² d'emprise au sol). Par ailleurs, la hauteur autorisée au PLU en vigueur est limitée à 7,50 mètres et la surface de plancher à 4902 m², alors que le bâtiment existant présente une hauteur de 18,50 mètres, soit 5 niveaux, et des installations techniques en toiture.

Les modifications du règlement visent à autoriser une constructibilité davantage cohérente avec la volumétrie des bâtiments existants au sein du STECAL Nt, tout en veillant à limiter les impacts sur les espaces naturels :

- l'emprise au sol des constructions est portée à 20% de la superficie du secteur Nt, soit 3780 m² environ, afin de permettre d'une part la reconstruction de l'hôtel et des équipements associés, mais également l'aménagement des espaces extérieurs (piscines, terrasses et bar extérieurs, etc.). ;
- la hauteur est portée à 16,50 mètres à l'égout du toit (+ 2 mètres pour les éléments techniques en toiture) en cohérence avec la hauteur des bâtiments existants. Afin de favoriser l'intégration paysagère du futur complexe, il est également prévu que la surface de plancher du dernier niveau ne pourra excéder 80% de la surface de plancher du niveau inférieur ;
- le raccordement au réseau public d'assainissement est également rendu obligatoire ;
- la mise en place d'écrans végétaux à proximité des constructions (y compris annexes et piscines), destinés à assurer une barrière physique entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

Par souci de clarté, le STECAL Nt est dénommé « secteur » dans l'ensemble du règlement de la zone N. Toute mention du terme « zone » Nt est corrigée.

Ainsi, les évolutions du règlement de la zone N portent sur le caractère de la zone et les articles N2, N4, N9, N10 et N13.

Extrait du PLU en vigueur :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone comprend également un secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques des Sorgues.

La zone comprend également un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : Nt à vocation touristique correspondant au site de l'ancienne station thermale.

Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont repérées au plan du zonage règlementaire du PPRif Monts de Vaucluse Ouest approuvé le 03 décembre 2015 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1.1. En zone N (hors zone NCo)

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m², à condition :
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
  - les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

[…]

2.1.2 En secteur Nt

- Les hébergements hôteliers à condition que les aménagements soient réalisés dans l'emprise des bâtiments existants, soit un maximum de 4902 m² de surface de plancher et de 2412 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

En zone Nt, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- La surface des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscines), avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).

En zone Nt, l'emprise au sol maximum est fixée à 2412 m².

Non réglementé pour le reste

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[…]

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone comprend également un secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques des Sorgues.

La zone comprend également un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : Nt à vocation touristique ~~correspondant au site de l'ancienne station thermale.~~ correspondant à l'ancien site touristique des Grands Pins.

Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont repérées au plan du zonage règlementaire du PPRif Monts de Vaucluse Ouest approuvé le 03 décembre 2015 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1.1. En zone N (hors ~~zone~~ secteurs NCo et Nt)

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m², à condition :
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
  - les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

[…]

2.1.2 En secteur Nt

- Les hébergements hôteliers ~~à condition que les aménagements soient réalisés dans l'emprise des bâtiments existants, soit un maximum de 4902 m² de surface de plancher et de 2412 m² d'emprise au sol~~, à condition :
  - que l'Etablissement Recevant du Public soit de même catégorie que l'existant, sans augmentation de la capacité d'accueil et sans augmentation de la vulnérabilité face au risque feu de forêt ;
  - que l'emprise au sol totale n'excède pas 20% de la superficie du secteur Nt et dans la limite de 6000 m² de surface de plancher totale. De plus, la surface de plancher du dernier niveau ne pourra excéder 80% de la surface de plancher du niveau inférieur ;
- Les constructions à destination de bureaux, à condition qu'elles soient réalisées dans la volumétrie des bâtiments existants.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

En ~~zone~~ secteur Nt, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

En secteur Nt, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- La surface des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscines), avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).

En ~~zone~~ secteur Nt, l'emprise au sol maximum est fixée à ~~2412 m².~~ 20% de la superficie du secteur, soit environ 3780 m².

Non réglementé pour le reste

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[…]

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

En secteur Nt :

- la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 16,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- les éléments techniques nécessaires à l'activité pourront dépasser le plan de toiture de 2 mètres.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. Modalités de calcul du nombre de places

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5 et au nombre inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

En secteur Nt,

2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	

12.3 Normes de stationnement pour les cycles :

En secteur Nt,

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs.

	Norme imposée
2. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

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

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

13.1. Dispositions générales

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

Les espaces libres à proximité des constructions doivent être arborés, de manière à constituer des écrans végétaux en limite des espaces naturels.

En secteur Nt,

La plantation d'arbres (haie) est requise le long du chemin d'accès à créer au Nord.

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

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

13.2. Espaces verts

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

13.3. Aires de stationnement

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

11. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT AFIN DE COMPLETER LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR POUR LA DEFENSE INCENDIE

11.1. AJOUT DE LA MENTION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DANS L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

L'article 6 des Dispositions Générales du règlement précise la règlementation en vigueur à respecter concernant la sécurité incendie pour les futurs projets sur la commune.

La commune souhaite compléter cet article afin d'ajouter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pris par le Préfet le 20 février 2019 dans la règlementation en vigueur.

11.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

ARTICLE 6 – SECURITE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016, ou tout autre document s'y substituant.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE 6 – SECURITE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pris par le Préfet le 20 février 2019 ou tout autre document s'y substituant.

12. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT AFIN DE COMPLETER LE LEXIQUE

12.1. AJOUT DE DEFINITIONS DANS LE LEXIQUE (ARTICLE 7 DES DISPOSITIONS GENERALES)

12.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

La commune souhaite compléter le lexique du règlement afin d'ajouter les définitions d'acrotère, d'entrée charretière et de pan coupé pour une meilleure compréhension dans la lecture du règlement.

12.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

ARTICLE 7 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

[…]

- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

[…]

- **Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre. [..]

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

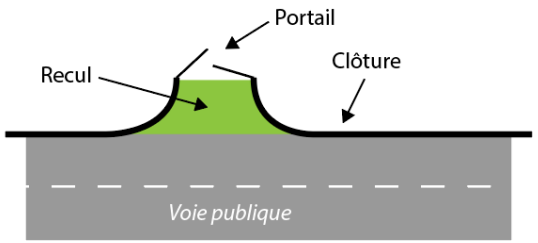
ARTICLE 7 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord ou garde-corps pleins ou à clairevoie.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

[…]

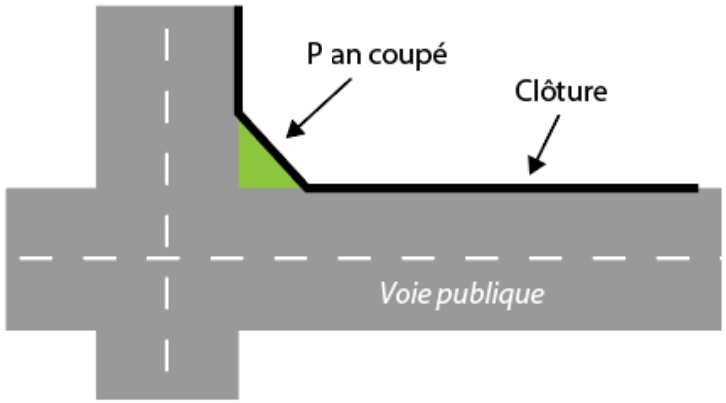
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Entrée charretière/ Accès en retrait** : afin de garantir la sécurité des usagers et ne pas stationner sur la voie publique, les portails donnant directement sur la voie publique existante ou à créer observent un recul suffisant (de l'ordre de 5 mètres). Ce recul est instauré pour permettre le stationnement du véhicule le temps de la manœuvre du portail, qu'elle soit manuelle ou électrique.



- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

[…]

- **Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pan coupé** : aménagement de la clôture d'une propriété donnant directement sur la voie publique, afin d'augmenter la visibilité aux abords de cette dernière.



- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

[…]

13. AJOUT DE DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

13.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au sein du PLU en vigueur, l'article 11 règlemente l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Dans un objectif de transition énergétique et écologique, la commune souhaite favoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelable en ajoutant des dispositions en faveur des installations solaires.

Ainsi, les dispositions générales de l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser du PLU sont modifiés afin d'autoriser les dispositifs type capteurs solaires, photovoltaïque sous certaines conditions.

13.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

Les dispositions générales de l'article 11 du règlement des zones UB, UD, UE et 1AU sont identiques.

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

11.1 Dispositions générales

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

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

11.1 Dispositions générales

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

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

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

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

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

Les dispositions générales de l'article 11 du règlement des zones UB, UD, UE et 1AU sont identiques.

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

11.1 Dispositions générales

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les installations (capteurs solaires, photovoltaïques) soient conformes aux prescriptions de l'ABF et soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et

paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions neuves, ces installations feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

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

11.1 Dispositions générales

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

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les installations (capteurs solaires, photovoltaïques) soient conformes aux prescriptions de l'ABF et soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions neuves, ces installations feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

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

11.1 Dispositions générales

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

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

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

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

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les installations (capteurs solaires, photovoltaïques) soient conformes aux prescriptions de l'ABF et soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions neuves, ces installations feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

14. PRECISIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DES ZONES, A L'EXCEPTION DE LA ZONE UA

14.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au sein du PLU en vigueur, l'article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions, règlemente la hauteur par rapport à l'égout du toit.

La commune souhaite préciser les dispositions existantes en ajoutant la hauteur par rapport à l'acrotère, notamment dans le cas de toitures-terrasses, et la hauteur par rapport au faîtage.

Ces évolutions visent à disposer d'une règlementation exhaustive en termes de hauteur maximum des constructions.

L'ensemble des zones du PLU sont concernées, à l'exception de la zone UA qui ne règlemente pas la hauteur des bâtiments en métré.

14.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. En zone UBa la hauteur maximum ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

10.2.2. En zone UBb la hauteur maximum ne peut excéder 7,5 m à l'égout du toit.

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. En zone UEa, la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 10 mètres au faitage.

10.2.2. En zone UEb, la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

En zone 1AUa et 1Aub

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et 9 mètres jusqu'au faîtage.

En zone 1AUc

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 9,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et 12 mètres jusqu'au faîtage.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7,5 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;

- 9 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions ;

- 3,5 m l'égout du toit pour les annexes.

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. En zone UBa la hauteur maximum ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

10.2.2. En zone UBb la hauteur maximum ne peut excéder 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. En zone UEa, la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 10 mètres au faitage.

10.2.2. En zone UEb, la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

En zones 1AUa et 1Aub

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7,5 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres jusqu'au faîtage.

En zone 1AUc

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 9,5 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres jusqu'au faîtage.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7,5 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation ;

- 9 m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour les autres bâtiments ou constructions ;

- 3,5 m l'égout du toit pour les annexes et 6 mètres au faîtage.

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

En secteur Nt :

- la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 16,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- les éléments techniques nécessaires à l'activité pourront dépasser le plan de toiture de 2 mètres.

15. TOILETTAGE DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

15.1. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT AVEC LA LOI ELAN ET PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

15.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

A la suite de la promulgation de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, la possibilité de réaliser des constructions ou installations destinées à l'accueil touristique a été supprimée. Sont concernées les aménagements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme ; ceux-ci n'étant pas considérés comme un prolongement de l'acte de production.

Ainsi, la commune souhaite mettre en conformité le règlement de la zone agricole afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme.

Cette modification contribue également à la volonté communale de préserver les espaces agricoles sur le territoire.

De plus, l'article 13 est complété afin de rendre obligatoire les espaces libres arborés autour des constructions (y compris annexes et piscines), permettant ainsi la constitution d'écrans végétaux destinés à assurer une barrière physique entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; masquant les constructions depuis l'extérieur et prévenant les éventuels conflits de voisinage en lien avec les pratiques agricoles.

15.1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (sauf en zone Ap) :**
  - les constructions techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale, ainsi que les annexes et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
  - les installations classées.

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole (sauf en zone Ap) :**
  - L'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme … ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, dans le volume bâti des constructions existantes.

- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :**
  - que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;

- les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

[…]

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (sauf en ~~zone~~ secteurs Ap et Aco) :**
  - les constructions techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale, ainsi que les annexes et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
  - les installations classées.

- ~~**À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole (sauf en zone Ap) :**~~
  - ~~L'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme … ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, dans le volume bâti des constructions existantes.~~

- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :**
  - que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
  - les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

[…]

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces libres à proximité des constructions (y compris annexes et piscines) doivent être arborés, de manière à constituer des écrans végétaux en limite des espaces agricoles.

15.2. LA PRESERVATION DU SECTEUR ACO

15.2.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au PLU en vigueur, le secteur Aco correspond aux corridors écologiques des Sorgues.

La commune souhaite conforter la préservation de ce secteur à haute valeur écologique en interdisant les nouvelles constructions à usage d'habitation.

15.2.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (sauf en zone Ap) :**
  - les constructions techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale, ainsi que les annexes et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
  - les installations classées.

[…]

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (sauf en ~~zone~~ secteurs Ap et Aco) :**
  - les constructions techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale, ainsi que les annexes et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
  - les installations classées.

[…]

16. LA MODIFICATION DES ANNEXES

16.1. CORRECTION DE LA CARTE DES ANNEXES A TITRE INFORMATIF AFIN DE RECTIFIER LE PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

16.1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...]. »

Lors de l'approbation du PLU, le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain (DPU) annexé au PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre du DPU tel qu'il était applicable au titre du POS antérieur. Il s'agit d'une erreur matérielle.

La présente modification vise à rectifier cette erreur afin de rendre cohérent le périmètre de DPU avec le zonage en vigueur.

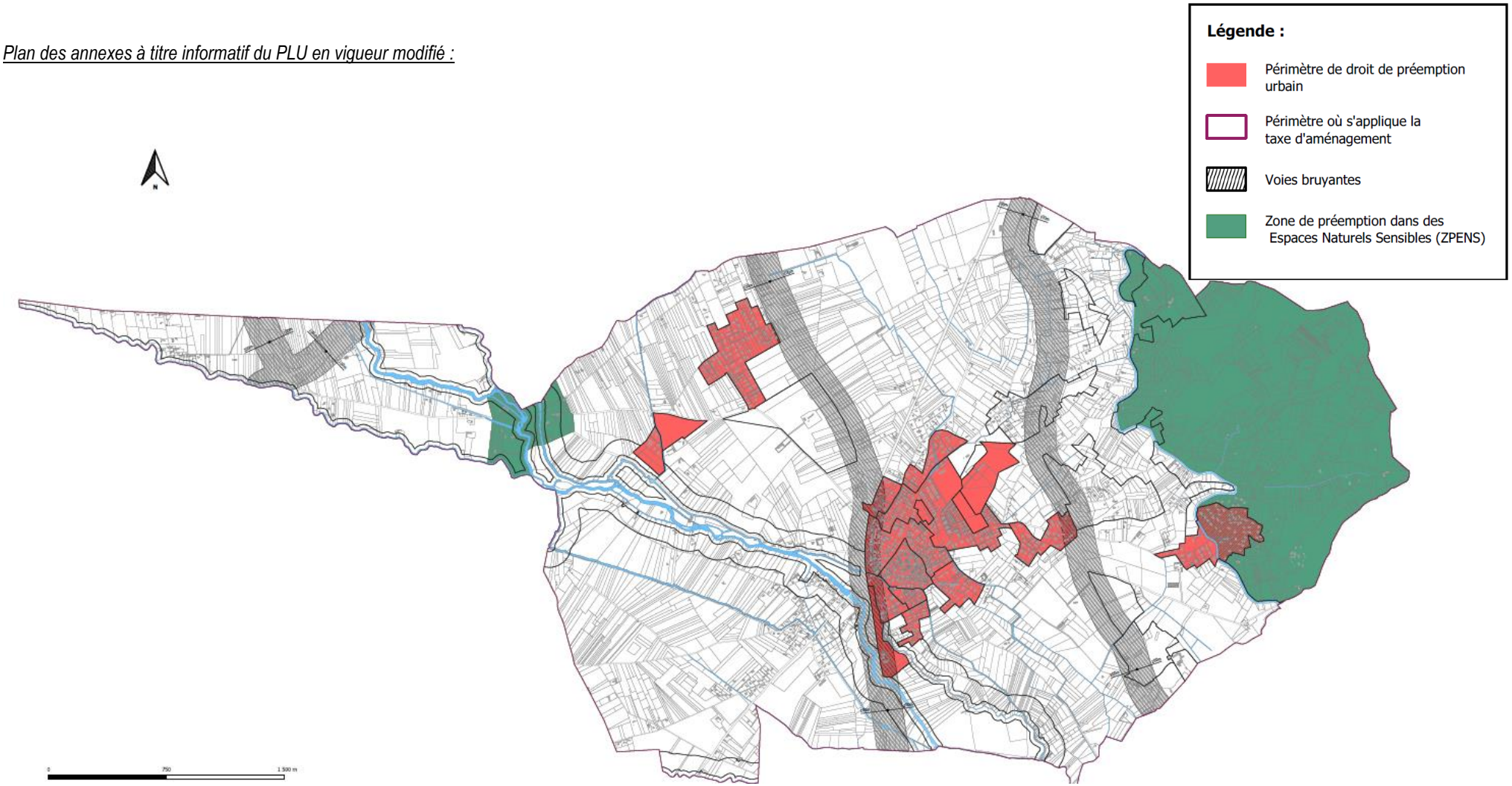
De plus, la commune a pris une délibération en date du 13/09/2022 pour instituer le nouveau Droit de Préemption Urbain corrigé.

Le plan des annexes à titre informatif est mis à jour en conséquence.

16.1.2. LES MODIFICATIONS

Plan des annexes à titre informatif du PLU en vigueur :

Plan des annexes à titre informatif du PLU en vigueur modifié :



17. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

17.1. AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Le PADD dans son orientation 3 « protéger et valoriser les sites naturels » expose en sous objectif « sauvegarder et valoriser les composantes de la trame verte ». Ce dernier vise notamment à maintenir la vocation naturelle du contrefort boisé des Monts de Vaucluse, à limiter le mitage de la plaine agricole, préserver les ilots boisés ainsi que les haies structurantes sans figer la trame bocagère et les possibilités d'entretien.

D'après le PADD, le STECAL Nt se situe sur une zone à vocation naturelle faisant partie des éléments de la trame verte mais aussi sur un corridor écologique de la continuité terrestre en milieu naturel.

Le règlement du STECAL Nt a été complété afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère, d'imperméabilisation des sols et de protection de la zone agricole et de la zone naturelle.

De plus, des mesures de réduction seront définis dans la phase pré-opérationnelles afin de tenir compte de ces enjeux. Cela passera notamment par la préservation de la végétalisation du site dans le but de permettre la continuité écologique de cette trame verte.

Ainsi, la présente modification ne porte pas atteinte aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur ni à l'économie générale du PLU.

17.2. AVEC LE SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Le SCoT du bassin de vie d'Avignon, approuvé le 16 décembre 2011, pose dans son défi n°3 la volonté « d'assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace ». Cela vise à réinvestir l'existant tout en limitant l'urbanisation afin de protéger les espaces agricoles, naturels et la charpente paysagère mais également afin de protéger et pérenniser la trame verte et bleue du territoire.

Les cartes qui s'y rattachent montrent que la commune de Velleron est traversée par des éléments de la trame verte et bleue.

Le projet de modification porte majoritairement sur des modifications du règlement écrit, aucune ouverture de zone à urbaniser n'est prévue et par conséquent il n'est pas prévu de consommation foncière supplémentaire significative. Le projet de modification aura peu d'impact sur les milieux naturels, les espaces agricoles et la biodiversité. De même la modification du règlement écrit du STECAL Nt ne modifiera pas le caractère naturel de la zone et n'augmentera pas la vulnérabilité du site au risque feu de forêt.

Ces éléments portent à dire que la trame verte et bleue ne sera pas fragilisée par ces changements. Ces derniers n'induiront pas une extension de l'urbanisation. Ce qui permet de souligner la compatibilité de la modification avec l'orientation du SCoT « d'assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace ».

17.3. AVEC LE PLH DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

La commune de Velleron n'est pas soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, dans la mesure où elle compte moins de 3500 habitants.

Conformément aux objectifs du PLH, les documents règlementaires du PLU devront décliner les outils en faveur de la politique de l'habitat (secteurs de mixité sociale…), tel est le cas de la présente modification du PLU.

De plus, la commune souhaite anticiper les besoins futurs en logements et notamment en logements sociaux. Pour cela, la modification n°1 du PLU prévoit la création d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) au sein de la zone 1AUa (secteur Jean Liotier). Sur ce secteur, toute opération destinée à l'habitat de plus de 500m² de surface plancher doit prévoir d'affecter au moins 25 % de la production de logements réservée au logement social.

La commune a également renforcé les mesures en faveur de la production de logements sociaux sur les deux autres Secteurs de Mixité Sociale existants au PLU en vigueur (zones 1AUb et 1AUc). Ainsi, le taux affecté au logement social dans toute opération destinée à l'habitat de plus de 500m² de surface de plancher est passé de 10% à 25%.

Ces évolutions se placent au-delà des recommandations du PLH. En effet, concernant les communes non concernées par la loi SRU, le taux d'effort de production de logement social dans la production neuve est fixé à 10% de la production (cf. tableau ci-après).

Taux d'effort production logement social dans le neuf	
Commune SRU > 15 % de LLS	50 % mini
Commune SRU < 15 % de LLS (y compris Roquemaure et Pujaut avec un rattrapage repoussé à 2031)	40 % mini
Commune SRU > = 25 % de LLS	10 %
Commune non obligataire SRU	10 %

Source : PLH du Grand Avignon

17.4. AVEC LES REGLES GENERALES DU SRADDET PACA, INTEGRANT LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a été approuvé le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs.
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé le 26 novembre 2014, est le document qui identifie à l'échelle régionale les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Il est à présent annexé au SRADDET de la région. La carte est néanmoins moins précise. Ainsi pour plus de lisibilité, la carte du SRCE de 2014 a été utilisée pour définir la compatibilité du projet.

Les sites de modification s'inscrivent pour la plupart dans un espace artificialisé. Ils ne sont pas identifiés au sein même de zone à enjeu, mais certains restent à proximité de cours d'eau identifié comme réservoir de la trame bleue à préserver. Les modifications ne sont pas de nature à impacter ces espaces. La présente procédure reste donc compatible avec le SRCE.

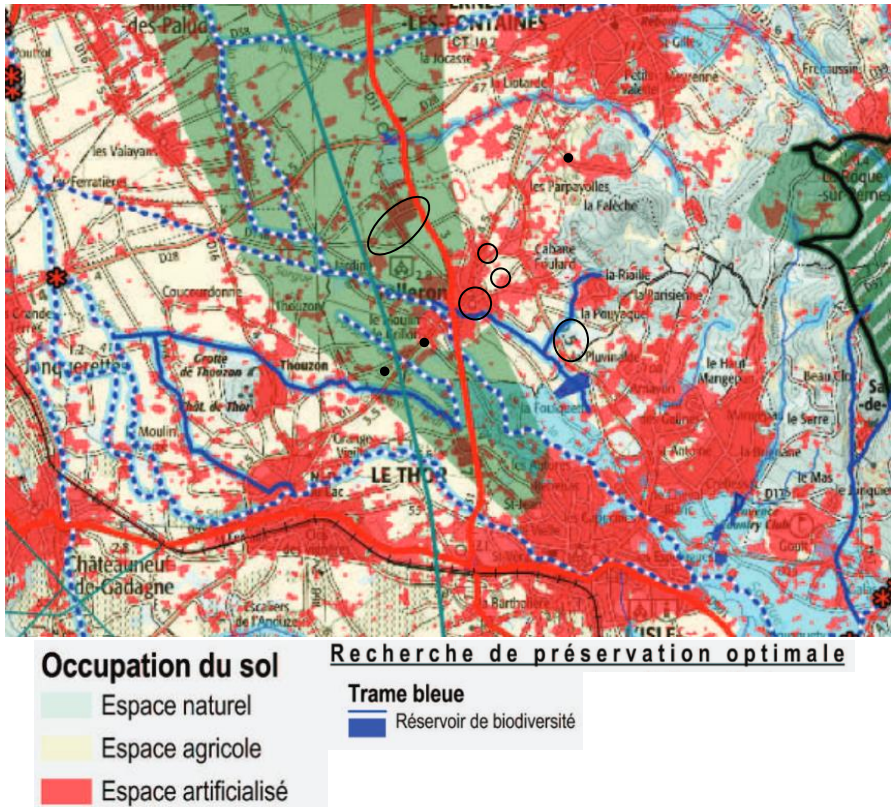


Figure 1 : Extrait du SRCE et les secteurs de modification (en noir) (Source : DREAL PACA)

17.5. AVEC LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Le SCoT du Bassin de vie d'Avignon est compatible avec le SDAGE 2016-2021, néanmoins ce dernier a été révisé et le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022. La présente notice définit donc la compatibilité de la modification n°1 avec le nouveau SDAGE :

Orientations du SDAGE	Modification n°1	Compatibilité
S'adapter aux effets du changement climatique		Les modifications n'engendrent pas de modification de l'occupation du sol Excepté le secteur Nt où des mesures seront établi pour limiter la consommation d'énergie et les rejets polluants (atmosphérique et liquide)
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	**Non concerné**	/
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques		La majorité des modifications n'induisent pas d'augmentation en eau potable ni en rejet d'eaux usées. Pour le secteur Nt, le projet sera raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le projet prévoit également le développement d'un bassin de rétention ou d'une noue paysagère pour une meilleure gestion des eaux pluviales et des potentiels polluants qu'elles peuvent transporter.
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	**Non concerné**	/
Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	**Non concerné**	/
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé		Le projet du secteur Nt sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides		Le projet du secteur Nt n'aura pas d'incidence directe sur les milieux aquatiques.
Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir		Le projet du secteur Nt sera raccordé au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Non concerné	/