Velleron

P

L

U

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1 DU PLU

1.b Evaluation environnementale

PLU approuvé le 23/03/2017

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

CITADIA Conseil

Plan Local d'Urbanisme

1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 3

1.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 3
1.2. LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 44
1.3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT..... 45
1.4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000 57
1.5. INDICATEURS DE SUIVI 66

1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LE MILIEU PHYSIQUE

a. Le relief

Le territoire de Velleron se situe au sein d'un ensemble géomorphologique appelé « la plaine des Sorgues ». Celle-ci est délimitée :

- Par les contreforts occidentaux des plateaux de Vaucluse à l'Est, d'où émerge la Fontaine de Vaucluse ;
- Par l'axe collinéen Prévot-Mourre de Sève à l'ouest;
- Par les basses plaines des affluents sud-ouest du mont Ventoux (Auzon, Grande Levade et Nesque) au nord,
- Par la plaine alluviale, extension du champ majeur du Coulon au sud-est, puis au sud-ouest par les collines s'étendant de Châteauneuf-de-Gadagne à Vedène, séparant la plaine des Sorgues de la vallée du Rhône.

La majorité des sites de modification présentent une topographie comprise entre 50 et 60 m.

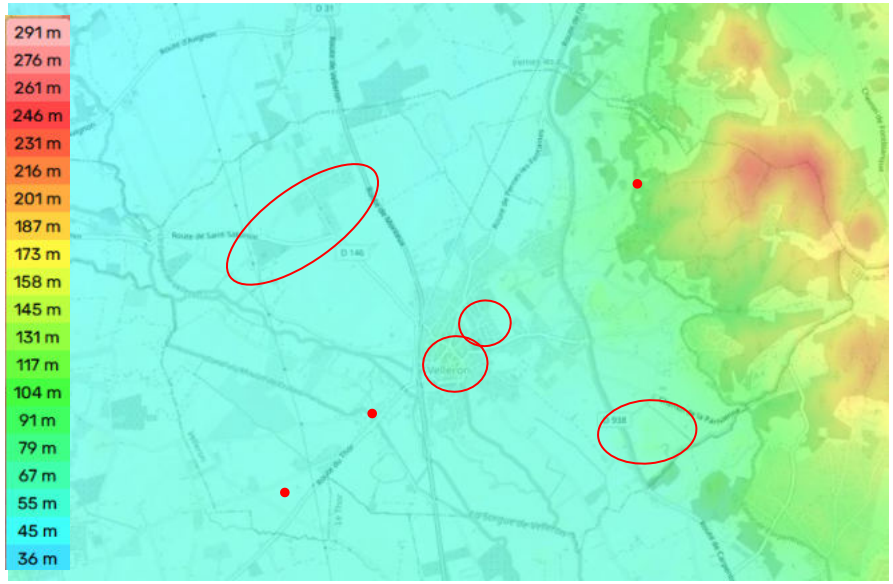


Figure 1 : Topographie de la commune et des secteurs de modification (en rouge) (Source : topographic-map.com)

b. L'occupation du sol

Le **référentiel Corine Land Cover 2018**, permet de cartographier les grandes entités géographiques sur le sol français. Bien que sa précision ne soit pas adaptée pour les petites échelles, il permet tout de même de prendre connaissance de l'environnement général du secteur d'étude.

En ce qui concerne les secteurs de modification, ces derniers sont compris dans les entités suivantes :

- 112 : Tissu urbain discontinu ;
- 211 : Terres arables hors périmètres d'irrigation ;
- 242 : Systèmes culturaux et parcellaires complexes ;
- 243 : Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants.

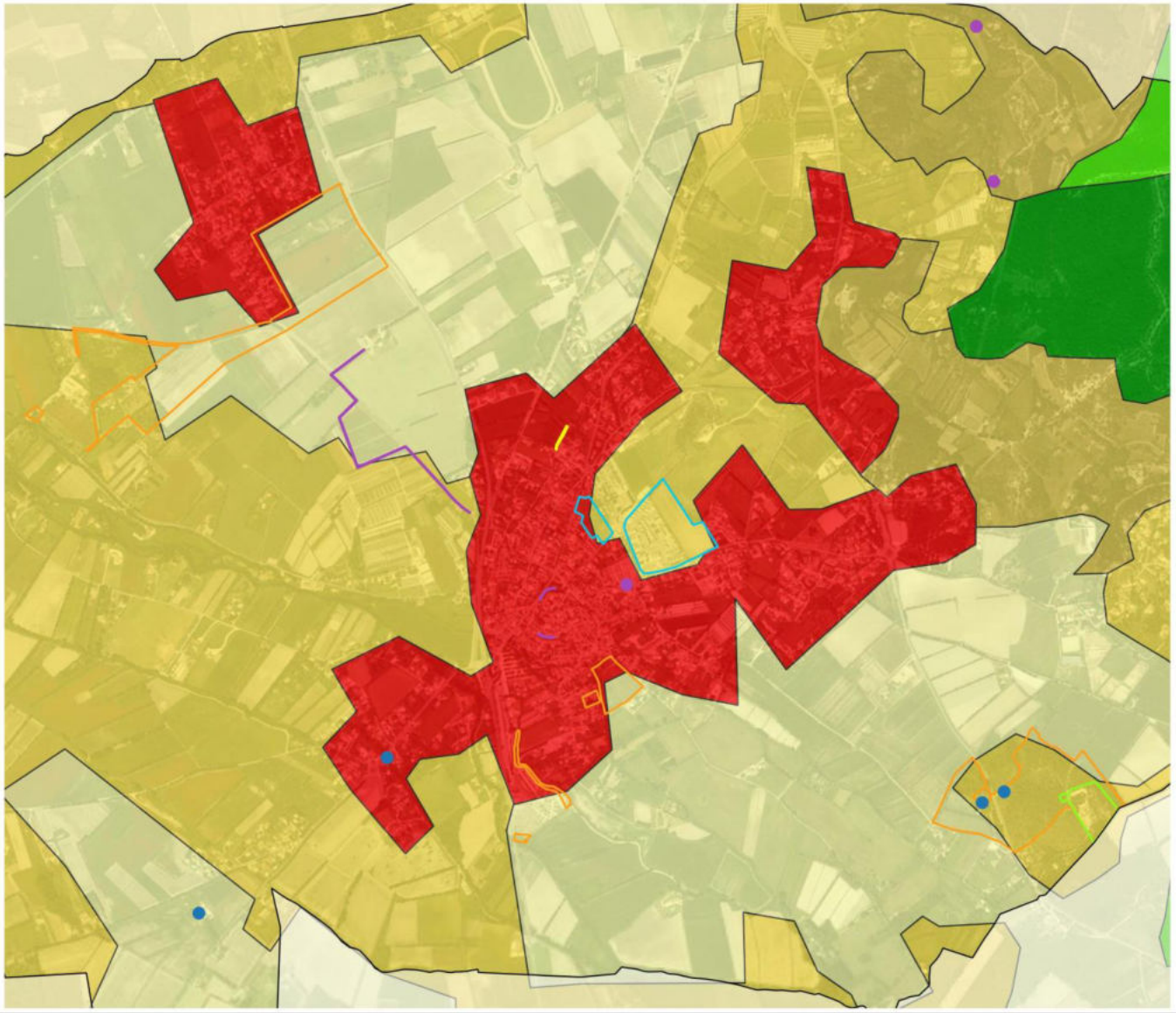
Le **référentiel proposé par le CRIGE PACA** est destiné à imposer une nouvelle gestion maitrisée et durable des territoires. Le but de leurs démarches est aussi de dresser un bilan sur la consommation d'espaces aussi bien au niveau des espaces naturels, artificiels, ou agricoles. La mise en place de cartographie de l'occupation du sol apporte un outil d'aide à la décision et la production d'indicateurs de suivi.

La carte présentée par la suite expose l'occupation du sol dans le site de projet. Selon ce référentiel, le secteur d'étude est composé :

- 111 : Tissu urbain continu ;
- 112 : Tissu urbain discontinu ;
- 113 : Espaces de bâti diffus et autres bâtis ;
- 121 : Zones d'activités et équipements ;
- 122 : Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés ;
- 141 : Espaces ouverts urbains ;
- 142 : Equipements sportifs et de loisirs ;
- 211 : Terres arables autres que serres et rizière (hors périmètres) ;
- 214 : Zones à forte densité de serres ;
- 221 : Vignobles ;
- 222 : Arboriculture autre que oliviers ;
- 231 : Prairies ;
- 311 : Forêts de feuillus ;
- 321 : Forêts de conifères ;
- 313 : Forêts mélangées ;
- 511 : Cours et voies d'eau.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Occupation du sol des secteurs de modification



Secteurs de modification

- Ajout éléments bâtis
- Correction erreur matérielle
- Création ER
- Modification OAP
- Modification réglement STECAL
- Ajout éléments bâtis
- Changement de destination

Occupation du sol

- 112 - Tissu urbain discontinu
- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 231 - Prairies
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants

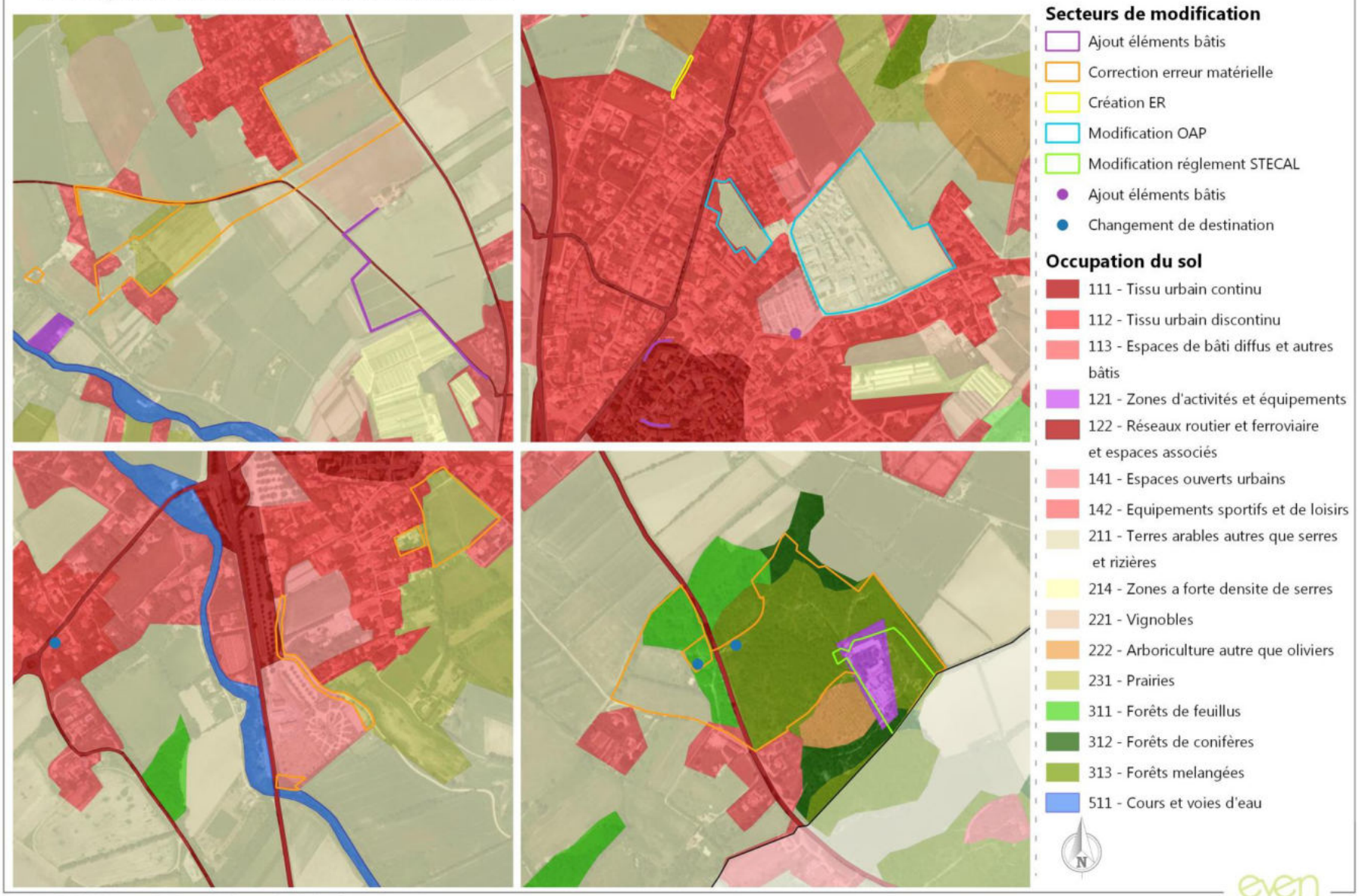
N

0 250 500 m

Octobre 2022 / Source : Corine Land Cover 2018, IGN, Ortho, Citadia Conseil

Modification n°1 - PLU de Velleron

Occupation du sol des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : CRIGE PACA 2014, IGN, Ortho, Citadia Conseil

Modification n°1 - PLU de Velleron

Occupation du sol des secteurs de modification

Secteurs de modification

- Ajout éléments bâtis
- Correction erreur matérielle
- Création ER
- Modification OAP
- Modification réglement STECAL
- Ajout éléments bâtis
- Changement de destination

Occupation du sol

- 111 - Tissu urbain continu
- 112 - Tissu urbain discontinu
- 113 - Espaces de bâti diffus et autres bâtis
- 121 - Zones d'activités et équipements
- 122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- 141 - Espaces ouverts urbains
- 142 - Equipements sportifs et de loisirs
- 211 - Terres arables autres que serres et rizières
- 214 - Zones a forte densite de serres
- 221 - Vignobles
- 222 - Arboriculture autre que oliviers
- 231 - Prairies
- 311 - Forêts de feuillus
- 312 - Forêts de conifères
- 313 - Forêts melangées
- 511 - Cours et voies d'eau

N

Octobre 2022 / Source : CRIGE PACA 2014, IGN, Ortho, Citadia Conseil

c. Hydrographie

Les cours d'eau qui traversent le territoire communal appartiennent au bassin versant des Sorgues, un affluent de l'Ouvèze. D'une superficie de l'ordre de 1 860 km², il est composé de trois grandes unités :

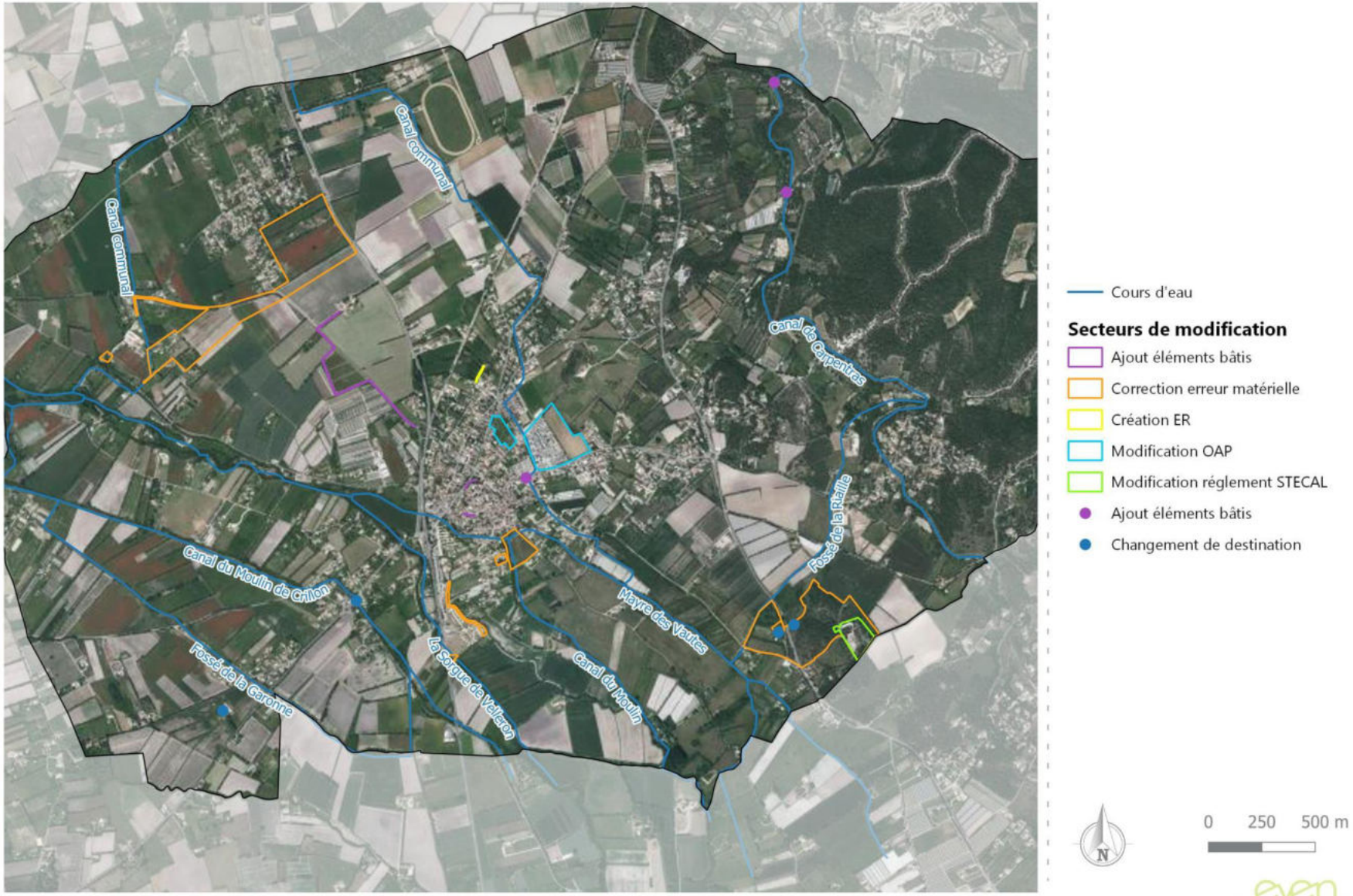
- Le bassin versant formé par les dentelles de Montmirail, les versants sud du mont Ventoux et ouest des Monts du Vaucluse, formant les trois principaux affluents des Sorgues : la Nesque (413 km²), l'Auzon (178 km²) et la Grande Levade (260 km²), soit environ 850 km² ;
- Le bassin d'alimentation de la Fontaine de Vaucluse : environ 1 230 km². Il s'agit du bassin versant hydro-géologique alimentant en permanence les Sorgues. Il couvre les Monts-de-Vaucluse et une partie de la montagne de Lure. On notera qu'une grande partie du bassin versant de la Nesque est karstique et fait partie du bassin d'alimentation de la Fontaine de Vaucluse ;
- Le bassin versant de la plaine des Sorgues et les collines l'entourant : environ 280 km².

Certains secteurs de modification sont à proximité directe voir sont traversé par un canal ou cours d'eau. Les cours d'eau/canaux concernées sont :

- Canal du Moulin ;
- Canal du Moulin de Crillon ;
- Canal de Carpentras ;
- Mayre des Vautes ;
- La Sorgue de Velleron ;
- Fossé de la Riaille.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Cours d'eau situés à proximité des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : IGN, Ortho, Citadia Conseil

d. Le contexte climatique

Les conditions climatiques locales sont celles du climat méditerranéen qui règne sur la Provence. Ses caractéristiques principales sont :

- Des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable et des températures agréables (moyenne annuelle proche de 15°C).
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes.
- Sur le plan pluviométrique, le nombre de jours de précipitation reste faible (765 mm de précipitations en 2021).
- La présence du mistral, vent dominant orienté nord-ouest, froid et sec, actif plus de 100 jours par an, principalement en hiver, et participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé.
- Des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représentent un atout en termes de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

1.1.2. Le paysage et le patrimoine

a. Les monuments historiques

La commune présente 3 Monuments Historiques :

- **Eglise paroissiale Saint-Michel** ancienne église Notre-Dame de Nazareth, inscrit le 11 mars 2004

A l'origine, église prieurale dépendant de l'abbaye Saint-Eusèbe de Saignon, l'édifice comporte une nef remaniée à l'époque moderne, sept chapelles latérales et un chœur roman. Dispositif de trompes basses permettant de passer du plan carré au plan semi-circulaire.

- **Deux cabanes dites bories** (AO10 et AO80), inscrites le 28 août 1974.

Ces trois monuments historiques sont concernés par un périmètre de protection aux abords des bâtis.

9 secteurs de modification sont compris dans le périmètre de protection de l'église paroissiale Saint-Michel. Les covisibilités des secteurs de modification sur le monument sont néanmoins très limités.

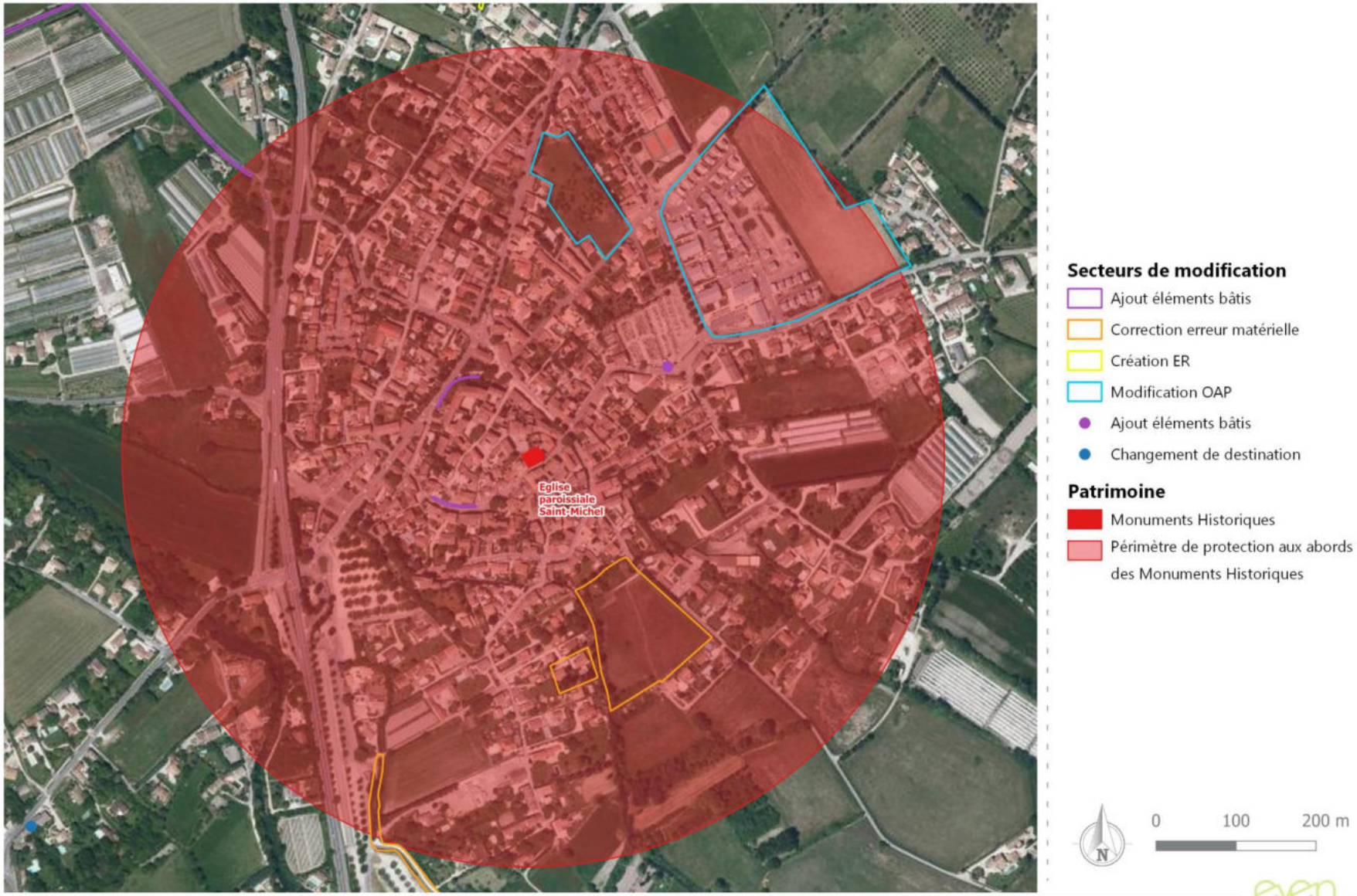
Figure 2 : Vue depuis le secteur de modification de l'OAP Grande Bastide Sud

Figure 3 : Vue depuis le secteur de modification de l'OAP Joseph Lioter

Figure 4 : Vue depuis le secteur de modification du périmètre de la DPU

Modification n°1 - PLU de Velleron

Patrimoine bâti remarquable à proximité des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : Atlas des patrimoines, IGN, Ortho, Citadia Conseil

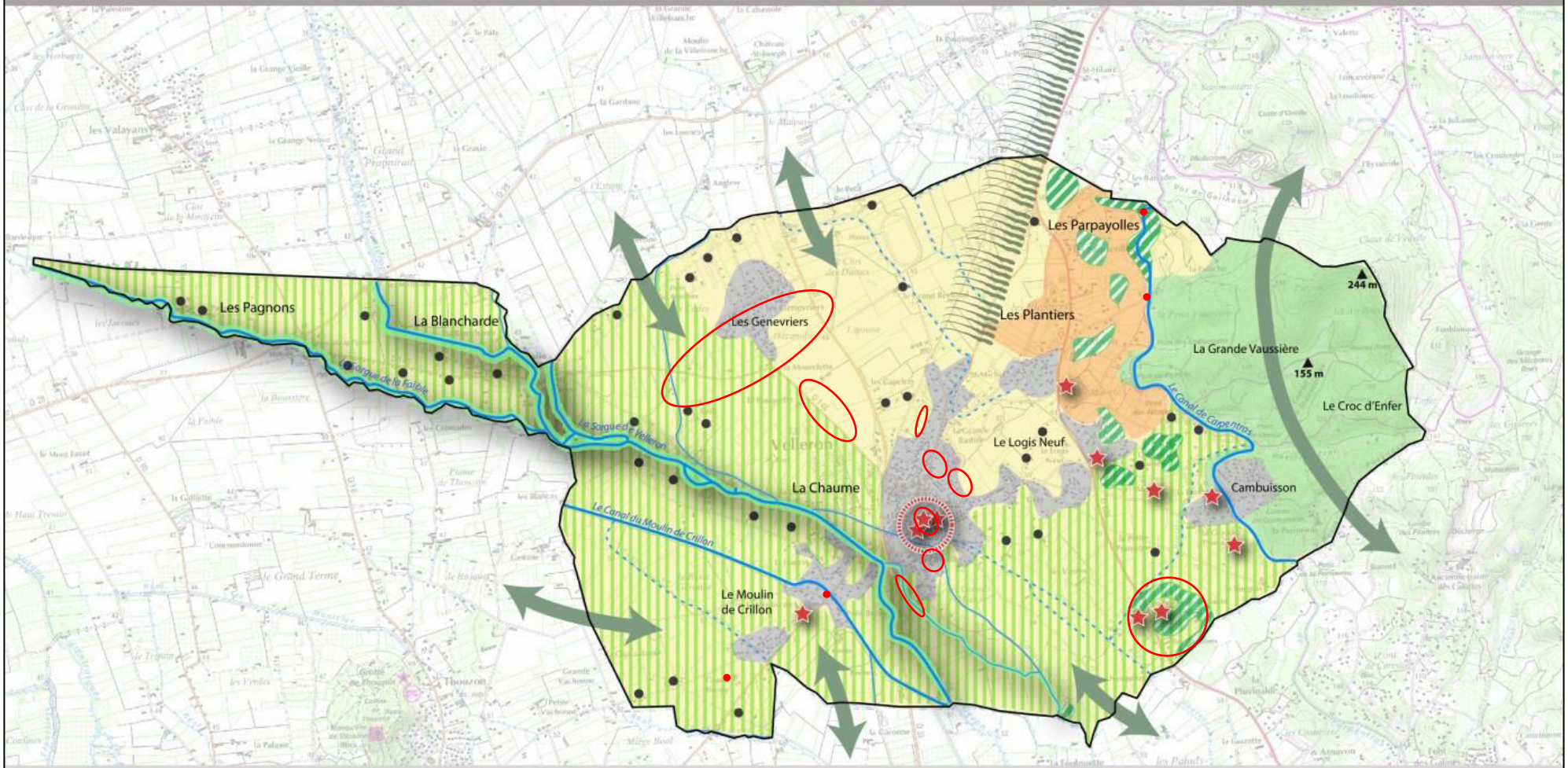
b. Le paysage de la Plaine Comtadine et du pays des Sorgues

La commune de Velleron se situe au sein de la plaine comtadine et du Pays des Sorgues, en contact avec les Monts de Vaucluse. Cette vaste entité territoriale est caractérisée par les éléments paysagers suivants :

- Un ancien marécage drainé dès l'époque gallo-romaine et durant le Moyen-âge ;
- Une forte présence de l'eau avec la Sorgue ;
- Un paysage récent ;
- Les marques du Mistral avec la présence de haies protectrices de cultures ;
- Le pays de Sorgue :
    - Un paysage d'ombrage et de fraîcheur ;
    - Des arbres très présents ;
    - Un patrimoine bâti lié à l'eau (ponts, lavoirs, etc.) ;
    - Un réseau complexe de Sorgues et de Mayre.

Selon les composantes paysagères éditées dans le PLU de Velleron, la plupart des secteurs de modification sont compris dans le tissu urbain tandis que d'autres sont localisés dans un espace à la trame hydrographique diversifiée. 5 secteurs de modification, au sud-est de la commune, sont localisés au niveau d'une poche boisée de la plaine.

Les composantes paysagères



Entité paysagère 1 : Les espaces urbanisés

- Centre ancien
- Tissu urbanisé

Entité paysagère 2 : Le mont collinaire

- Relief boisé

Entité paysagère 3 : La plaine bocagère

- Espaces à la trame de haies dense
- Espaces à la trame de haies lâche
- Espaces à la trame hydrographique diversifiée
- Poches boisées de la plaine
- Mitage

Eléments paysagers identitaires

- Cours d'eau principaux
- Cours d'eau secondaires
- Ripisylve
- Bâti remarquable

Liens paysagers

- Continuités paysagères
- Coupure d'urbanisation avec Pernes les Fontaines

c. Cônes de vues rapprochés et éloignées de la zone Nt

Modification de la zone NT- STECAL :

Figure 5 : prise de vue rapprochée n°1

Figure 6 : prise de vue rapprochée n°2

Figure 7 : prise de vue éloignée n°3

3
2
1

1.1.3. LES ESPACES DE BIODIVERSITE

a. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques

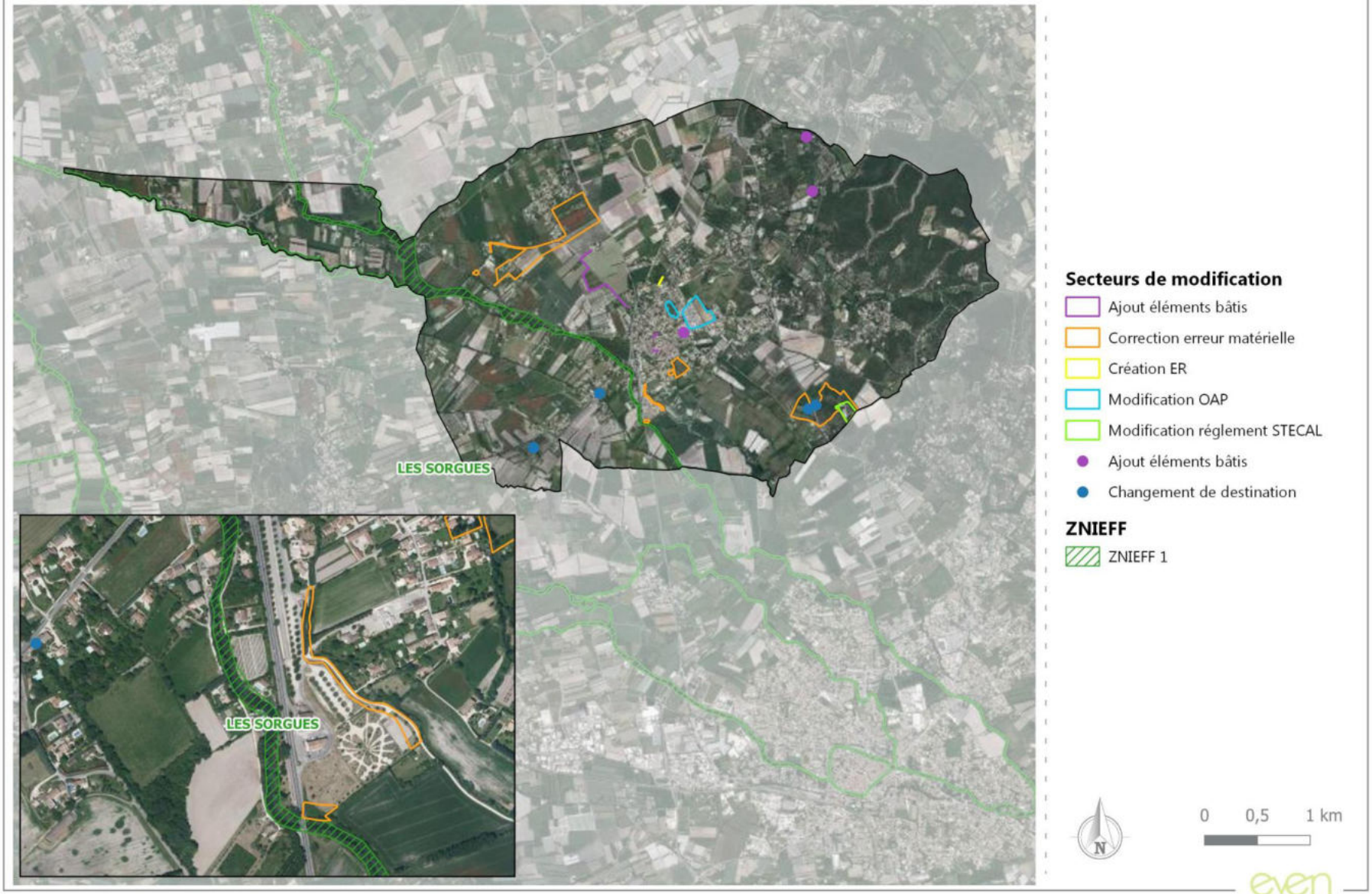
L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le ministère de l'Environnement. L'objectif était de recenser de manière la plus exhaustive possible les espaces naturels abritant des espèces rares ou menacées (ZNIEFF de type I à intérêt biologique remarquable) ou représentant des écosystèmes riches et peu modifiés par l'homme (ZNIEFF de type II ou grands ensembles naturels). Il constitue un outil d'évaluation de la qualité écologique d'un territoire, et de ce fait, est un véritable élément d'aide à la décision. Cet inventaire n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

La commune de Velleron est concernée par une ZNIEFF de type I « Les Sorgues ».

Deux secteurs de modification sont situés à moins de 200 m de cette zone d'inventaire.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Zones d'inventaires situées à proximité des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : INPN, IGN, Ortho, Citadia Conseil

b. Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il doit assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats, Faune, Flore » respectivement de 1979 et 1992. Sa création doit contribuer en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en juin 1992.

La Directive « Habitats, Faune, Flore » (Directive 92-43 / CEE du Conseil du 21 mai 1992) concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Elle prévoit la constitution d'un réseau de sites (le réseau Natura 2000) abritant les habitats naturels et les habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvages d'intérêt communautaire.

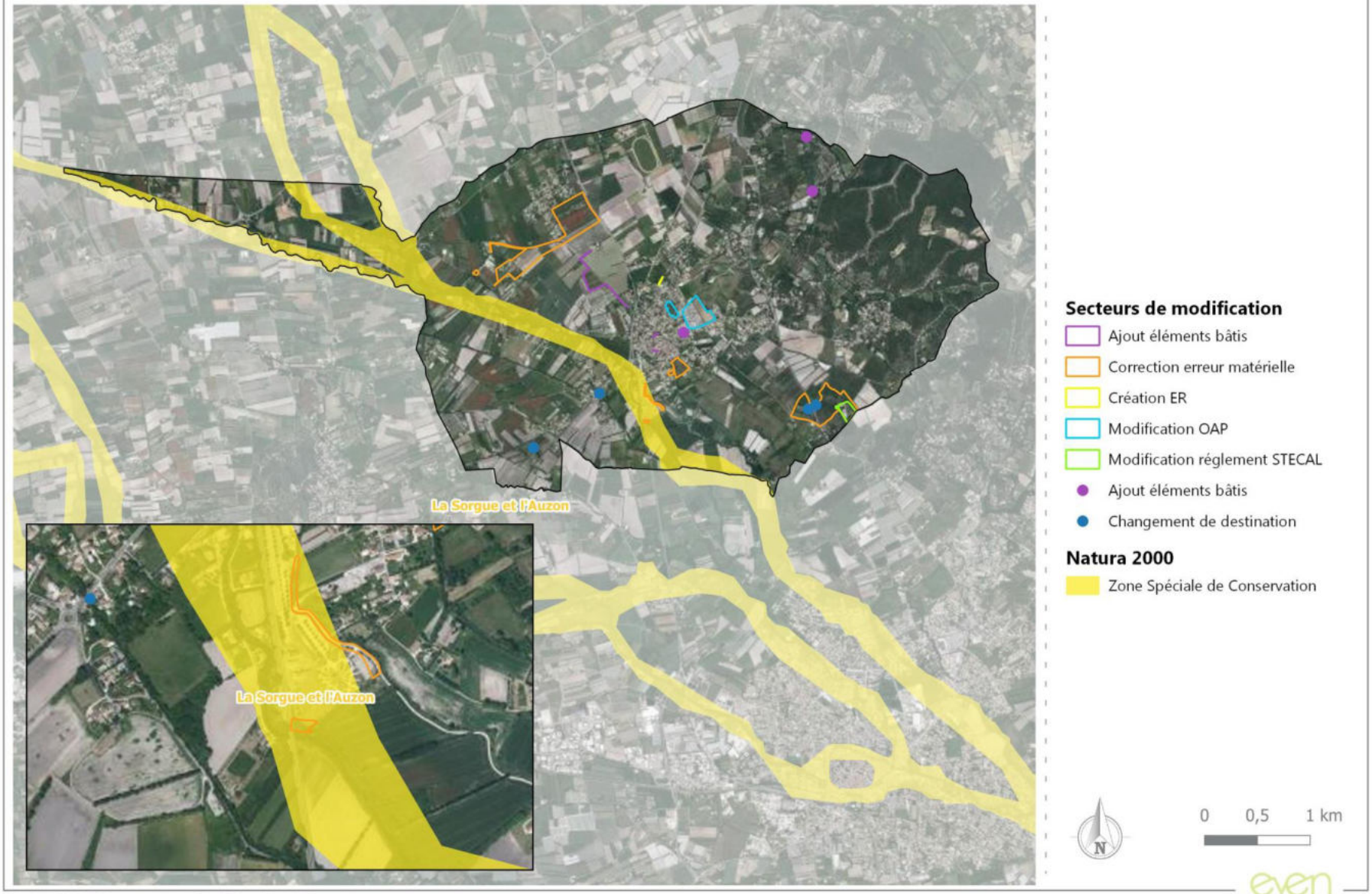
La Directive « Oiseaux » (Directive 79-409 / CEE du Conseil du 2 avril 1979) concerne la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux dans les Etats membres et celle de leurs habitats.

La commune de Velleron est concernée par la Zone Spéciale de Conservation « La Sorgue et l'Auzon » (FR9301578).

Deux secteurs de modification sont compris dans ce périmètre et quatre autres sont situés à moins de 200 m du site.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Les sites Natura 2000 à proximité des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : INPN, IGN, Ortho, Citadia Conseil

c. Le Parc Naturel Régional

La politique des Parcs naturels régionaux est initiée, négociée, voulue et mise en œuvre par les élus locaux. Les élus des communes du Parc en sont la cheville ouvrière, les élus régionaux et départementaux en sont les partenaires privilégiés. Les conseils régionaux et conseils généraux sont les principaux financeurs des Parcs naturels régionaux.

Les actions d'un Parc naturel régional sont arrêtées et mises en œuvre par son organisme de gestion, en référence à la Charte. Cet organisme de gestion, autonome et souverain, est un syndicat mixte regroupant au minimum la (ou les) Région(s) et les communes de son territoire. Le (les) Département(s) en sont en général également membre, dans la plupart des cas. Cet organisme de gestion peut rassembler également les représentants socioprofessionnels de son territoire (Chambres consulaires, organismes socioprofessionnels.) et des établissements publics. Il se constitue dans ce cas en Syndicat mixte « ouvert élargi ».

Il fonctionne dans le souci d'une large concertation avec les partenaires locaux par la création de commissions de travail et d'organes consultatifs. Il se dote d'un conseil scientifique et associe des représentants des associations, des partenaires socio-économiques, des organismes publics… à la mise en œuvre des programmes d'actions du Parc.

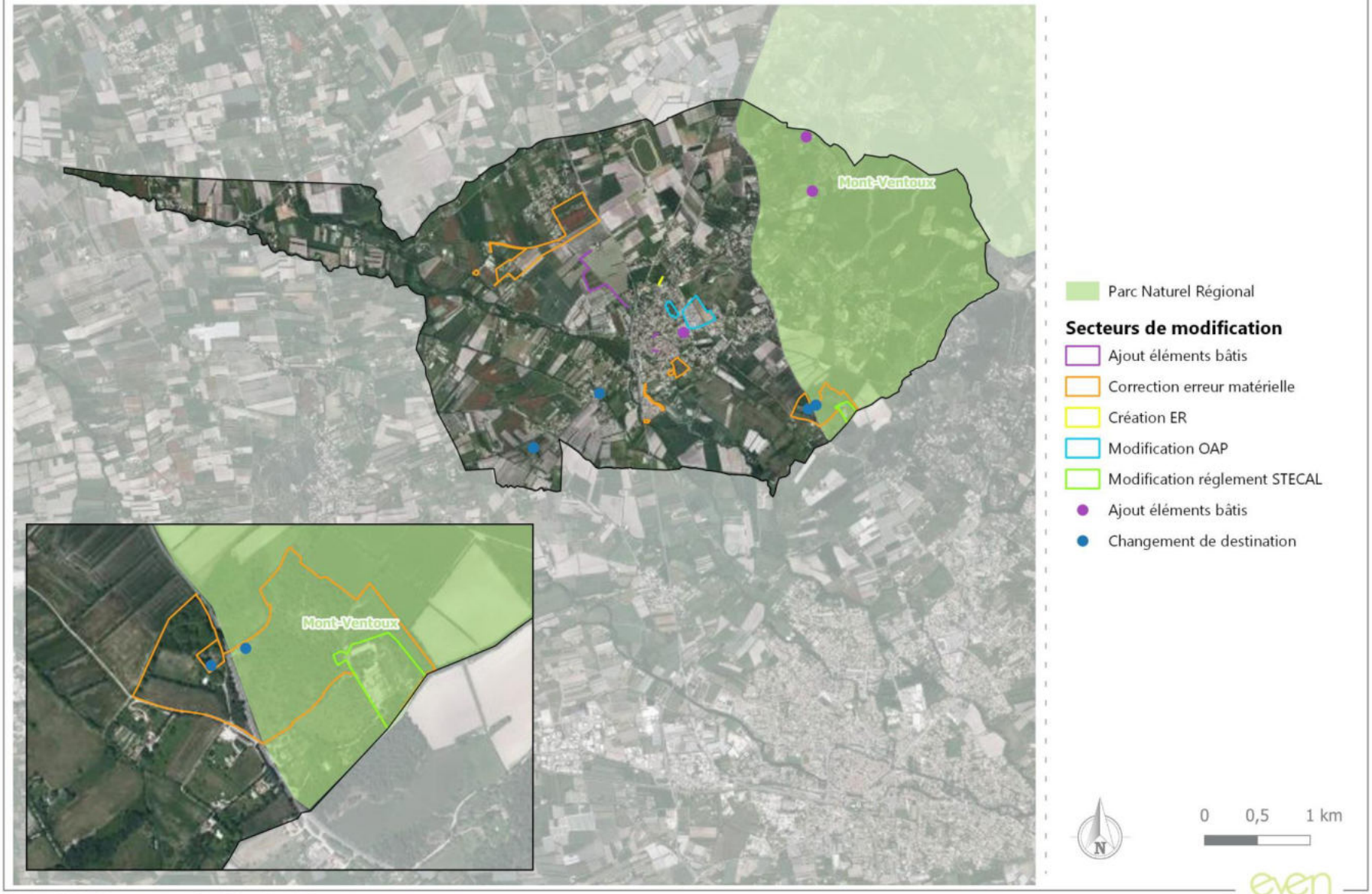
La commune de Velleron fait partie du Parc Naturel Régional du « Mont-Ventoux » qui a créé en 2020 sa charte. Cette dernière se décline en 4 grands chapitres :

- Pour un projet de territoire partagé ;
- Protéger et révéler nos patrimoine ;
- Pour un développement économique durable ;
- Préserver et préparer nos paysages de demain.

Quatre secteurs de modification sont compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional et deux sont à proximité directes.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Les Parcs Naturels Régionaux à proximité des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : INPN, IGN, Ortho, Citadia Conseil

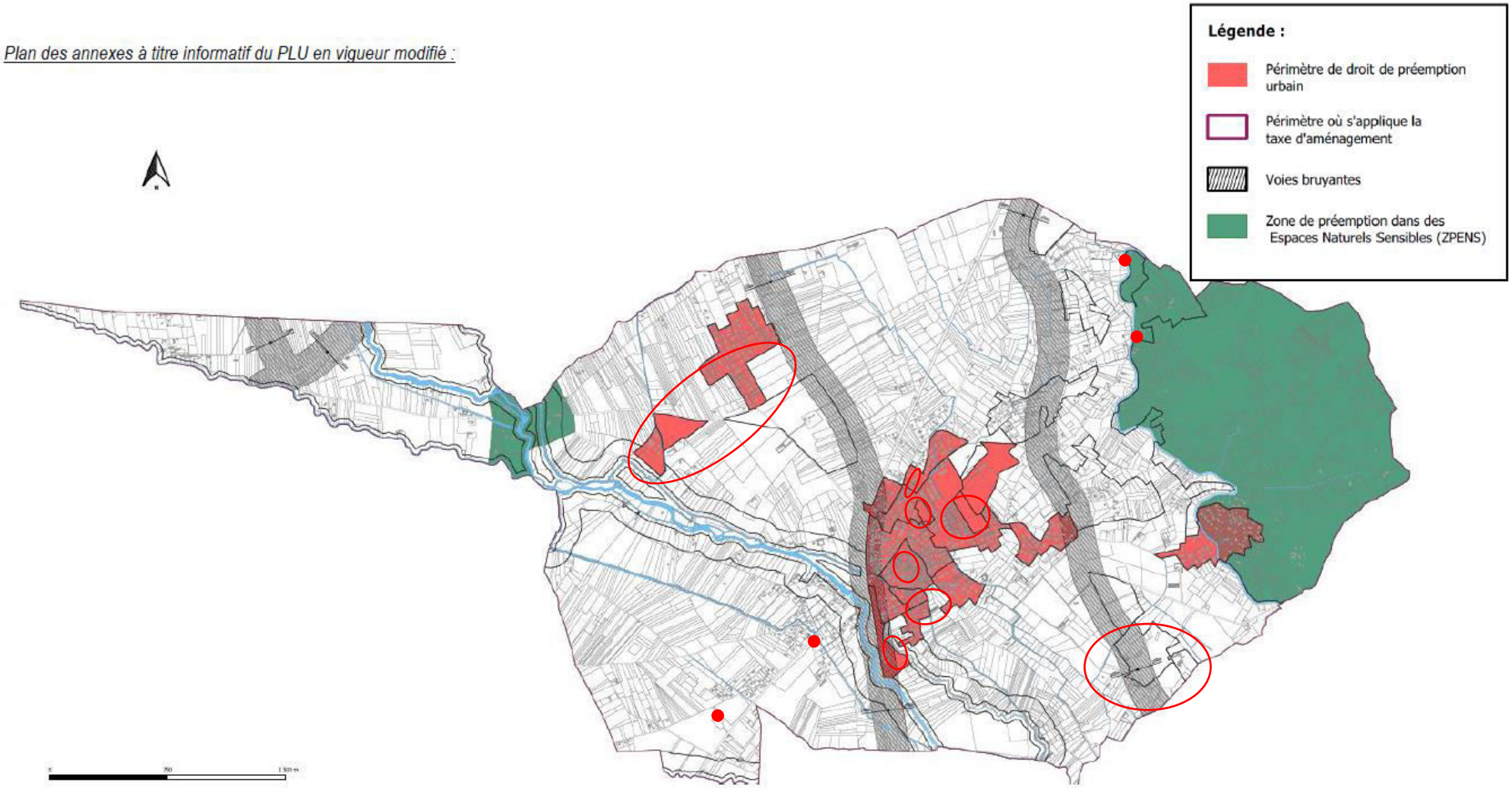
d. Les espaces naturels sensibles

Par délibération du 12 mars 2004, après délibération de la commune du 24 juillet 2003, le Département a mis en place une Zone de Préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) sur le territoire de la commune de Velleron. Deux périmètres sont disjoints couvrants 259,6 ha :

- Une zone d'intérêt communal, pour laquelle le droit de préemption a été délégué à la commune,
- Une zone d'intérêt départemental (zone naturelle située à l'est du canal de Carpentras) où le Département a conservé son droit de préemption mais où la commune peut préempter par substitution lorsque le Département renonce à exercer son droit.

Seul un secteur de modification est compris dans le périmètre de la zone de préemption des espaces naturels sensibles.

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



e. Le Plan National d'Action du Lézard ocellé

Les plans nationaux d'actions (PNA) sont des outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier. Cet outil est mobilisé lorsque les autres politiques publiques environnementales et sectorielles incluant les outils réglementaires de protection de la nature sont jugées insuffisantes pour aboutir à cet objectif.

Outil de mobilisation des différents acteurs concernés, un PNA en faveur d'une espèce menacée définit une stratégie de moyen ou long terme (5 à 10 ans), qui vise à :

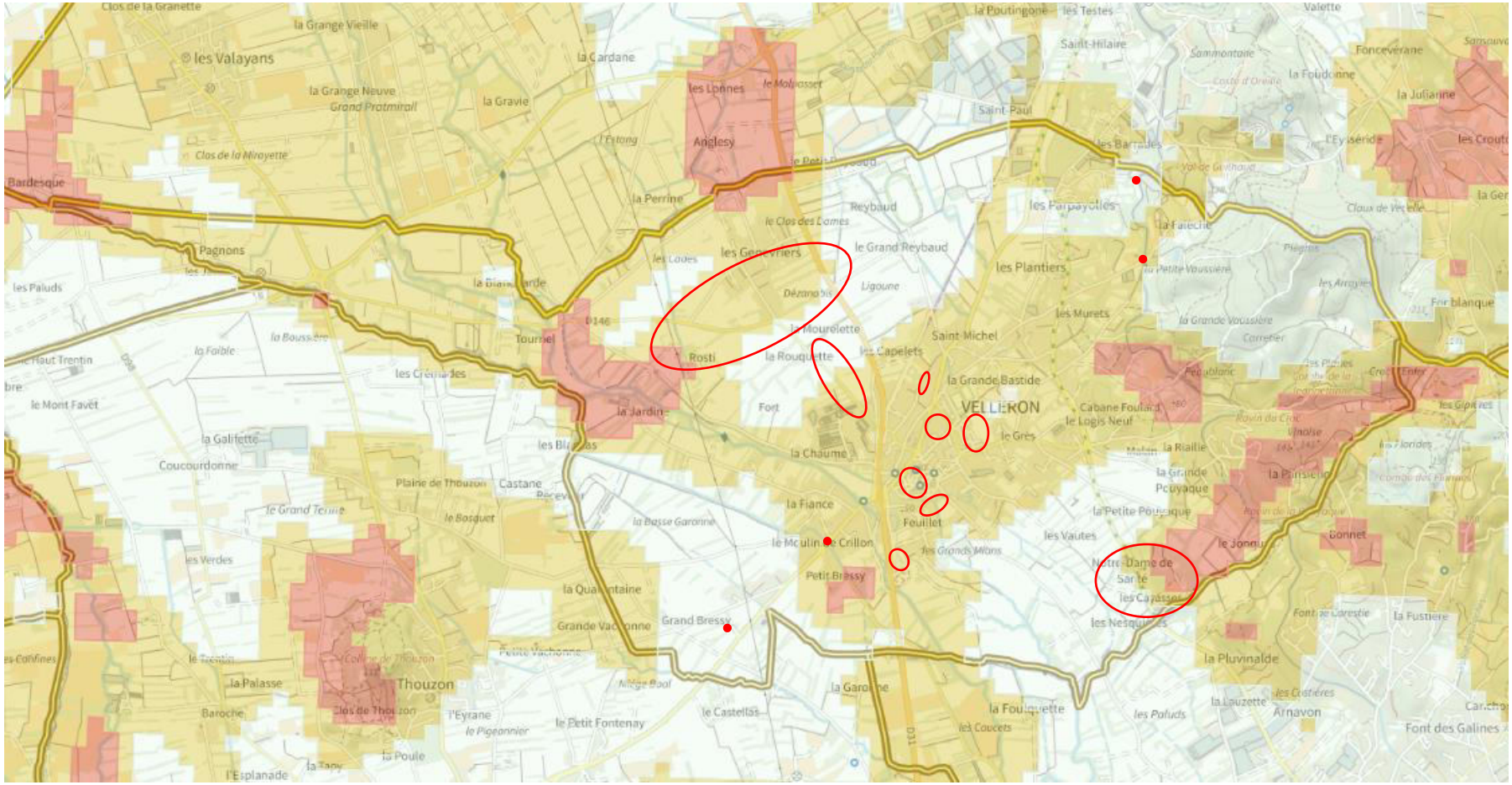
- Organiser un suivi cohérent des populations de l'espèce ou des espèces concernées ;
- Mettre en œuvre des actions coordonnées favorables à la restauration de ces espèces ou de leurs habitats ;
- Informer les acteurs concernés et le public ;
- Faciliter l'intégration de la protection des espèces dans les activités humaines et dans les politiques publiques.

Lorsque les effectifs sont devenus trop faibles ou que l'espèce a disparu, des opérations de renforcement de population ou de réintroduction peuvent également être menées, via les plans nationaux d'actions.

Le Lézard ocellé est actuellement un reptile menacé à l'échelle nationale et européenne. Le déclin des populations françaises, mis en évidence grâce aux différentes études menées, justifie la mise en place de mesures de conservation et l'élaboration d'un plan national d'actions. En France, les menaces pesant dans les trois grandes régions occupées par le Lézard ocellé (le pourtour méditerranéen, les causses centrés sur le Lot et la façade atlantique) sont multiples : perte et fermeture des habitats favorables, déclin du Lapin de garenne, urbanisation etc. Sans la mise en place de mesures efficaces, un déclin rapide des populations existantes est à craindre. Le présent document synthétise les connaissances biologiques disponibles sur cette espèce, décrit les principales menaces qui pèsent sur son avenir, fait un bilan des actions menées et propose une politique générale en faveur de sa protection sur le territoire national. Sa finalité est avant tout de fournir un cadre clair en vue d'organiser et de coordonner les actions qui seront mises en œuvre en France dans les années à venir.

La commune de Velleron est concernée par ce plan d'action.

La majorité des secteurs de modification sont situé dans une zone de présence probable du lézard ocellé. Les secteurs de modification au sud-est de la commune sont également concernés par une zone de présence hautement probable de l'espèce.



présence peu probable

présence probable

présence hautement probable

Figure 8 : Plan National d'Action du lézard ocellé (Source : DREAL PACA)

f. Espèces recensées sur les sites de modification

Le site Silene constitue une base de données des espèces faunistiques et floristiques présents sur le territoire français. Elle recense sur l'ensemble des sites de modification 19 espèces dont 4 sont identifiées comme protégées et 1 comme menacée :

	Statut	Liste rouge
Castor d'Europe		/
Garance voyageuse		/
Grenouille rieuse	**NA**	Liste rouge des amphibiens et reptile de PACA
Rougequeue noir	**LC**	Liste rouge des oiseaux nicheurs, de passage et hivernants de PACA
Sympétrum de Fonscolombe	**LC**	Liste rouge des odonates de PACA

LC : préoccupation mineur ; NA : non applicable (en rouge : espèce menacée)

Modification n°1 - PLU de Velleron

Espèces protégées recensées sur les secteurs de modification

Secteurs de modification

- Ajout éléments bâtis
- Correction erreur matérielle
- Création ER
- Modification OAP
- Modification réglement STECAL
- Ajout éléments bâtis
- Changement de destination

Espèces protégées

- Castor d'Europe
- Garance voyageuse, Petite garance
- Grenouille rieuse (La)
- Rougequeue noir
- Sympétrum de Fonscolombe (Le)

N

0 250 500 m

Octobre 2022 / Source : Silene, IGN, Ortho, Citadia Conseil

1.1.4. Les risques naturels et technologiques

a. Le risque inondation

La commune de Velleron est concernée par le risque d'inondation de plaine : débordement de la Sorgue de Velleron et des ruisseaux des Prés Neufs, du Pont Roux, de la Garonne et de la Nesquière. Sont concernés les quartiers des Mians, Nesquières, Fiance, Reybauds, Logis Neuf, Cancets, Foulquette, Vautes, Prés Neufs et Sylvestre.

Elle connait également le phénomène de ruissellement urbain en cas de fortes pluies, mais pas de risque de vague d'eau ou de boue.

Aucun PPRi ne s'applique sur la commune pour le moment.

Certains secteurs sont néanmoins situés à proximité direct de certains canaux et cours d'eau.

b. Le risque feu de forêt

Le territoire communal s'étend sur 1 639 ha dont 210 de bois (pin d'Alep, chêne vert et kermès) et de garrigues c'est-à-dire un boisement très exposé au risque d'incendie. Les quartiers à risque sont : Cambuisson, Arrayès, Parpayolles, Murets, Parisiennes, Logis, Eaux Minérales, Falèche, Pichichi, Vinaifes et Plantiers.

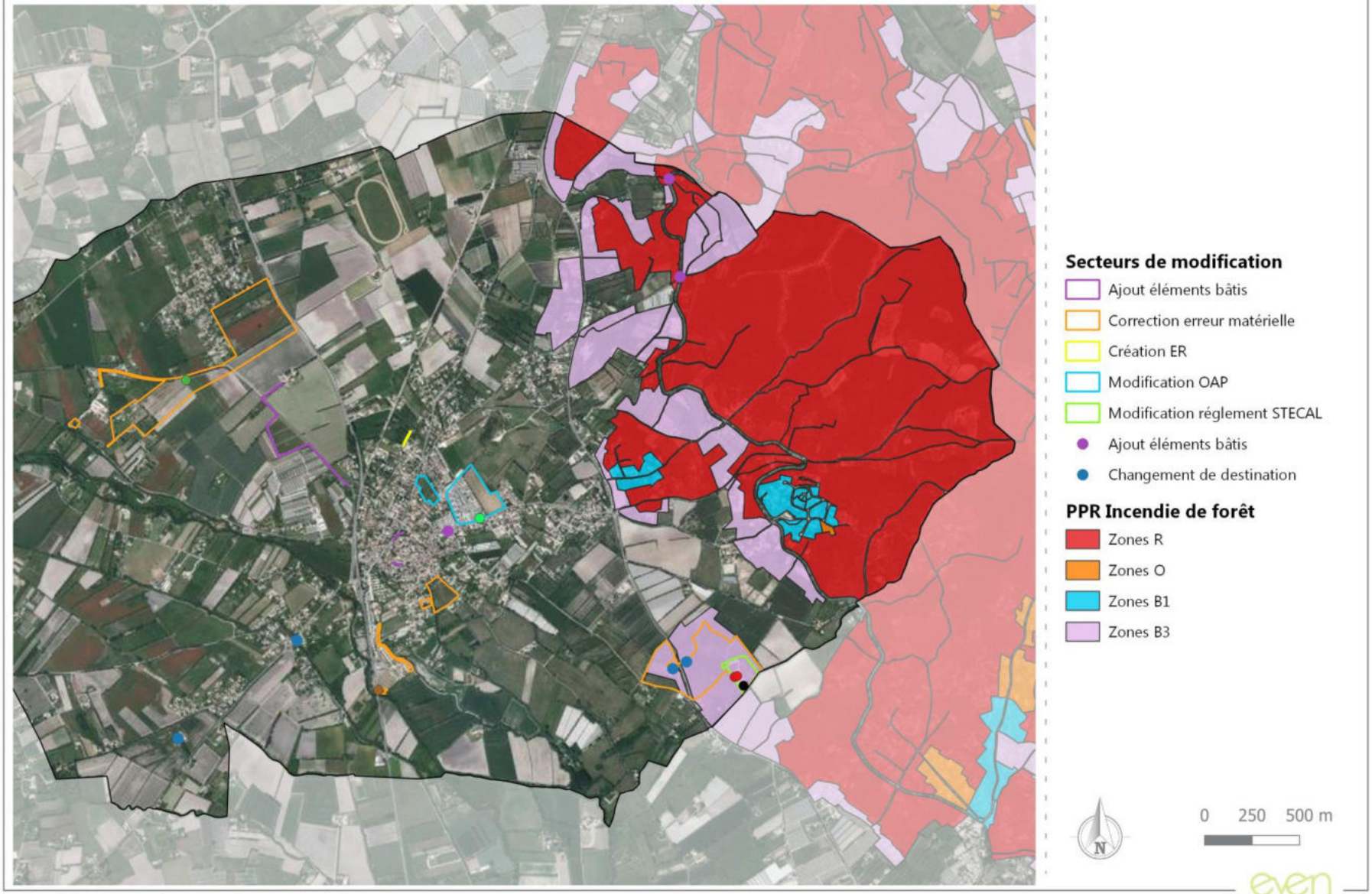
Il existe un plan de prévention des risques naturels Feu de forêt concernant le massif des Monts de Vaucluse approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015. Ce dernier identifie sur la commune 4 zones :

- Zone rouge : secteur soumis à un aléa feu de forêt moyen à très fort ;
- Zone orange : secteur exposé à un aléa feu de forêt fort à très fort ans laquelle les moyens de défense existants ont été reconnus suffisants pour permettre de limiter le risque ;
- Zone B1 : secteur soumis à un aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics ;
- Zone B3 : secteur soumis à un aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction

5 secteurs de modification sont compris dans une zone B3 et un situé à proximité d'une zone Rouge et B3.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Le Plan de Prévention des Risques incendie à proximité des secteurs de modification



Octobre 2022 / Source : Géorisques, IGN, Ortho, Citadia Conseil

c. Le risque retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.

La commune est concernée par un risque modéré à important.

Un seul des secteurs de modification est compris dans un aléa important de retrait-gonflement des argiles.

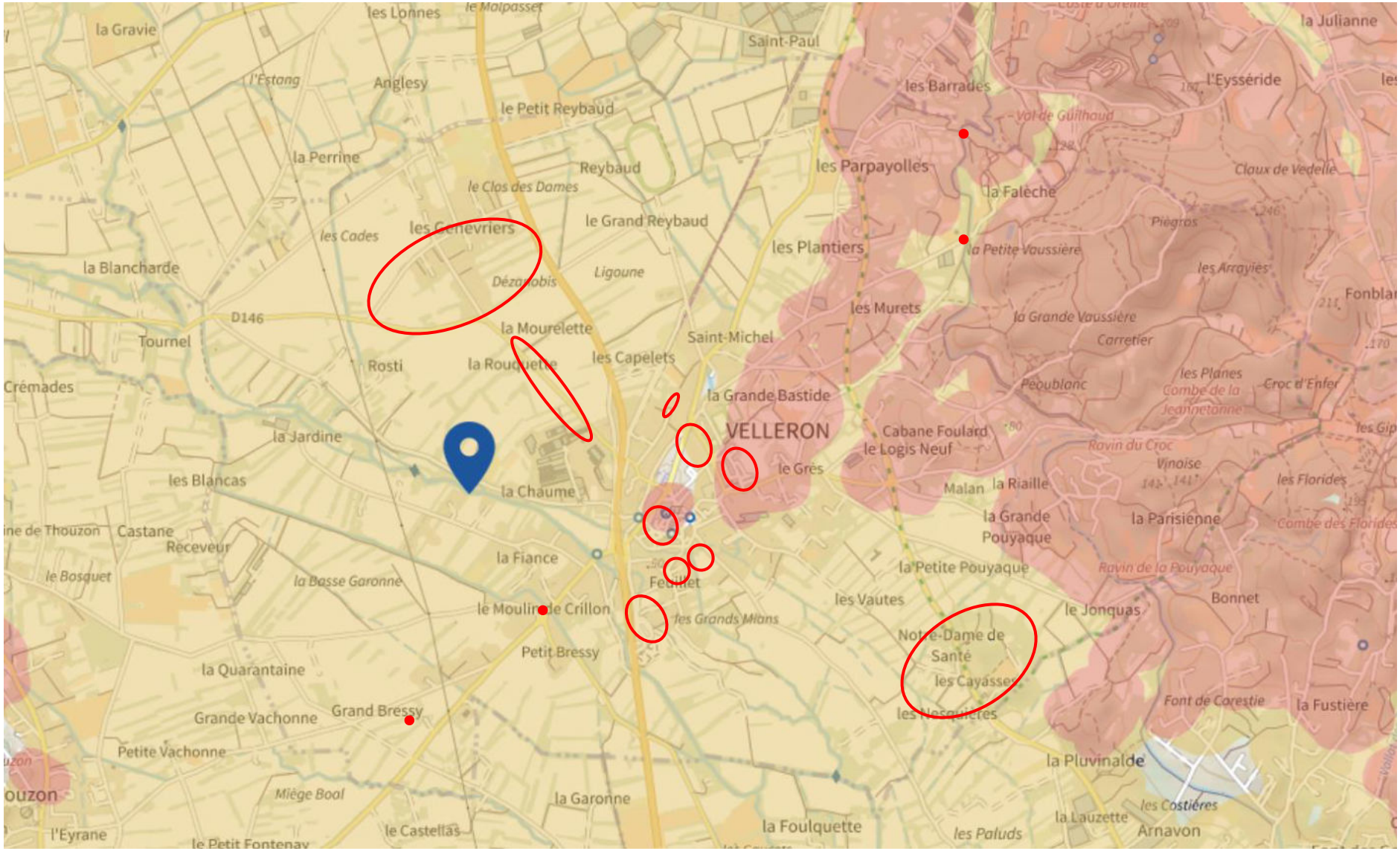


Figure 9: Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

1.1.5. LES RESSOURCES NATURELLES

a. Masse d'eau recensées par le SDAGE 2022-2027

La commune et les secteurs de modification sont concernés par trois masses d'eau souterraine :

- « Molasses miocènes du Comtat » (FRDG218) ;
- « Alluvions des plaines du Comtat (Sorgues) » (FRDG354) ;
- « Marno-calcaires et grès Collines Côte du Rhône rive gauche et de la bordure du bassin du Comtat » (FRDG536).

Seule la masse d'eau « Molasse miocènes du Comtat » présente un mauvais état chimique et quantitatif. Elle présente des Objectifs Moins Strict pour le motif de faisabilité technique justifiant la difficulté de réduire significativement la pollution de la masse d'eau d'ici à 2027. 3 secteurs de modification sont concernés par cette masse d'eau souterraine.

Le SDAGE recense sur la commune la rivière « Sorgue de Velleron, du Partage des Eaux à la confluence avec la Sorgue d'Entraigues, et Sorgue aval jusqu'à la confluence avec l'Ouvèze » (FRDR384c). Cette dernière traverse l'un des secteurs de modification et est situé à moins de 200 m de trois autres secteurs.

b. Alimentation en eau potable

Le Syndicat des Eaux Durance-Ventoux regroupe plusieurs communes dont Velleron. Le Syndicat est chargé de la production, le transport et la distribution d'eau potable sur le territoire des collectivités adhérentes.

L'eau produite par le Syndicat provient en majorité de la nappe alluviale de la Durance. Avec la mise en service en 2015 de la station de pompage de secours de Saumane-de-Vaucluse, qui prélève l'eau de surface dans le lit mineur de la Sorgue, le Syndicat Durance-Ventoux exploite cinq captages avec une capacité de production de 60 740 m³/j. La commune de Velleron est alimentée par les captages de Cavaillon : Le Grenouillet et la Grande Bastide, d'une capacité de production respective de 20 000 m³/j et 12 000 m³/j. La commune est équipée d'un réservoir et d'une station de relais.

En 2021, la commune a consommé 167 316 m³**.**

La qualité de l'eau a été évaluée comme excellente.

Le Syndicat a mis à jour le schéma directeur d'eau potable en 2013. Celui-ci a été approuvé par le Comité syndical le 14 octobre 2014. Ce document à horizons 2020 et 2040 permet d'assurer dans l'avenir un service public de qualité.

c. Le réseau d'assainissement

La compétence assainissement collectif et non collectif est assurée par la communauté d'agglomération du Grand Avignon, dont fait partie la commune de Velleron. Le contrat d'affermage a été délégué à la société Veolia et plus précisément à la société SAGA (Société d'Assainissement du Grand Avignon), nouveau délégataire depuis le 1er octobre 2022.

En 2021, le réseau d'assainissement a traité 105 842 m3 pour la commune de Velleron pour une capacité de 3 100 Equivalent Habitants (EH). La station d'épuration du territoire présente une capacité de 2 800 EH avec un débit nominal de 620 m3/j. Pour sa capacité résiduelle, elle est de 1 680 EH en moyenne et 700 EH en pointe. En 2021, elle a collecté 105 842 m3 d'eau et a traité la totalité. Elle a aussi évacué 9,5 tonnes de matière sèche de boues. Elle a été évaluée comme conforme aux normes qualité. A ce jour, les éléments hydrauliques (débit, pression statique) et la capacité de la STEP sont favorables

Dans un deuxième temps, la compétence Assainissement Non collectif (ANC) est également assurée par la communauté d'agglomération du Grand Avignon, sur l'ensemble de son territoire. Cette compétence est exercée en régie par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et le service s'adresse à tous les usagers d'installations d'assainissement non collectif (ANC). A l'échelle du territoire du Grand Avignon, 5 108 installations sont recensées en 2021.

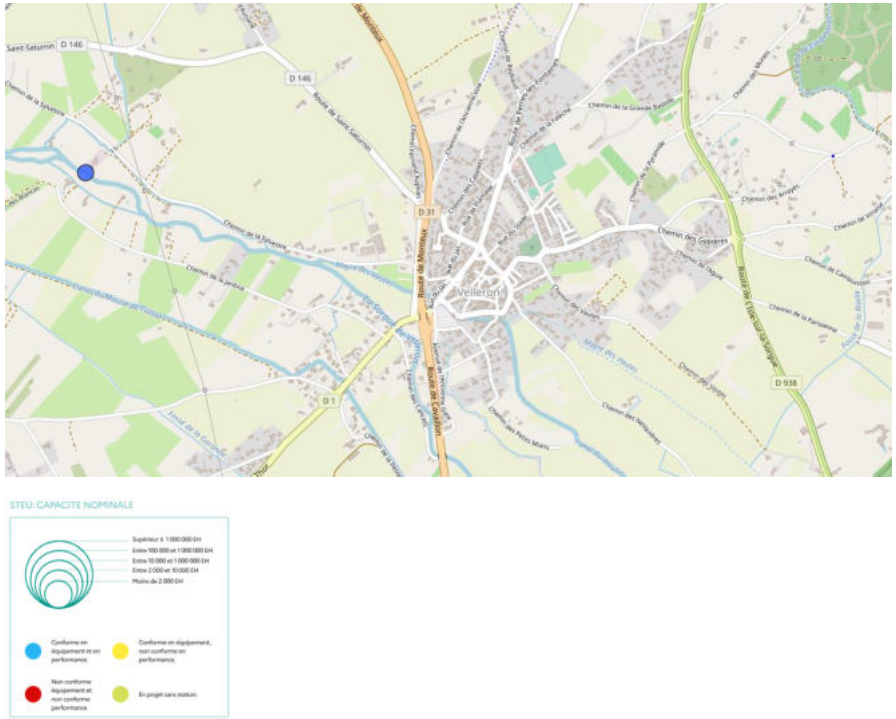


Figure 10 : localisation de la STEU de Velleron (source : ministère de la transition écologique et solidaire)

1.1.6. NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

a. Nuisances sonores

En matière de nuisances sonores, la commune est concernée par le classement des voies bruyantes défini par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016.

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- En catégorie 1 : 300 m ;
- En catégorie 2 : 250 m ;
- En catégorie 3 : 100 m ;
- En catégorie 4 : 30 m ;
- En catégorie 5 : 10 m.

Plusieurs secteurs de modification sont compris dans la zone d'influence de la D31 et de la D938.

Réseau routier
Catégorie 1
Catégorie 2
Catégorie 3
Catégorie 4
Catégorie 5
Velleron
D28
D16
D1
D31
D938
Rte De Pernes Les Fontaines

b. Les déchets

Le Grand Avignon est compétent pour la collecte des déchets sur la partie vauclusienne de son territoire. La collecte y est assurée en régie direct où via des contrats avec des prestataires privés. Pour la commune de Velleron, la collecte des déchets se fait par des prestataires.

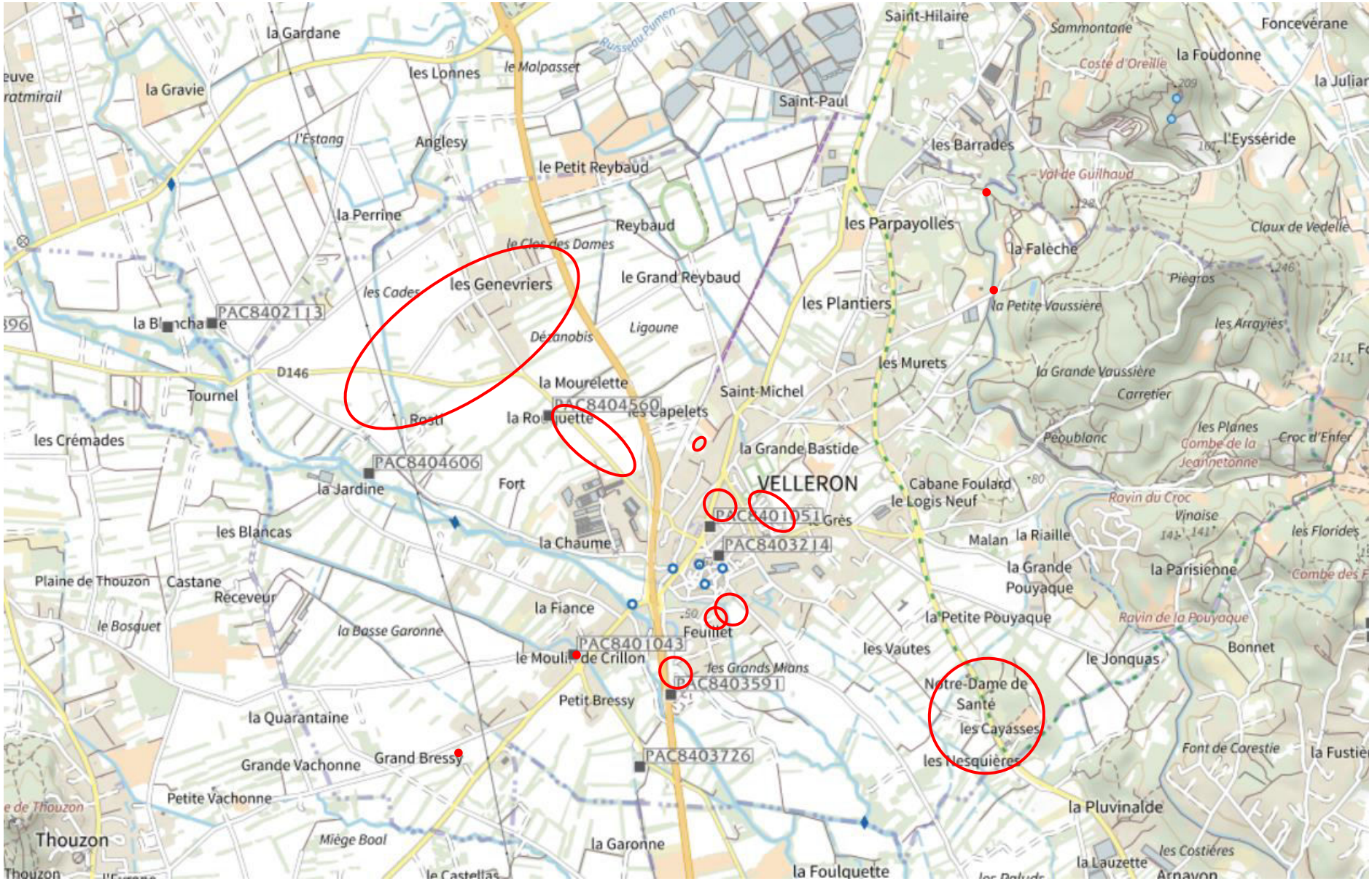
Pour le traitement des déchets, c'est le SIDOMRA qui est compétent uniquement sur le périmètre vauclusien. La commune de Velleron possède une déchèterie ouverte au public qui récupère les encombrants, les déchets verts, les gravats, le bois, la ferraille et le carton. Ces composants sont ensuite traités dans les centres de traitement d'Entraigues, de Vedène et de Sorgues.

En 2021, le Grand Avignon a collecté sur la commune de Velleron : 814,4 tonnes d'ordures ménagères et 135 tonnes de papiers, cartons. La commune comprend également 525 composteurs soit un taux d'équipement de 41% au sein de la population communale.

c. Les sites et sols pollués

La base de données BASIAS est un inventaire de sites industriels et d'activités de services, encore en activité ou non, et potentiellement à l'origine de pollutions des sols.

Sur la commune de Velleron, 8 sites sont recensés comme présentant des risques de pollution. Les sites de modification sont situés à proximité de certains sites BASIAS.


la Gardane
les Lonnes
le Malpasset
Ruisseau Pumen
Saint-Hilaire
Sammontane
Foncevérane
la Foudonne
Costé d'Oreille
la Juliar
la Gravie
Saint-Paul
l'Eysséride
l'Estang
Anglesy
les Barrades
le Petit Reybaud
Val de Guilhaud
la Perrine
Reybaud
les Parpayolles
Claux de Vedelle
le Clos des Dames
la Falèche
les Cades
les Genevriers
le Grand Reybaud
Piègros
PAC8402113
les Plantiers
la Petite Vaussière
la Blanchade
Dé anobis
Ligoune
les Arrayiès
D146
les Murets
la Grande Vaussière
la Mourelette
Saint-Michel
Carretier
Tournel
PAC8404560
les Capelets
Bosti
la Roquette
les Crémades
la Grande Bastide
Peoublanc
les Planes
Combe de la Jeannetonne
Croc d'Enfer
PAC8404606
la Jardine
Fort
VELLERON
Cabane Foulard
le Logis Neuf
Ravin du Croc
Vinoise
les Blancas
PAC8401051
Grès
Malan
la Riaille
les Florides
la Chaume
PAC8403214
la Grande Pouyaque
la Parisienne
Plaine de Thouzon
Castane
Réceveur
la Fiance
la Petite Pouyaque
Ravin de la Pouyaque
le Bosquet
la Basse Garonne
Feuillet
PAC8401043
les Vautes
le Jonquas
Bonnet
le Moulin de Crillon
les Grands Mians
PAC8403591
Notre-Dame de Santé
Petit Bressy
la Quarantaine
les Cayasses
Font de Corestie
Grande Vachonne
Grand Bressy
PAC8403726
les Mesquières
la Fustièr
Petite Vachonne
la Pluvinalde
Thouzon
Miège Boal
la Garonne
la Lauzette
les Costières
la Foulquette
Arnavon

d. Pollution atmosphérique

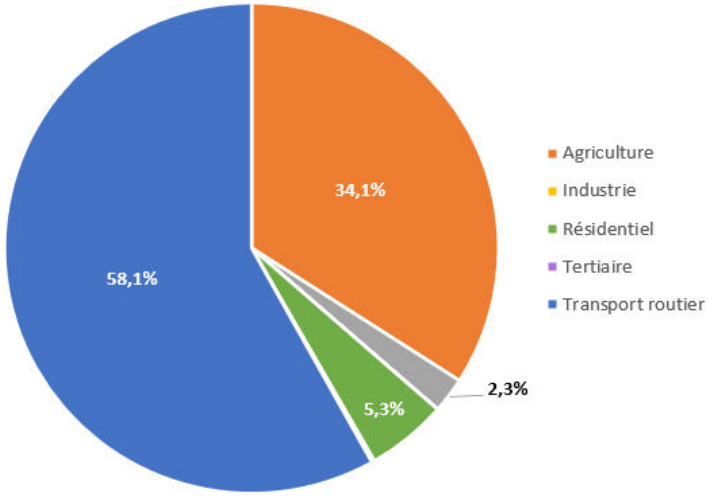
La qualité de l'air s'améliore dans le Vaucluse depuis plusieurs années. Malgré cette tendance, en 2020, toute la population du territoire réside dans une zone dépassant la ligne directrice de l'OMS (Nouvelle LD OMS 2021) pour les particules fines PM2.5. La population la plus concernée réside le long des axes routiers structurants et dans les zones urbaines denses à l'ouest du territoire. L'intégralité du territoire est toutefois concernée par une pollution estivale à l'ozone.

L'ouest du Vaucluse concentre les habitations humaines, les flux routiers et les industries, principales sources de pollution sur cette partie du département, et engendre une accumulation des polluants dans les grandes agglomérations (Orange, Carpentras, Avignon) et de manière plus large tout le long du couloir Rhodanien. A l'Est, les chauffages au bois et les brulages de déchets verts (bien qu'interdits) du secteur résidentiel et les activités agricoles sont les principales sources d'une pollution de l'air moins marquée. L'ozone, lui, impacte l'intégralité du département en été, provenant pour partie des sources locales et pour partie de la zone de l'étang de Berre dans les Bouches-du-Rhône.

La base de données CIGALE présente l'inventaire des émissions polluantes. Cette base de données rassemble les émissions d'une trentaine de polluants incluant les principaux gaz à effet de serre d'origine humaine et naturelle. Cet inventaire est construit à l'échelle du kilomètre.

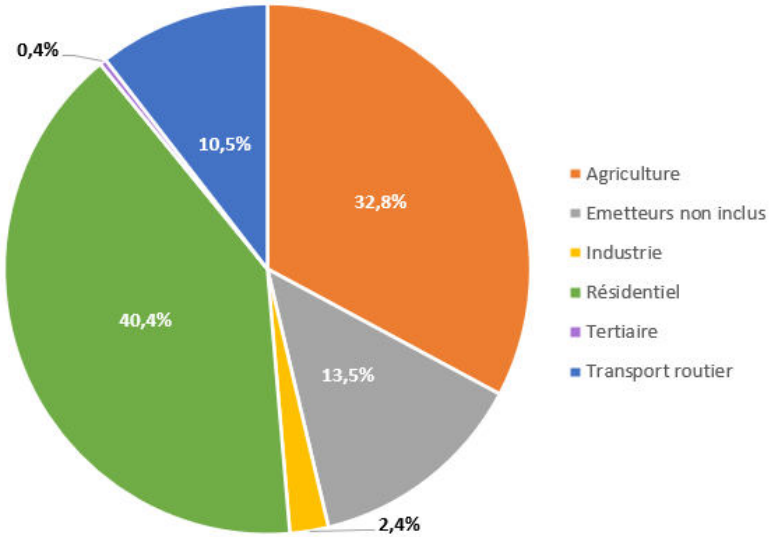
Les principales sources d'émissions de polluants sont le secteur résidentiel et celui du transport routier. L'enjeu du projet sera donc de limiter les émissions de ces deux secteurs.

NO_X



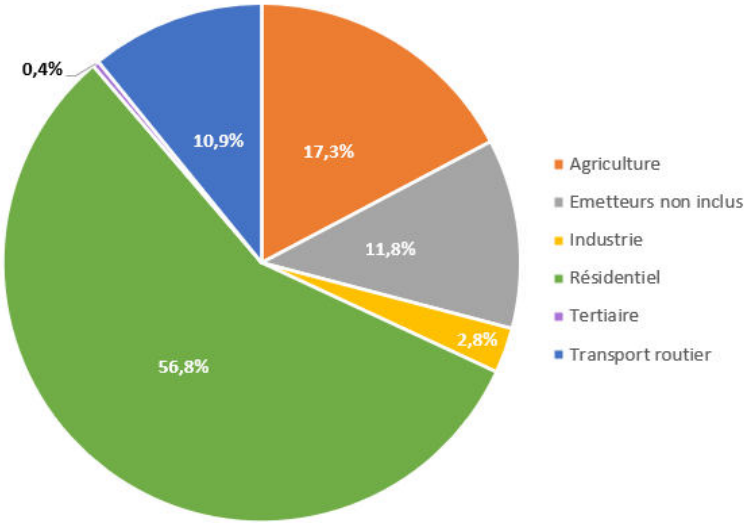
33 tonnes

PM10



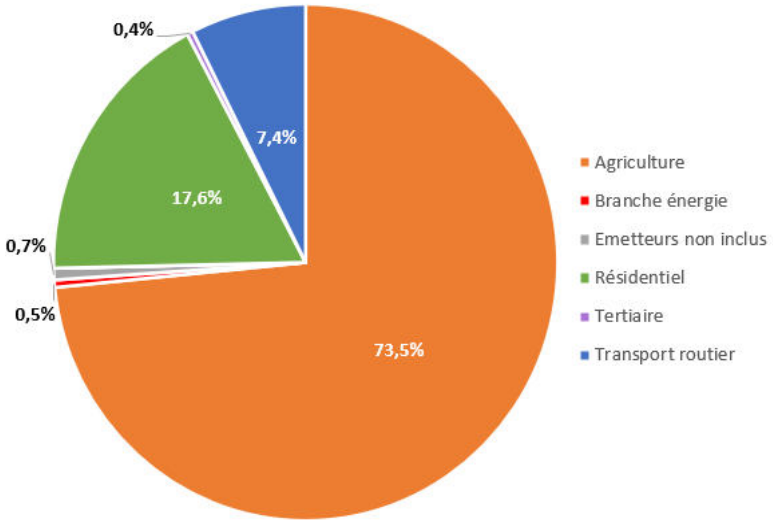
13,6 tonnes

PM2,5



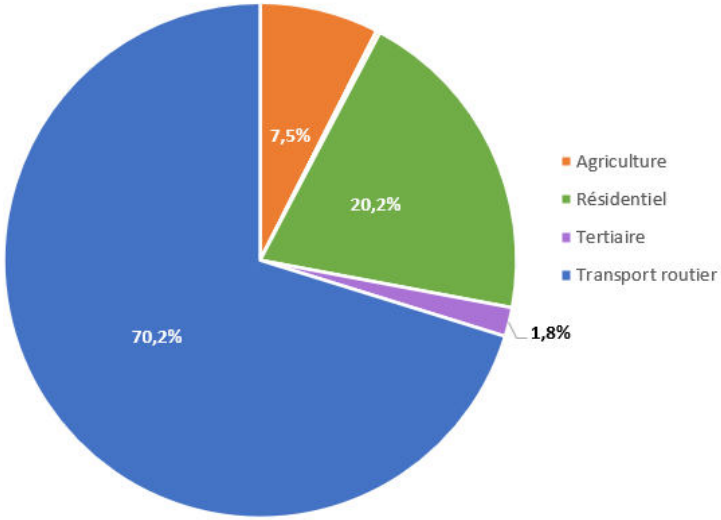
9 tonnes

GES



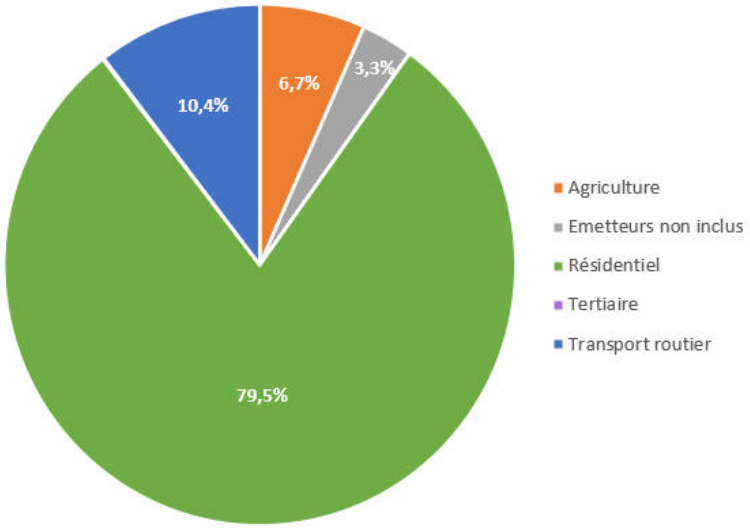
9,5 tonnes

CO_2



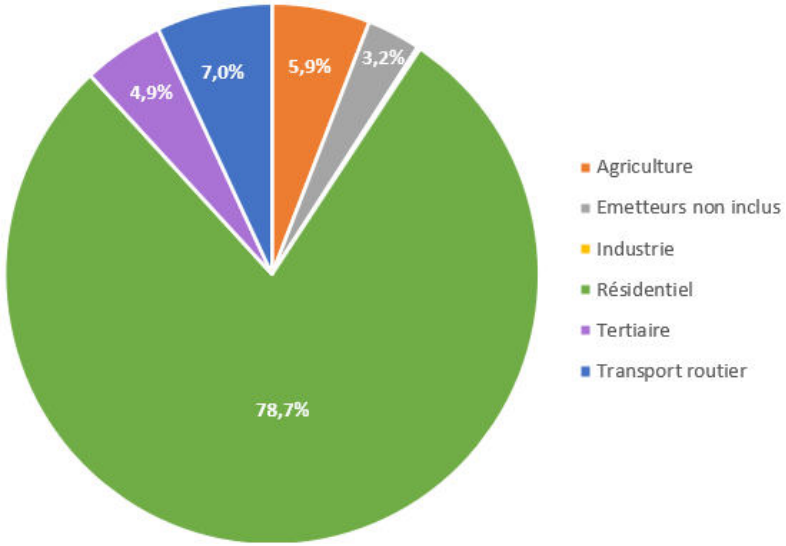
926,8 tonnes eq CO_2

CO



89,8 tonnes

SO2



634,7 kg

1.1.7. SYNTHESE DES ENJEUX

Thèmes	Constats	Enjeux
Milieu physique et biodiversité	- Une topographie plane ; - Des sites urbanisé, agricole ou forestiers selon les référentiels CLC18 et CRIGE PACA ; - Plusieurs sites à proximité ou traversé de cours d'eau (moins de 200m) ; - Deux secteurs situé à proximité d'une ZNIEFF 1 ; - Deux secteurs compris dans la ZSC « La Sorgue et l'Auzon » ; - Quatre secteurs compris dans le périmètre du PNR « Mont-Ventoux » ; - Un secteur compris dans la ZPENS ; - Secteurs situé sur une zone de présence probable et hautement probable du PNA du lézard ocellé ; - 5 espèces protégées et 1 espèce menacée recensées sur les sites de projet selon les données Silene.	➔ Préserver au maximum les occupations du sol de type forestier et agricole ; ➔ Préserver les espaces réglementaires et les inventaires écologiques ; ➔ Limite les rejets pour préserver le réseau hydraulique situé à proximité ; ➔ Intégrer les exigences de la charte du PNR du Mont Ventoux ; ➔ Préserver les espèces protégées et menacées recensées sur le site.
Paysages et patrimoine	- 9 secteurs de modification compris dans le périmètre de protection des abords de l'église paroissiale Saint-Michel ; - Peu de covisibilités sur l'église paroissiale ; - Des secteurs au centre des mouvements urbains ou en milieu péri-urbain ; - Des secteurs compris dans la plaine bocagère.	➔ Limiter les éventuels covisibilités sur l'église et respecter le PPA ; ➔ Préserver l'harmonie du secteur et ses alentours.
Ressources naturelles	- Des sites concernés par trois masses d'eau souterraines et situé à proximité d'une masse d'eau superficielle recensée par le SDAGE ; - Une bonne qualité des eaux souterraines, sauf une, et superficielles ; - Un réseau d'adduction en eau potable et d'assainissement satisfaisants.	➔ Préserver les ressources naturelles ; ➔ Limiter les rejets polluants dans le réseau.

Risques, nuisances et pollutions	- Un risque inondation connu et des sites de modification à proximité de cours d'eau et de canaux ; - Un PPR incendie de forêt qui recense 5 secteurs en zone bleue B3 et un secteur à proximité d'une zone rouge et bleue B3 ; - Un secteur de modification compris dans aléa important de retrait-gonflement des argiles, le reste étant en aléa modéré ; - Proximité de deux voies bruyantes : D31 et D938 ; - Une bonne gestion de déchets sur le territoire ; - Des secteurs de modification non concerné par d'anciens sites pollués (BASIAS et BASOL)	➔ Prendre en compte le PPR feu de forêt ; ➔ Préserver la qualité des sols ; ➔ Intégrer l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les futurs projets.

1.2. LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

La plupart des objets de la modification concernent des rectifications graphiques, des précisions réglementaires et l'ajout d'éléments du patrimoine bâti et de bâti pouvant changer de destination. Ces modifications ne sont donc pas significatives et ne nécessitent donc pas une étude de solution de substitution raisonnable.

Néanmoins, concernant la modification du règlement du secteur Nt, il est possible de définir les solutions de substitutions théoriques suivantes :

Solutions de substitution	Point Positif/ avantages	Point négatif/ freins
1/ Le fil de l'eau	Pas de consommation d'espaces Maintien de la végétalisation d'un espace en friche	Stagnation de l'offre touristique Maintien d'une friche et perte d'un potentiel touristique
2/ Réutilisation du site en l'état	Pas d'artificialisation supplémentaire Pas de phase chantier, pas de démolition reconstruction Maintien d'un espace végétalisé	Pas de besoins identifiés en matière d'offre touristique Enfrichement d'un espace identifié comme une zone d'activité.
3/ Projet secteur Nt	Valorisation paysagère et architecturale du secteur Développement d'une offre touristique diversifiée Réhabilitation d'un ancien secteur touristique pour développer l'économie communale.	Nécessite une procédure d'évolution du PLU Nécessite la réalisation d'un dossier de dérogation espèces protégées

Le choix du projet proposé se base sur la nécessité de développer l'offre touristique de la commune et de répondre à l'un des objectifs du PADD du PLU en vigueur.

Le choix a donc été en faveur du projet présenté dans la notice qui offre des avantages par rapport aux autres solutions concernant le devenir de ce site et en termes de renouvellement touristique.

1.3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure prévoit les modifications suivantes :

- Rectification d'erreurs matérielles (bâti, DPU et EBC) ;
- Création d'Emplacement Réservé ;
- Ajustement du règlement (UEb, AU, STECAL Nt et U sauf UA) ;
- Ajout d'éléments bâtis ;
- Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

1.3.1. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

a. Rectification d'erreurs matérielles

La procédure de modification permet de repositionner la protection de l'ancienne station thermale. Cette modification n'induit **aucune incidence** ni sur l'occupation du sol, ni sur la topographie et l'hydrographie de la commune.

Un Espace Boisé Classé est également supprimé afin de correspondre aux permis de construire délivrés avant l'approbation du PLU en vigueur. Au vu du contexte, cette modification n'a **pas d'incidence** sur le milieu physique de la commune.

Enfin, le périmètre de DPU du PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre et doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser du PLU. Cette modification permet donc uniquement de modifier une erreur réalisée lors de l'approbation du PLU et n'a donc **aucune incidence** sur le milieu physique.

Les incidences de ces modifications sur le milieu physique sont donc **négligeables**.

b. Création d'un emplacement réservé

La modification du PLU prévoit la création d'un cheminement doux reliant deux zones résidentielles via un emplacement réservé. D'une superficie de 492 m², cet ER se situe au sein d'un tissu urbain discontinu selon les deux référentiels d'occupation du sol. Il longe deux habitations et prévoit seulement le passage de piétons ou vélos. Les incidences sur le milieu physique peuvent donc être considérés comme **faibles**.

c. Ajustement du règlement

La modification du PLU permet de corriger la surface d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle pour les articles 9. Cette modification constitue une simple correction d'erreur matériel et **n'influe pas sur le milieu physique**.

L'ajustement des clôtures en zone urbaine sauf en zone UA a pour but de favoriser la végétalisation au sein des zones urbaines en autorisant les clôtures végétalisées sans mur bahut. Cette modification n'induit **aucune incidence** sur le milieu physique et a même une incidence **positive** en favorisant la végétalisation des zones urbaines.

La modification du PLU a également pour but de créer des secteurs de mixité sociale sur les zones 1AUa et 1AUb en imposant au moins 25% de logements sociaux pour toutes constructions d'habitat de plus de 500 m². Cette précision n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur le milieu physique par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement de la zone UEb est également modifié pour réaffirmer la vocation artisanale de la zone en autorisant uniquement la création de nouveaux bâtiments d'activité. Cette modification ne concerne que des zones urbanisées et n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur le milieu physique comparé au PLU en vigueur.

La présente procédure présente comme objectifs de prendre en compte les observations émises par l'Etat en date du 23/03/2017. Ainsi le règlement du secteur UEa est complété avec les prescriptions constructives liés au risque inondation (hauteur de plancher minimale de 0,70 m). De même, le règlement de la zone 1AUc est mise en cohérence avec l'OAP qui lui est associé concernant le phasage de l'opération. La prescription d'études parcellaires pour l'aléa retrait-gonflement des argiles du chapitre 6 du règlement, relatif aux risques et nuisances, a été supprimé pour assurer la sécurité juridique du PLU. L'article 7 de la zone 1AU est également modifié pour supprimer la mention d'un schéma d'aménagement qui n'existe pas. Ainsi l'ensemble de ces modifications n'induisent **aucune incidence sur le milieu physique** en cela qu'il permet seulement de corriger des incohérences ou erreurs réalisées lors de l'approbation.

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. Afin de correspondre au futur projet, l'emprise du sol est portée à 20%, la hauteur augmenté de 9 mètres (16,5 m de hauteur finale) et un raccordement au réseau public d'assainissement imposé. Le terme « zone Nt »

est également renommé en « secteur ». Le secteur est localisé sur un espace forestier et urbanisé (au niveau du bâti existant) selon le CRIGE PACA. La modification induit une augmentation de la consommation foncière passant de 2 412 m² d'emprise au sol à 3 374 m² environ. Le projet devra définir lors de sa phase pré-opérationnel des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la végétalisation des espaces libres. Les incidences de cette modification sont considérées comme **faibles** à **modérées**.

La modification du PLU a également pour but de compléter la réglementation en vigueur pour la défense incendie des dispositions générales. Est ainsi précisé la nécessité de prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Le lexique des dispositions générales du règlement est complété par la définition d'acrotère et d'entrée charretière. Enfin, la hauteur des constructions en zone urbaine est complétée en précisant que les hauteurs maximales des constructions peuvent se faire par rapport à l'acrotère et le faîtage. Ces modifications ont un impact **négligeable** sur le milieu physique puisqu'elles n'induisent aucune consommation d'espaces supplémentaires.

Le règlement de la zone agricole est également mis en conformité avec la loi Elan afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme. Le secteur Aco est, quant à lui, préservé en interdisant les nouvelles constructions. Ces modifications ont un **effet positif sur le milieu physique** en préservant l'occupation du sol.

d. Ajout d'éléments bâtis

L'un des objets de la modification du PLU est de compléter la liste des éléments bâtis à conserver sur le territoire. Cette modification n'a **aucune incidence** sur le milieu physique.

e. Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cet objet de modification permet le changement de destination pour quatre bâtiments situés en zone A et N. Ce changement de destination ne peut se faire en dehors du volume du bâti existant.

Cette modification n'induit **aucune incidence** sur le milieu physique.

f. Conclusion

Le projet de modification du PLU a donc une incidence faible à modérée sur le milieu physique.

1.3.2. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

a. Rectification d'erreurs matérielles

La procédure de modification permet de repositionner la protection de l'ancienne station thermale. Cette modification n'induit **aucune incidence** sur le paysage communal. Elle permet néanmoins de valoriser le patrimoine et a donc une incidence **positive** sur cette thématique.

Un Espace Boisé Classé est également supprimé afin de correspondre aux permis de construire délivrés avant l'approbation du PLU en vigueur. Cet EBC est situé en continuité d'un tissu urbain dont la végétalisation reste importante. Cette modification a donc une incidence **faible** sur le paysage communale. Il est compris dans le périmètre de protection de l'église Saint Michel, mais n'est pas visible depuis cette dernière et n'offre pas non plus des points de vue sur celle-ci. Les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

Enfin, le périmètre de DPU du PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre et doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser du PLU. Cette modification permet donc uniquement de modifier une erreur réalisée lors de l'approbation du PLU et n'a donc **aucune incidence** sur le paysage et le patrimoine.

Les incidences de ces modifications sur le patrimoine et le paysage sont donc **faibles**.

b. Création d'un emplacement réservé

La modification du PLU prévoit la création d'un cheminement doux reliant deux zones résidentielles via un emplacement réservé. D'une superficie de 492 m², cet ER se situe au sein d'un tissu urbain discontinu, entre des habitations et un espace boisé. Ce secteur n'est pas visible depuis les voies routières, les impacts sur le paysage et les covisibilités sont donc **nuls**.

Cette modification n'induit également **aucunes incidences** sur le patrimoine communal.

c. Ajustement du règlement

La modification du PLU permet de corriger la surface d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle pour les articles 9. Cette modification constitue une simple correction d'erreur matériel et **n'influe pas sur le paysage et le patrimoine**.

L'ajustement des clôtures en zone urbaine sauf en zone UA a pour but de favoriser la végétalisation au sein des zones urbaines en autorisant les clôtures végétalisées sans mur bahut. Cette modification a une incidence **positive** sur le paysage communal en favorisant la végétalisation des zones urbaines et ainsi améliorer la perception paysagère du territoire. Cet ajustement n'a **aucune incidence** sur le patrimoine communal.

La modification du PLU a également pour but de créer des secteurs de mixité sociale sur les zones 1AUa et 1AUb en imposant au moins 25% de logements sociaux pour toutes constructions d'habitat de plus de 500 m². Cette précision n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur le paysage et le patrimoine par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement de la zone UEb est également modifié pour réaffirmer la vocation artisanale de la zone en autorisant uniquement la création de nouveaux bâtiments d'activité. Cette modification ne concerne que des bâtiments déjà existants et n'induit aucune incidence significative sur le paysage communal ni sur son patrimoine.

La présente procédure présente comme objectifs de prendre en compte les observations émises par l'Etat en date du 23/03/2017. Ainsi le règlement du secteur UEa est complété avec les prescriptions constructives liés au risque inondation (hauteur de plancher minimale de 0,70 m). De même, le règlement de la zone 1AUc est mise en cohérence avec l'OAP qui lui est associé concernant le phasage de l'opération. La prescription d'études parcellaires pour l'aléa retrait-gonflement des argiles du chapitre 6 du règlement, relatif aux risques et nuisances, a été supprimé pour assurer la sécurité juridique du PLU. L'article 7 de la zone 1AU est également modifié pour supprimer la mention d'un schéma d'aménagement qui n'existe pas. Ainsi l'ensemble de ces modifications n'induisent **aucune incidence sur le paysage et le patrimoine** en cela qu'il permet seulement de corriger des incohérences ou erreurs réalisées lors de l'approbation.

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. Afin de correspondre au futur projet, l'emprise du sol est portée à 20%, la hauteur augmentée de 9 mètres (16,5 m de hauteur finale) et un raccordement au réseau public d'assainissement imposé. Le terme « zone Nt » est également renommé en « secteur ». Le secteur est localisé sur un espace forestier et urbanisé (au niveau du bâti existant) selon le CRIGE PACA. Le secteur s'identifie comme une friche où la nature s'est développée jusque dans l'ancien hôtel des Grands Pins.

Comme mentionné dans l'état initial de l'environnement, le secteur de la modification Nt est compris dans l'unité paysagère des poches boisées présentes à l'est de la commune. L'enjeu soulevé par le PLU est de préserver les continuités écologiques du secteur entre le massif boisé et la Sorgue. Cela se vérifie par l'analyse de l'occupation des sols qui montrent la présence de forêts mélangés, de conifères et de feuillus. Tout l'enjeu sera la recherche de l'adéquation entre aménagement du projet et préservation du caractère boisé de l'espace qui représente un poumon vert pour la commune. Le secteur reste peu visible depuis les voies principales et ne devraient donc pas induire d'incidences significatives. Néanmoins, le projet devra, lors de sa phase pré-opérationnel, définir des mesures pour intégrer au mieux le futur bâti au contexte actuel et s'adapter aux enjeux de l'unité paysagère « poche boisée de la plaine bocagère ». Les incidences de cette modification sont considérées comme **faibles** à **modérées**.

La modification du PLU a également pour but de compléter la réglementation en vigueur pour la défense incendie des dispositions générales. Est ainsi précisé la nécessité de prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Le lexique des dispositions générales du règlement est complété par la définition d'acrotère et d'entrée

charretière. Enfin, la hauteur des constructions en zone urbaine est complétée en précisant que les hauteurs maximales des constructions peuvent se faire par rapport à l'acrotère et le faîtage. Ces modifications ont un **impact négligeable** sur le **paysage et le patrimoine** puisqu'elles n'induisent aucune consommation d'espaces supplémentaires.

Le règlement de la zone agricole est également mis en conformité avec la loi Elan afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme. Le secteur Aco est, quant à lui, préservé en interdisant les nouvelles constructions. Ces modifications ont un **effet positif sur le paysage et le patrimoine** en préservant les zones agricoles qui composent un paysage ouvert et le patrimoine communal.

d. Ajout d'éléments bâtis

L'un des objets de la modification du PLU est de compléter la liste des éléments bâtis à conserver sur le territoire. Cette modification a une incidence **positive** pour le patrimoine communal puisqu'il identifie des bâtiments remarquables à préserver.

e. Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cet objet de modification permet le changement de destination pour quatre bâtiments situés en zone A et N. Ce changement de destination ne peut se faire en dehors du volume du bâti existant.

Cette modification n'induit **aucune incidence** particulière sur le paysage et le patrimoine puisque les futures destinations devront préserver l'architecture du bâtiment existant.

f. Conclusion

La modification du PLU présente une incidence faible à modérée sur le patrimoine et le paysage.

1.3.3. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

a. Rectification d'erreurs matérielles

La procédure de modification permet de repositionner la protection de l'ancienne station thermale. Cette modification n'induit **aucune incidence** sur la biodiversité.

Un Espace Boisé Classé est également supprimé afin de correspondre aux permis de construire délivrés avant l'approbation du PLU en vigueur. D'une surface de 1 916 m², cet EBC est situé en continuité d'un tissu urbain dont la végétalisation reste importante. De même, aucune espèce protégée n'a été recensée sur ce secteur. Situé en zone UDa, le règlement impose une surface en espace verts de 30% de la superficie totale du terrain. Les incidences sont donc relativement faibles. La modification de cet EBC n'influe également en rien la ZNIEFF 1 « Les Sorgues » située à moins de 300 m. En effet, cette dernière est séparée de la zone de suppression de l'EBC par une départementale qui limite les déplacements des espèces.

Enfin, le périmètre de DPU du PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre et doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser du PLU. Cette modification permet donc uniquement de modifier une erreur réalisée lors de l'approbation du PLU et n'a donc **aucune incidence** sur les espaces naturels et la biodiversité.

Les incidences de ces modifications sur le milieu physique sont donc **faibles**.

b. Création d'un emplacement réservé

La modification du PLU prévoit la création d'un cheminement doux reliant deux zones résidentielles via un emplacement réservé. D'une superficie de 492 m², cet ER est compris dans un tissu urbain discontinu, situé entre des habitations et un espace boisé. Ce secteur ne recense aucune espèce protégée ou à enjeux et n'est compris dans aucune zone de protection type ZNIEFF ou Natura 2000. Les incidences sur les espaces naturels et la biodiversité sont donc **faibles**.

c. Ajustement du règlement

La modification du PLU permet de corriger la surface d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle pour les articles 9. Cette modification constitue une simple correction d'erreur matériel et **n'influe pas sur les milieux naturels et la biodiversité**.

L'ajustement des clôtures en zone urbaine sauf en zone UA a pour but de favoriser la végétalisation au sein des zones urbaines en autorisant les clôtures végétalisées sans mur bahut. Cette modification a une incidence **positive** sur les fonctionnalités écologiques en favorisant les continuités végétalisées au sein des zones urbaines.

La modification du PLU a également pour but de créer des secteurs de mixité sociale sur les zones 1AUa et 1AUb en imposant au moins 25% de logements sociaux pour toutes constructions d'habitat de plus de 500 m². Cette précision n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur les milieux naturels et la biodiversité par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement de la zone UEb est également modifié pour réaffirmer la vocation artisanale de la zone en autorisant uniquement la création de nouveaux bâtiments d'activité. Cette modification ne concerne que des bâtiments déjà existants et n'induit **aucune incidence** significative sur les milieux naturels et la biodiversité.

La présente procédure présente comme objectifs de prendre en compte les observations émises par l'Etat en date du 23/03/2017. Ainsi le règlement du secteur UEa est complété avec les prescriptions constructives liés au risque inondation (hauteur de plancher minimale de 0,70 m). De même, le règlement de la zone 1AUc est mise en cohérence avec l'OAP qui lui est associé concernant le phasage de l'opération. La prescription d'études parcellaires pour l'aléa retrait-gonflement des argiles du chapitre 6 du règlement, relatif aux risques et nuisances, a été supprimé pour assurer la sécurité juridique du PLU. L'article 7 de la zone 1AU est également modifié pour supprimer la mention d'un schéma d'aménagement qui n'existe pas. Ainsi l'ensemble de ces modifications n'induisent **aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité** en cela qu'il permet seulement de corriger des incohérences ou erreurs réalisées lors de l'approbation.

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. Afin de correspondre au futur projet, l'emprise du sol est portée à 20%, la hauteur augmentée de 9 mètres (16,5 m de hauteur finale) et un raccordement au réseau public d'assainissement imposé. Le terme « zone Nt » est également renommé en « secteur ». Le secteur est localisé sur un espace forestier et urbanisé (au niveau du bâti existant) selon le CRIGE PACA. Le secteur s'identifie comme une friche où la nature s'est développée jusque dans l'ancien hôtel des grands pins. De plus, ce secteur est concerné par une présence hautement potentielle du lézard ocellé et recense une espèce protégée (le rougequeue noir) et une espèce menacée (le Sympétrum de Fonscolombe).

De telles modifications auront forcément un impact sur la fonctionnalité écologique du secteur et les espèces protégées et menacées qui l'occupent. Le projet devra doit donc réaliser une demande de dérogation au titre des espèces protégées lors de sa phase opérationnelle. De même, des études plus poussées pourront définir d'autres mesures d'évitement, de réduction et de compensation lorsque le projet sera mieux défini.

En plus du dérangement des espèces présentes, la modification du secteur Nt induira une consommation foncière supplémentaire pouvant fragiliser le corridor écologique identifié par le PADD communal. Ces éléments de la trame verte ont un rôle dans la bonne continuité écologique. Le projet de construction de la zone Nt sera concentrée sur les espaces déjà artificialisés du site. A noter que des mesures pourront être développée en phase pré-opérationnel afin de limiter cet impact. Ainsi le projet pourra favoriser la végétalisation des espaces libres, développer les aménagements végétalisés au sein du bâti ou des espaces communs.

La STECAL aura également des effets sur les habitats naturels présents et sur son environnement immédiat, étant donné l'expansion de la consommation foncière. Le site et son périmètre rapproché est constitué en partie d'équipement urbanisé mais aussi les différentes forêts tant de feuillus que de conifère mais aussi de terres agricoles/arables. Le projet ne prévoit pas d'étendre les surfaces bâties et n'engendrera pas d'incidences sur ces espaces lors de son fonctionnement. Néanmoins, des impacts en phase chantier sont envisageables. Des mesures pourront être définir pour limiter les incidences lors de cette phase (chantier propre, certifications environnementales de fin de chantier, etc.). Concernant les potentiels imperméabilisations pour les voies d'accès au site, des mesures ERC pourront être définies plus précisément lors de la phase pré-opérationnelle.

La modification du PLU a également pour but de compléter la réglementation en vigueur pour la défense incendie des dispositions générales. Est ainsi précisé la nécessité de prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Le lexique des dispositions générales du règlement est complété par la définition d'acrotère et d'entrée charretière. Enfin, la hauteur des constructions en zone urbaine est complétée en précisant que les hauteurs maximales des constructions peuvent se faire par rapport à l'acrotère et le faîtage. Ces modifications ont un **impact négligeable** sur **les milieux naturels et la biodiversité** puisqu'elles n'induisent aucune consommation d'espaces supplémentaires.

Le règlement de la zone agricole est également mis en conformité avec la loi Elan afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme. Le secteur Aco est, quant à lui, préservé en interdisant les nouvelles constructions. Ces modifications ont un **effet positif sur les milieux naturels et la biodiversité** en préservant les zones agricoles qui sont intégrés dans la trame verte et bleue communale et jouent un rôle dans l'écosystème du territoire.

d. Ajout d'éléments bâtis

L'un des objets de la modification du PLU est de compléter la liste des éléments bâti à conserver sur le territoire. **Cette modification n'induit aucune incidence significative sur les espaces naturels et la biodiversité.**

e. Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cet objet de modification permet le changement de destination pour quatre bâtiments situés en zone A et N. Ce changement de destination ne peut se faire en dehors du volume du bâti existant.

Cette modification n'induit **aucune incidence** particulière sur les milieux naturels et la biodiversité.

f. Conclusion

La modification du secteur Nt devra faire l'objet d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées pour les espèces Lézard ocellé, Rougequeue noir et Sympétrum de Foscolombe.

1.3.4. Les incidences prévisibles sur les risques

a. Rectification d'erreurs matérielles

La procédure de modification permet de repositionner la protection de l'ancienne station thermale. Cette modification n'induit **aucune incidence** sur les risques.

Un Espace Boisé Classé est également supprimé afin de correspondre aux permis de construire délivrés avant l'approbation du PLU en vigueur. D'une surface de 1 916 m², cet EBC est situé en continuité d'un tissu urbain. Les incidences sur les risques sont donc **faibles**.

Enfin, le périmètre de DPU du PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre et doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser du PLU. Cette modification permet donc uniquement de modifier une erreur réalisée lors de l'approbation du PLU et n'a donc **aucune incidence** sur les risques.

Les incidences de ces modifications sur les risques sont donc **faibles**.

b. Création d'un emplacement réservé

La modification du PLU prévoit la création d'un cheminement doux reliant deux zones résidentielles via un emplacement réservé. D'une superficie de 492 m², cet ER est compris dans un tissu urbain discontinu à proximité d'un espace boisé. La destination de cet ER n'aggrave néanmoins pas le risque incendie, puisqu'il est situé en dehors des zones identifiées par le PPRif.

Les incidences sur les risques sont donc **faibles**.

c. Ajustement du règlement

La modification du PLU permet de corriger la surface d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle pour les articles 9. Cette modification constitue une simple correction d'erreur matériel et **n'influe pas sur les risques**.

L'ajustement des clôtures en zone urbaine sauf en zone UA a pour but de favoriser la végétalisation au sein des zones urbaines en autorisant les clôtures végétalisées sans mur bahut. Cette modification n'a **aucune incidence** sur les risques.

La modification du PLU a également pour but de créer des secteurs de mixité sociale sur les zones 1AUa et 1AUb en imposant au moins 25% de logements sociaux pour toutes constructions d'habitat de plus de 500 m². Cette précision n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur les risques par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement de la zone UEb est également modifié pour réaffirmer la vocation artisanale de la zone en autorisant uniquement la création de nouveaux bâtiments d'activité. Cette modification ne concerne que des bâtiments déjà existants et n'induit **aucune incidence** significative sur les risques.

La présente procédure présente comme objectifs de prendre en compte les observations émises par l'Etat en date du 23/03/2017. Ainsi le règlement du secteur UEa est complété avec les prescriptions constructives liés au risque inondation (hauteur de plancher minimale de 0,70 m). De même, le règlement de la zone 1AUc est mise en cohérence avec l'OAP qui lui est associé concernant le phasage de l'opération. La prescription d'études parcellaires pour l'aléa retrait-gonflement des argiles du chapitre 6 du règlement, relatif aux risques et nuisances, a été supprimé pour assurer la sécurité juridique du PLU. L'article 7 de la zone 1AU est également modifié pour supprimer la mention d'un schéma d'aménagement qui n'existe pas. Ainsi l'ensemble de ces modifications n'induisent **aucune incidence sur les risques** en cela qu'il permet seulement de corriger des incohérences ou erreurs réalisées lors de l'approbation.

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. Afin de correspondre au futur projet, l'emprise du sol est portée à 20%, la hauteur augmenté de 9 mètres (16,5 m de hauteur finale) et un raccordement au réseau public d'assainissement imposé. Le terme « zone Nt » est également renommé en « secteur ». Le secteur est localisé sur un espace forestier et urbanisé (au niveau du bâti existant) selon le CRIGE PACA. Cette modification induira une imperméabilisation supplémentaire pouvant augmenter le risque de ruissellement. Le projet prévoit au préalable de développer soit une noue paysagère soit un bassin de rétention prévu à cet effet. Un dossier loi sur l'eau sera réalisé pour déterminer les dimensions de ces infrastructures.
De même, le secteur est compris dans une zone B3 du PPR incendie de forêt. Elle y autorise les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient qui ne sont pas expressément interdits (ICPE et ERP 1ère, 2ème et 3ème catégorie). Afin d'assurer la défense incendie du site, le projet prévoit la mise en place de 2 cuves raccordées

directement au réseau d'eau potable et 2 aires d'aspiration pour raccorder les engins de défense incendie aux cuves. Les incidences de ce projet sur les risques de la commune, suite à l'application de ces mesures, sont donc considérées comme **faibles**.

La modification du PLU a également pour but de compléter la réglementation en vigueur pour la défense incendie des dispositions générales. Est ainsi précisé la nécessité de prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Le lexique des dispositions générales du règlement est complété par la définition d'acrotère et d'entrée charretière. Enfin, la hauteur des constructions en zone urbaine est complétée en précisant que les hauteurs maximales des constructions peuvent se faire par rapport à l'acrotère et le faîtage. Ces modifications ont un **impact positif sur les risques notamment le risque incendie** en intégrant le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie.

Le règlement de la zone agricole est également mis en conformité avec la loi Elan afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme. Le secteur Aco est, quant à lui, préservé en interdisant les nouvelles constructions. Ces modifications ont un **effet positif sur les risques** en limitant la population exposée aux risques.

d. Ajout d'éléments bâtis

L'un des objets de la modification du PLU est de compléter la liste des éléments bâtis à conserver sur le territoire. **Cette modification n'induit aucune incidence significative sur les risques.**

e. Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cet objet de modification permet le changement de destination pour quatre bâtiments situés en zone A et N. Ce changement de destination ne peut se faire en dehors du volume du bâti existant.

Cette modification n'induit **aucune incidence** particulière sur les risques.

f. Conclusion

La modification du PLU engendre une consommation supplémentaire au niveau du secteur Nt. Néanmoins, le projet de STECAL prévoit des mesures pour réduire les incidences sur les risques et protéger les personnes soumises aux risques.

1.3.5. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

a. Rectification d'erreurs matérielles

La procédure de modification permet de repositionner la protection de l'ancienne station thermale. Cette modification n'induit **aucune incidence** sur la ressource en eau et sur la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles.

Un Espace Boisé Classé est également supprimé afin de correspondre aux permis de construire délivrés avant l'approbation du PLU. D'une surface de 1 916 m², cet EBC est situé en continuité d'un tissu urbain. Cette modification n'induit aucune consommation supplémentaire en eau, ni aucune augmentation des rejets en eaux usées supplémentaires par rapport au PLU en vigueur. Aucun rejet n'est également prévu dans les masses d'eau souterraine et superficielle de la commune, les nouvelles constructions devant se raccorder aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Les incidences sur les ressources naturelles sont donc **faibles**.

Enfin, le périmètre de DPU du PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre et doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser du PLU. Cette modification permet donc uniquement de modifier une erreur réalisée lors de l'approbation du PLU et n'a donc **aucune incidence** sur les ressources naturelles.

Les incidences de ces modifications sur les risques sont donc **faibles**.

b. Création d'un emplacement réservé

La modification du PLU prévoit la création d'un cheminement doux reliant deux zones résidentielles via un emplacement réservé. D'une superficie de 492 m², cet ER est compris dans un tissu urbain discontinu à proximité d'un espace boisé. Cette modification n'induit aucune consommation supplémentaire en eau, ni aucune augmentation des rejets en eaux usées supplémentaires au vu de la nature du projet de l'ER. De même, cet aménagement de voies douces n'induira pas de rejets polluants au niveau des masses d'eau souterraines et superficielles.

Les incidences sur les ressources naturelles sont donc **faibles**.

c. Ajustement du règlement

La modification du PLU permet de corriger la surface d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle pour les articles 9. Cette modification constitue une simple correction d'erreur matériel et **n'influe pas sur les ressources naturelles**.

L'ajustement des clôtures en zone urbaine sauf en zone UA a pour but de favoriser la végétalisation au sein des zones urbaines en autorisant les clôtures végétalisées sans mur bahut. Cette modification n'a **aucune incidence** sur les ressources naturelles.

La modification du PLU a également pour but de créer des secteurs de mixité sociale sur les zones 1AUa et 1AUb en imposant au moins 25% de logements sociaux pour toutes constructions d'habitat de plus de 500 m². Cette précision n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur les ressources naturelles par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement de la zone UEb est également modifié pour réaffirmer la vocation artisanale de la zone en autorisant uniquement la création de nouveaux bâtiments d'activité. Cette modification ne concerne que des bâtiments déjà existants et n'induit **aucune incidence** significative sur les ressources en eau de la commune.

La présente procédure présente comme objectifs de prendre en compte les observations émises par l'Etat en date du 23/03/2017. Ainsi le règlement du secteur UEa est complété avec les prescriptions constructives liés au risque inondation (hauteur de plancher minimale de 0,70 m). De même, le règlement de la zone 1AUc est mise en cohérence avec l'OAP qui lui est associé concernant le phasage de l'opération. La prescription d'études parcellaires pour l'aléa retrait-gonflement des argiles du chapitre 6 du règlement, relatif aux risques et nuisances, a été supprimé pour assurer la sécurité juridique du PLU. L'article 7 de la zone 1AU est également modifié pour supprimer la mention d'un schéma d'aménagement qui n'existe pas. Ainsi l'ensemble de ces modifications n'induisent **aucune incidence sur les ressources naturelles** en cela qu'il permet seulement de corriger des incohérences ou erreurs réalisées lors de l'approbation.

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. Afin de correspondre au futur projet, l'emprise du sol est portée à 20%, la hauteur augmentée de 9 mètres (16,5 m de hauteur finale) et un raccordement au réseau public d'assainissement imposé. Le terme « zone Nt » est également renommé en « secteur ». Le secteur est localisé sur un espace forestier et urbanisé (au niveau du bâti existant) selon le CRIGE PACA. Cette modification induira une augmentation de la consommation en eau potable et des rejets en eaux usées. Le Syndicat des Eaux Durance Ventoux a validé le raccordement du secteur justifiant la capacité suffisante du réseau collectif pour répondre aux futurs besoins. De même, le raccordement au réseau public des eaux usées a également été validé par la SDEI.
A noter également que les besoins en eau pour le complexe hôtelier sont estimés à un volume de 30 m³/h. Pour la canalisation au droit de la parcelle (RD 973) est une conduite de 150 mm.
Les incidences de ce projet sur la ressource naturelle de la commune, suite à l'application de ces mesures, sont donc considérées comme **faibles**.

La modification du PLU a également pour but de compléter la réglementation en vigueur pour la défense incendie des dispositions générales. Est ainsi précisé la nécessité de prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Le lexique des dispositions générales du règlement est complété par la définition d'acrotère et d'entrée charretière. Enfin, la hauteur des constructions en zone urbaine est complétée en précisant que les hauteurs maximales des constructions peuvent se faire par rapport à l'acrotère et le faîtage. Ces modifications n'ont **aucun impact** sur les ressources naturelles.

Le règlement de la zone agricole est également mis en conformité avec la loi Elan afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme. Le secteur Aco est, quant à lui, préservé en interdisant les nouvelles constructions. Ces modifications n'induisent aucune consommation ou rejets d'eaux usées supplémentaires en interdisant certaines constructions au sein des zones agricoles.

d. Ajout d'éléments bâtis

L'un des objets de la modification du PLU est de compléter la liste des éléments bâtis à conserver sur le territoire. **Cette modification n'induit aucune incidence significative sur les ressources naturelles.**

e. Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cet objet de modification permet le changement de destination pour quatre bâtiments situés en zone A et N. Ce changement de destination ne peut se faire en dehors du volume du bâti existant.

Cette modification n'induit **aucune incidence** particulière sur les ressources naturelles.

f. Conclusion

La modification du PLU engendre une consommation supplémentaire au niveau du secteur Nt. Néanmoins, le projet de STECAL prévoit des mesures pour réduire les incidences sur les ressources naturelles.

1.3.6. Les incidences previsibles sur les nuisances, dechets et pollutions

a. Rectification d'erreurs matérielles

La procédure de modification permet de repositionner la protection de l'ancienne station thermale. Cette modification n'induit **aucune incidence** sur les nuisances sonores, les déchets et la pollution atmosphérique.

Un Espace Boisé Classé est également supprimé afin de correspondre aux permis de construire délivrés avant l'approbation du PLU. D'une surface de 1 916 m², cet EBC est situé en continuité d'un tissu urbain. Cette modification n'engendre pas de nuisances sonores supplémentaires ni n'augmente la population concernée par les nuisances sonores. De même, cette modification n'est pas de nature à augmenter la production de déchets ni d'augmenter les rejets de polluants. Les incidences sont donc **faibles**.

Enfin, le périmètre de DPU du PLU en vigueur correspond à l'ancien périmètre et doit correspondre aux zones urbaines et à urbaniser du PLU. Cette modification permet donc uniquement de modifier une erreur réalisée lors de l'approbation du PLU et n'a donc **aucune incidence** sur les nuisances, les déchets et la pollution atmosphérique.

Les incidences de ces modifications sur les risques sont donc **faibles**.

b. Création d'un emplacement réservé

La modification du PLU prévoit la création d'un cheminement doux reliant deux zones résidentielles via un emplacement réservé. D'une superficie de 492 m², cet ER est compris dans un tissu urbain discontinu à proximité d'un espace boisé. Cette modification n'entraine pas de nuisances ni n'augmente la population impactée par les nuisances sonores induites par la départementale D31. Cette modification n'engendre pas non plus de production de déchets ni de rejets de polluants atmosphérique.

Les incidences sur la thématique nuisance, pollutions et déchets sont donc **faibles**.

c. Ajustement du règlement

La modification du PLU permet de corriger la surface d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle pour les articles 9. Cette modification constitue une simple correction d'erreur matériel et **n'influe pas sur les nuisances, déchets et pollutions**.

L'ajustement des clôtures en zone urbaine sauf en zone UA a pour but de favoriser la végétalisation au sein des zones urbaines en autorisant les clôtures végétalisées sans mur bahut. Cette modification peut avoir un impact **positif** sur la nuisance sonore perçu par les habitations situées à proximité des voies bruyantes. Ce type de clôtures a en effet pour avantage de diminuer les nuisances perçues depuis ces voies. L'ajustement des clôtures prévues par la présente modification n'a néanmoins **aucune incidence** sur les déchets et la pollution atmosphérique.

La modification du PLU a également pour but de créer des secteurs de mixité sociale sur les zones 1AUa et 1AUb en imposant au moins 25% de logements sociaux pour toutes constructions d'habitat de plus de 500 m². Cette précision n'induit **aucune incidence** supplémentaire sur les nuisances sonores par rapport au PLU en vigueur, le nombre logements n'ayant pas augmenté. De même, la future production de déchets prévue par le PLU en vigueur est inchangé, les incidences du projet de modification sont donc **négligeables** pour cette thématique. Enfin, la présente procédure ne prévoit pas l'augmentation des rejets de polluants atmosphérique, les incidences sont donc **négligeables**.

Le règlement de la zone UEb est également modifié pour réaffirmer la vocation artisanale de la zone en autorisant uniquement la création de nouveaux bâtiments d'activité. Cette modification ne concerne que des bâtiments déjà existants et n'induit **aucune incidence** significative sur les nuisances sonores, la production de déchets et de polluants atmosphérique.

La présente procédure présente comme objectifs de prendre en compte les observations émises par l'Etat en date du 23/03/2017. Ainsi le règlement du secteur UEa est complété avec les prescriptions constructives liés au risque inondation (hauteur de plancher minimale de 0,70 m). De même, le règlement de la zone 1AUc est mise en cohérence avec l'OAP qui lui est associé concernant le phasage de l'opération. La prescription d'études parcellaires pour l'aléa retrait-gonflement des argiles du chapitre 6 du règlement, relatif aux risques et

nuisances, a été supprimé pour assurer la sécurité juridique du PLU. L'article 7 de la zone 1AU est également modifié pour supprimer la mention d'un schéma d'aménagement qui n'existe pas. Ainsi l'ensemble de ces modifications n'induisent **aucune incidence sur les nuisances, déchets et pollutions** en cela qu'il permet seulement de corriger des incohérences ou erreurs réalisées lors de l'approbation.

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. Afin de correspondre au futur projet, l'emprise du sol est portée à 20%, la hauteur augmenté de 9 mètres (16,5 m de hauteur finale) et un raccordement au réseau public d'assainissement imposé. Le terme « zone Nt » est également renommé en « secteur ». Le secteur est localisé sur un espace forestier et urbanisé (au niveau du bâti existant) selon le CRIGE PACA. Cette modification induira une augmentation de la production de déchets et des rejets des polluants atmosphériques. Le projet prévoit l'aménagement d'une aire de collecte des déchets permettant de faciliter les collectes.
Concernant les rejets de pollution atmosphérique, les accès prévus ne se feront pas depuis la départementale évitant ainsi un trafic supplémentaire sur cette voie routière et donc une augmentation significative des pollutions atmosphériques dues au transport. De même les nouvelles constructions prévues par ce STECAL devront respecter les nouvelles normes énergétiques.
Concernant les nuisances sonores, le projet est compris dans la zone d'influence de la départementale D938. Il devra donc utiliser pour ses futures constructions des matériaux isolants imperméables au bruit.
Les incidences de ce projet sur la thématique nuisance sonore, déchets et pollution atmosphérique, suite à l'application de ces mesures, sont donc considérées comme **faibles**.

La modification du PLU a également pour but de compléter la réglementation en vigueur pour la défense incendie des dispositions générales. Est ainsi précisé la nécessité de prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie. Le lexique des dispositions générales du règlement est complété par la définition d'acrotère et d'entrée charretière. Enfin, la hauteur des constructions en zone urbaine est complétée en précisant que les hauteurs maximales des constructions peuvent se faire par rapport à l'acrotère et le faîtage. Ces modifications n'induisent **aucune incidence supplémentaire** sur les nuisances, les déchets et la pollution.

Le règlement de la zone agricole est également mis en conformité avec la loi Elan afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme. Le secteur Aco est, quant à lui, préservé en interdisant les nouvelles constructions. Ces modifications ont un **effet positif sur les nuisances** en limitant la constructibilité et donc la fréquentation supplémentaire de certains secteurs, **sur les déchets** en limitant la production via une activité touristique, et la pollution en limitant les constructions supplémentaires.

d. Ajout d'éléments bâtis

L'un des objets de la modification du PLU est de compléter la liste des éléments bâtis à conserver sur le territoire. **Cette modification n'induit aucune incidence significative sur les déchets, pollution atmosphérique et nuisances sonores.**

e. Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cet objet de modification permet le changement de destination pour quatre bâtiments situés en zone A et N. Ce changement de destination ne peut se faire en dehors du volume du bâti existant.

Cette modification n'induit **aucune incidence** particulière sur les déchets, la pollution atmosphérique et les nuisances sonores.

f. Conclusion

La modification du PLU engendre une augmentation de la production de déchets et de rejets de polluants atmosphériques. Le projet de STECAL Nt est également concerné par les nuisances liées dues aux voies routières. Le projet prévoit la mise en application de mesures permettant de réduire les incidences sur la thématique des déchets des polluants atmosphériques et des nuisances sonores. Les incidences sont donc considérées comme faibles, une fois l'application de ces mesures.

1.4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS) ;
- La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèce de faune et de flore sauvages ainsi que leur habitat naturel, les espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de « prioritaires ».

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des « sanctuaires de la nature » où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés.

Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France.

1.4.1. DESCRIPTION DU PROJET, DE LA MANIFESTATION OU DE L'INTERVENTION

a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

La commune de Velleron a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 23 mars 2017. La modification du PLU a pour objets :

- La correction d'erreurs matérielles : correction du périmètre de la DPU, repositionnement de la protection de l'ancienne station thermale et mise en cohérence des permis de construire et d'un espace boisé classé ;
- Des précisions réglementaires : corrections règlementaire, mise en compatibilité avec la loi Elan, ajustement des clôtures de la zone urbaine, développement de l'offre de logements locatifs en zone AU et faciliter la reconversion d'une friche touristique de la zone Nt ;
- La création d'un emplacement réservé pour aménager une voie douce ;
- Compléter la liste des éléments bâtis et des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La majorité de ces modifications n'induisent aucune consommation supplémentaire d'espace, elles n'ont pour but que de corriger les erreurs graphiques du PLU approuvé et de préciser certains points réglementaires. Ces modifications ne seront donc pas étudiées dans l'étude d'incidences simplifiées de Natura 2000. Néanmoins, la modification du secteur Nt présente un potentiel impact sur la zone Natura 2000 en ce qu'elle augmente la consommation d'espaces possibles. Ce secteur sera donc étudié dans la suite de ce formulaire simplifié.

La commune de Velleron est concernée par une zone Natura 2000 :

Id MNHM	Intitulé
ZSC	
FR9301578	La Sorgues et l'Auzon

b. Localisation et cartographie

Le projet est situé :

Nom de la commune : Velleron N° Département : 84

En site(s) Natura 2000 □

N° de site(s) : FR9301578

Hors site(s) Natura 2000 ☒ *A quelle distance ?*

Le secteur Nt est situé à moins de 2 km de la zone Natura 2000.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Les sites Natura 2000 à proximité des secteurs de modification

Secteurs de modification

Modification réglement STECAL

Natura 2000

Zone Spéciale de Conservation

N

0 250 500 m

Octobre 2022 / Source : INPN, IGN, Ortho, Citadia Conseil

c. Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) : Inconnu

□ < 100 m² □ 1 000 à 10 000 m² (1 ha)

□ 100 à 1 000 m² □ > 10 000 m² (> 1 ha)

Longueur (si linéaire impacté) : Sans objet

Emprises en phase chantier : Inconnue

Aménagement(s) connexe(s) : Sans objet

Le projet de modification du secteur Nt prévoit l'aménagement de places de stationnement, le raccordement du secteur au réseau d'assainissement et d'eau potable ainsi que des locaux de stockage. Ces infrastructures sont permanentes et feront l'objet de mesures spécifiques pour diminuer leur impact sur la consommation du sol.

d. Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

- *Projet, manifestation :* Inconnu

□ diurne

□ nocturne

- *Durée précise si connue : (jours, mois)*

Ou durée approximative en cochant la case correspondante :

□ < 1 mois □ 1 an à 5 ans
□ 1 mois à 1 an ☒ > 5 ans

- Période précise si connue : (de tel mois à tel mois)

Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante : Inconnue

□ Printemps □ Automne
□ Été □ Hiver

- Fréquence :

□ chaque année

□ chaque mois

☒ Autre (préciser) : Inconnue

e. Entretien / fonctionnement / rejet

Le projet de modification du secteur Nt prévoit l'aménagement d'une noue paysagère ou d'un bassin de rétention. Il prévoit également le raccordement du futur complexe touristique au réseau d'assainissement et d'eau potable.

f. Budget

Préciser le coût prévisionnel global du projet.

Coût global du projet : Non concerné

Ou coût approximatif (cocher la case correspondante) :

~~☐ < 5 000 €~~	~~☐ de 20 000 € à 100 000 €~~
~~☐ de 5 000 à 20 000 €~~	~~☐ > à 100 000 €~~

1.4.2. Definition de la zone d'influence (concernee par le projet)

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique…).

La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur la carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

☐ Rejets dans le milieu aquatique
☒ Pistes de chantier, circulation **(en phase chantier)**
☐ Rupture de corridors écologiques
☒ Poussières, vibrations **(en phase chantier)**
☐ Pollutions possibles
☒ Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
☒ Bruits
☐ Autres incidences ……

La zone d'influence de la modification du STECAL est évaluée à 250 m.

Modification n°1 - PLU de Velleron

Site Natura 2000 et zone d'influence

Zone d'influence (250 m)

Secteurs de modification

Modification réglement STECAL

Natura 2000

Zone Spéciale de Conservation

N

0 250 500 m

Octobre 2022 / Source : INPN, IGN, Ortho, Citadia Conseil

1.4.3. ÉTAT DES LIEUX DE LA ZONE D'INFLUENCE

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

PROTECTIONS :

Le projet est situé en :

□ Réserve Naturelle Nationale
□ Réserve Naturelle Régionale
□ Parc National
□ Arrêté de protection de biotope
□ Site classé
□ Site inscrit
□ PIG (projet d'intérêt général) de protection
☒ Parc Naturel Régional
□ ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
□ Réserve de biosphère
□ Site RAMSAR

USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence.

□ Aucun
□ Pâturage / fauche
□ Chasse
□ Pêche
□ Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre, ski alpin…) :
□ Agriculture
□ Sylviculture
☒ Décharge sauvage
□ Perturbations diverses (inondation, incendie…)
□ Cabanisation
□ Construite, non naturelle : gare, groupe scolaire, ancienne usine ENEDIS et réseaux viaires.
☒ Autre (préciser l'usage) : friche végétalisée / squat

MILIEUX NATURELS ET ESPÈCES :

Renseigner les tableaux ci-dessous, en fonction de vos connaissances, et joindre une cartographie de localisation approximative des milieux et espèces.

Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de fournir quelques photos du site (sous format numérique de préférence). Préciser ici la légende de ces photos et reporter leur numéro sur la carte de localisation.

TABLEAU MILIEUX NATURELS :

Type d'habitat naturel		Présent	Commentaires (CRIGE PACA)
Milieux ouverts ou semi-ouverts	Pelouse Pelouse semi-boisée Lande Garrigue / maquis Autre : ……		/
Milieux forestiers	Forêt de résineux Forêt de feuillus Forêt mixte Plantation Autre : ……	X	312 – Forêts de conifères 313 – Forêts mélangées
Milieux rocheux	Falaise Affleurement rocheux Eboulis Blocs Autre : ……		/
Zones humides	Fossé Cours d'eau Etang Tourbière Gravière Prairie humide Autre : ……		/
Milieux littoraux et marins	Falaises et récifs Grottes Herbiers Plages et bancs de sables Lagunes Autre : ……		/
Autre type de milieu	Milieux urbanisés	X	121 – Zones d'activités et d'équipements

1.4.4. Incidences du projet

Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.

Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :

La modification du règlement de STECAL induit une augmentation de la consommation foncière en passant d'une emprise au sol de plus de 2 000 m² à une emprise au sol de plus de 3 000 m². Cette modification induit une consommation d'espace considéré comme naturel ou en friche végétalisée. Le secteur de projet est situé en dehors du site Natura 2000 et est séparé de ce dernier par des éléments fragmentant telle que la D938.

Le projet n'induit pas de destruction d'habitat recensé sur le site Natura 2000 mais impacte tout de même des habitats naturels accueillant des espèces dont 3 à fort enjeu. Le projet fera donc l'objet d'un dossier de dérogation d'espèces protégées. Des mesures pourront également être établies en phase pré-opérationnelle pour limiter l'imperméabilisation du sol et préserver les continuités écologiques présentes au sud du site.

La phase chantier engendrera également des perturbations importantes. Des mesures pourront être mises en place pour limiter les impacts de ces perturbations telle que la mise en place d'une charte verte de chantier propre.

En ce qui concerne la phase d'influence du projet, seules les incidences en phase de chantier peuvent pour le moment être prédit avec certitudes. La circulation, la poussière ainsi que le bruit induit par le chantier pourront représenter des nuisances pour l'environnement proche. Comme évoqué auparavant des mesures pourront être prise afin de les éviter comme les certifications environnementales de fin de chantier.

Les incidences sur le réseau Natura 2000 peut être considéré comme **faibles** à **modérées**.

CONCLUSION

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.

À titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :

- *Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000*
- *Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital*

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

☒ NON : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

□ OUI : l'évaluation d'incidences doit se poursuivre. Un dossier plus poussé doit être réalisé. Ce dossier sera joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

1.5. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi du PLU restent inchangés.

1.6. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISMES

1.6.1. LE SCOT DU BASSIN DE VIE DU PAYS 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 ».

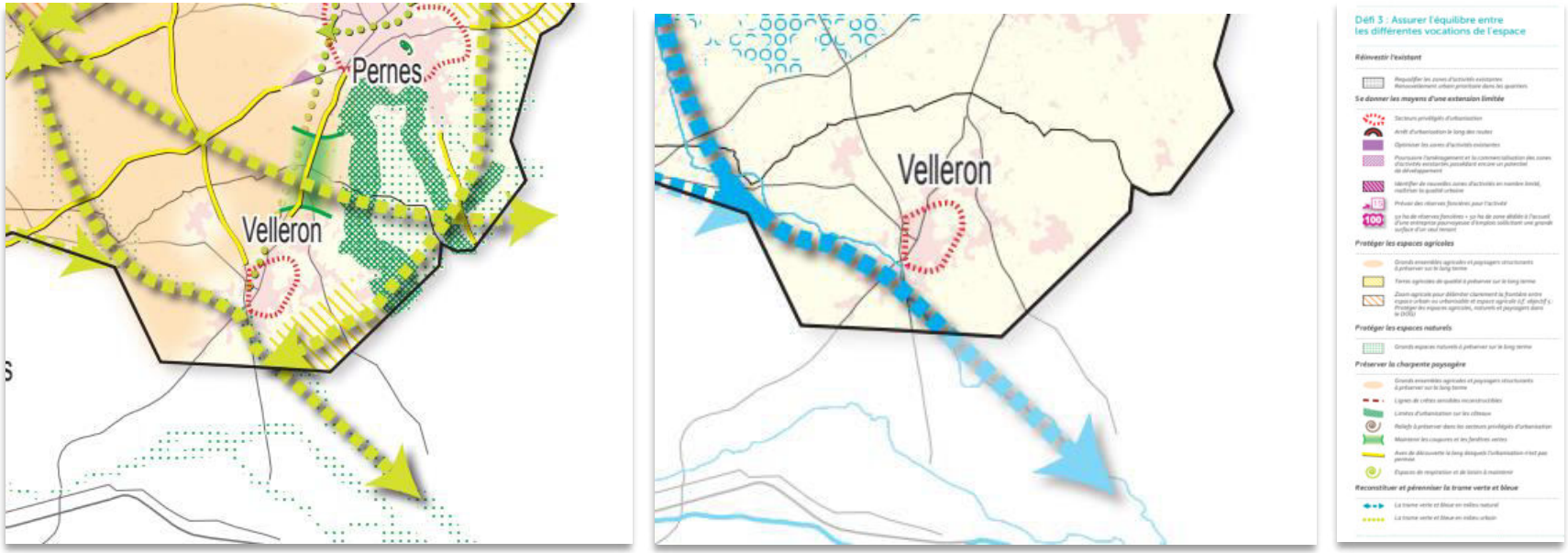


Figure 11 : éléments structurants la trame verte et bleue (source : SCoT du Pays d'Avignon)

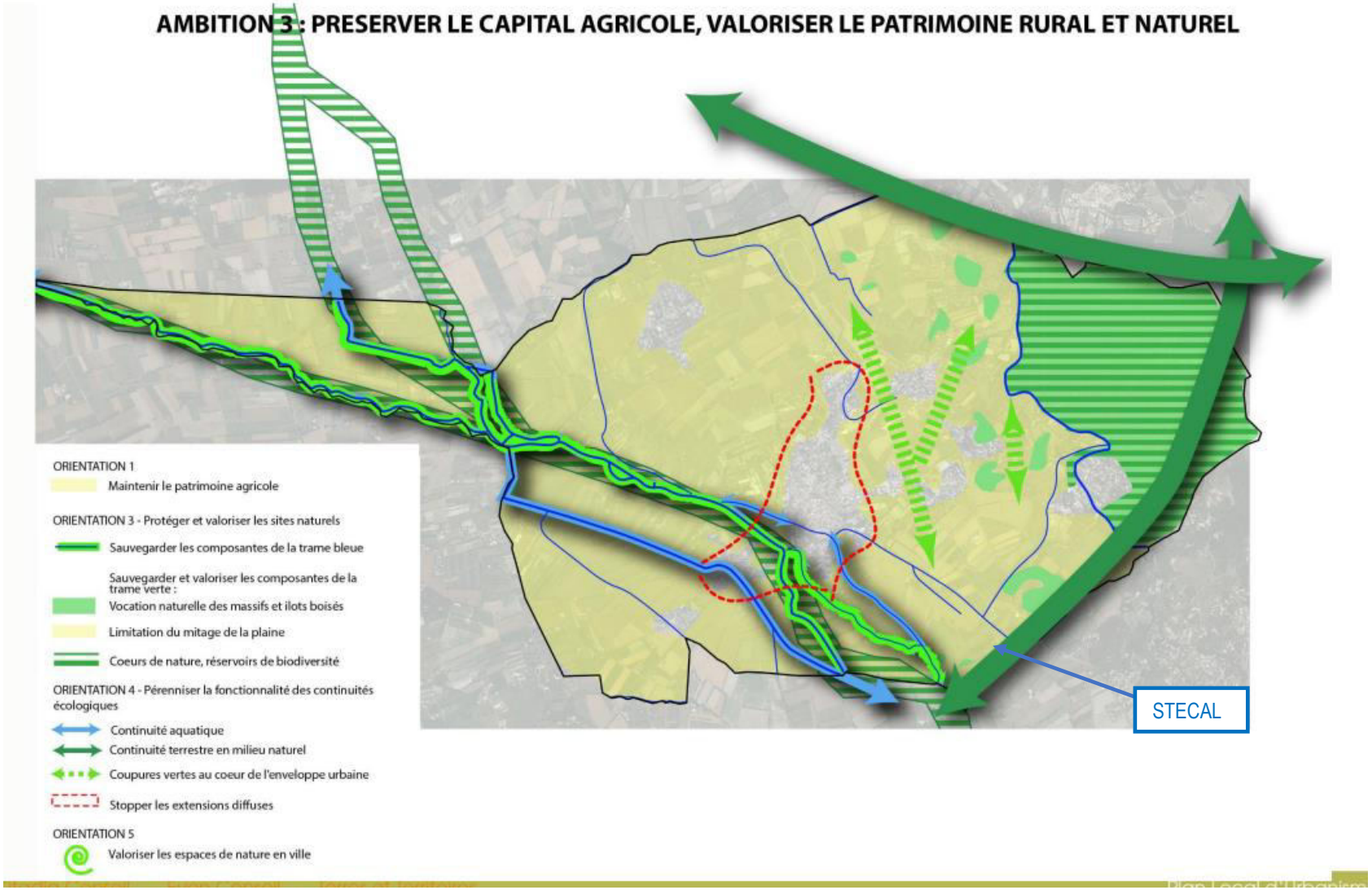


Figure 12 : orientation n°3 du PADD

2. PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA MRAE

Recommandations	Réponses
Concernant le STECAL, la MRAe recommande d'intégrer des mesures de protection de l'environnement opérationnelles au niveau du PLU, par exemple dans une OAP	Le projet de modification n°1 du PLU de Velleron ne prévoit pas la création d'une OAP sur le secteur Nt. Le STECAL Nt est existant au PLU en vigueur et le projet consiste en la démolition d'une friche touristique et sa reconstruction, justifiant le caractère limité et exceptionnel du STECAL. Le projet de réhabilitation d'une friche ne nécessite pas la création d'une OAP, mettant en œuvre de nouvelles orientations d'aménagement sur le secteur. De plus, conformément aux attendus du Code de l'Urbanisme, le STECAL précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire. Concernant les mesures de protection, le projet pourra, en phase pré-opérationnelle, définir des mesures ERC plus précises.
La MRAe recommande, concernant le STECAL modifié, de justifier la compatibilité de la modification avec le défi n°3 du SCoT « Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace » et d'analyser la cohérence avec le PADD concernant l'objectif 3.2 de préservation de la trame verte et bleue.	Une partie concernant la compatibilité de la modification n°1 du PLU de Velleron avec le SCoT approuvé sera ajouté. De même, la cohérence du projet de STECAL avec l'objectif 3.2 du PADD sera développée, notamment concernant la localisation du projet au niveau du corridor écologique identifié par le PADD.
La MRAe recommande de définir et qualifier les enjeux en relation avec « les trames verte et bleue en milieu naturel à préserver et à pérenniser » (corridor) et de présenter les effets de la modification du STECAL sur le corridor écologique.	L'impact du projet sur le corridor écologique identifié par le PLU sera complété dans la partie incidence de la modification n°1 du PLU de Velleron. A noter que le PLU a été approuvé en 2017 et le SCoT en 2011, la Trame Verte et Bleue du PLU est donc compatible avec le DOG du SCoT de 2011.

La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement du STECAL et de son environnement immédiat par des inventaires des habitats et des espèces.	Une analyse des habitats et des espèces sur le site du STECAL a été réalisée sous la forme d'une étude bibliographique (données Silène) ainsi que l'utilisation des référentiels CRIGE PACA 2014 et Corine Land Cover 2018. Les inventaires des habitats et des espèces du site ne sont pas du ressors de la commune mais du porteur de projet. Ainsi, une analyse approfondie sera réalisée lors de la phase pré-opérationnelle du projet qui sera plus précise (plan masse, plan d'aménagement, etc.)
La MRAe recommande de procéder à une analyse étayée des effets de la modification du PLU concernant les habitats naturels et les espèces présents dans le STECAL et son environnement immédiat, et d'inscrire dans une OAP des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées et proportionnées.	Comme précisé précédemment, le projet de STECAL ne fera pas l'objet d'une OAP. L'analyse des incidences sur le projet sera développée afin de mettre en avant les mesures mises en place par le PLU. A noter que le PLU ne peut intégrer de mesures de compensation au sein de son règlement.
La MRAe recommande de revoir les incidences du STECAL en intégrant dans l'analyse la totalité de l'aire du STECAL et de ses abords, et de présenter, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées et proportionnées, aux enjeux des habitats et espèces recensés sur le site Natura 2000.	L'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 sera complétée en prenant en compte la zone d'influence du projet. En l'état actuel, le projet de PLU ne peut présenter un projet détaillé et finalisé permettant de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation plus précises.
La MRAe recommande d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation prenant en compte les enjeux d'insertion paysagère afin d'apporter une cohérence d'ensemble des futurs bâtis et des aménagements avec les composantes paysagères significatives du territoire communal et plus spécifiquement de l'unité paysagère qu'il concerne directement.	Comme précisé précédemment, le projet de modification n°1 du PLU ne prévoit pas d'OAP sur ce secteur. L'état initial de la notice sera complété au niveau de la partie paysagère afin d'intégrer des vues rapprochées et éloignées du projet. Néanmoins, les insertions paysagères par photomontage ne pourront être définies que lorsque le projet sera définitif et qu'un plan masse sera abouti. De même, un schéma d'aménagement paysager sera réalisé lorsque le projet sera mieux défini. L'état initial sera également complété pour mieux présenter les enjeux de la « poche boisée de la plaine bocagère » et analyser leur prise en compte dans le projet de STECAL.
La MRAe recommande d'analyser les incidences du STECAL sur les ressources en eau en quantifiant l'adéquation des besoins par rapport aux ressources en eau potable et celle des rejets en eaux usées par rapport à la capacité résiduelle de la STEP	Le dossier sera complété concernant les incidences du STECAL sur les ressources en eau et sur la capacité résiduelle de la STEP. Les besoins en eau pour le complexe hôtelier sont estimés à un volume de 20 m3/h. La canalisation au droit de la parcelle (RD 973) est une conduite de 150 mm.

	Concernant la station d'épuration, sa capacité est de 2 800 Equivalent Habitant (EH) et sa capacité résiduelle est de 1 680 EH en moyenne et 700 EH en pointe. A ce jour, les éléments hydrauliques (débit, pression statique) et la capacité de la STEP sont favorables.

3. RESUME NON TECHNIQUE

Le projet de modification n°1 du PLU porte principalement sur les points suivants :

- 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.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1.1. LE MILIEU PHYSIQUE

La majorité des sites de modification présentent une topographie comprise entre 50 et 60 m.

En ce qui concerne les secteurs de modification, ces derniers sont compris dans les entités du référentiel Corine Land Cover 2018 suivants :

- 112 : Tissu urbain discontinu ;
- 211 : Terres arables hors périmètres d'irrigation ;
- 242 : Systèmes culturaux et parcellaires complexes ;
- 243 : Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants.

La carte présentée par la suite expose l'occupation du sol dans le site de projet. Selon ce référentiel, le secteur d'étude est composé selon le référentiel CRIGE PACA 2014 de :

- 111 : Tissu urbain continu ;
- 112 : Tissu urbain discontinu ;
- 113 : Espaces de bâti diffus et autres bâtis ;
- 121 : Zones d'activités et équipements ;
- 122 : Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés ;
- 141 : Espaces ouverts urbains ;
- 142 : Equipements sportifs et de loisirs ;
- 211 : Terres arables autres que serres et rizière (hors périmètres) ;
- 214 : Zones à forte densité de serres ;
- 221 : Vignobles ;
- 222 : Arboriculture autre que oliviers ;
- 231 : Prairies ;
- 311 : Forêts de feuillus ;
- 321 : Forêts de conifères ;
- 313 : Forêts mélangées ;
- 511 : Cours et voies d'eau.

Certains secteurs de modification sont à proximité directe voir sont traversé par un canal ou cours d'eau. Les cours d'eau/canaux concernées sont :

- Canal du Moulin ;
- Canal du Moulon de Crillon ;
- Canal de Carpentras ;
- Mayre des Vautes ;
- La Sorgue de Velleron ;
- Fossé de la Riaille.

Les conditions climatiques locales sont celles du climat méditerranéen qui règne sur la Provence. D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représente un atout en termes de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

3.1.2. Le paysage et le patrimoine

La commune présente 3 Monuments Historiques :

- **Eglise paroissiale Saint-Michel** ancienne église Notre-Dame de Nazareth, inscrit le 11 mars 2004
- **Deux cabanes dite borie** (AO10 et AO80), inscrites le 28 août 1974.

9 secteurs de modification sont compris dans le périmètre de protection de l'église paroissiale Saint-Michel. Les covisibilités des secteurs de modification sur le monument sont néanmoins très limités.

En tenant compte de l'atlas des paysages l'on observe que le territoire communal se situe sur deux grandes entités paysagères :

- La plaine comtadine
- L'arc comtadin

Selon les composantes paysagères édité dans le PLU de Velleron, la plupart des secteurs de modification sont compris dans le tissu urbain tandis que d'autres sont localisés dans un espace à la trame hydrographique diversifiée. 5 secteurs de modification, au sud-est de la commune, sont localisés au niveau d'une poche boisée de la plaine.

3.1.3. Les espaces de biodiversite

La commune de Velleron est concernée par une ZNIEFF de type I « Les Sorgues ». Deux secteurs de modification sont situés à moins de 200 m de cette zone d'inventaire.

La commune de Velleron est concernée par la Zone Spéciale de Conservation « La Sorgue et l'Auzon » (FR9301578). Deux secteurs de modification sont compris dans ce périmètre et quatre autres sont situés à moins de 200 m du site.

La commune de Velleron fait partie du Parc Naturel Régional du mont Ventoux qui a créé en 2020 sa charte. Quatre secteurs de modification sont compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional et deux sont à proximité directes.

Par délibération du 12 mars 2004, après délibération de la commune du 24 juillet 2003, le Département a mis en place une Zone de Préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) sur le territoire de la commune de Velleron. Deux périmètres sont disjoints couvrants 259,6 ha. Seul un secteur de modification est compris dans le périmètre de la zone de préemption des espaces naturels sensibles.

La commune de Velleron est concernée par le plan national d'action du lézard ocellé.

La majorité des secteurs de modification sont situé dans une zone de présence probable du lézard ocellé. Les secteurs de modification au sud-est de la commune sont également concernés par une zone de présence hautement probable de l'espèce.

Le site Silene constitue une base de données des espèces faunistiques et floristiques présents sur le territoire français. Elle recense sur l'ensemble des sites de modification 19 espèces dont 4 sont identifiées comme protégées et 1 comme menacée :

	Statut	Liste rouge
Castor d'Europe		/
Garance voyageuse		/
Grenouille rieuse	NA	Liste rouge des amphibiens et reptile de PACA
Rougequeue noir	LC	Liste rouge des oiseaux nicheurs, de passage et hivernants de PACA
Sympétrum de Fonscolombe	LC	Liste rouge des odonates de PACA

LC : préoccupation mineur ; NA : non applicable (en rouge : espèce menacée)

3.1.4. Les risques naturels et technologiques

La commune de Velleron est concernée par le risque d'inondation de plaine. Aucun PPRi ne s'applique sur la commune pour le moment. Certains secteurs sont néanmoins situés à proximité direct de certains canaux et cours d'eau.

Il existe un plan de prévention des risques naturels Feu de forêt concernant le massif des Monts de Vaucluse approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015. Ce dernier identifie sur la commune 4 zones : zone rouge, orange, bleue B1 et B3. 5 secteurs de modification sont compris dans une zone B3 et un situé à proximité d'une zone Rouge et B3.

La commune est concernée par un risque modéré à important de retrait-gonflement des argiles. Un seul des secteurs de modification est compris dans un aléa important de retrait-gonflement des argiles.

3.1.5. Les ressources naturelles

La commune et les secteurs de modification sont concernés par trois masses d'eau souterraine :

- « Molasses miocènes du Comtat » (FRDG218) ;
- « Alluvions des plaines du Comtat (Sorgues) » (FRDG354) ;
- « Marno-calcaires et grès Collines Côte du Rhône rive gauche et de la bordure du bassin du Comtat » (FRDG536).

Seule la masse d'eau « Molasse miocènes du Comtat » présente un mauvais état chimique et quantitatif. Elle présente des Objectifs Moins Strict pour le motif de faisabilité technique justifiant la difficulté de réduire significativement la pollution de la masse d'eau d'ici à 2027. 3 secteurs de modification sont concernés par cette masse d'eau souterraine.

Le SDAGE recense sur la commune la rivière « Sorgue de Velleron, du Partage des Eaux à la confluence avec la Sorgue d'Entraigues, et Sorgue aval jusqu'à la confluence avec l'Ouvèze » (FRDR384c). Cette dernière traverse l'un des secteurs de modification et est situé à moins de 200 m de trois autres secteurs.

Le Syndicat des Eaux Durance-Ventoux regroupe plusieurs communes dont Velleron. Le Syndicat est chargé de la production, le transport et la distribution d'eau potable sur le territoire des collectivités adhérentes. Il exploite cinq captages qui totalisent une capacité de production de 60 740 m^3/j : Le Grenouiller et la Grande Bastide, d'une capacité de production respective de 20 000 m^3/j et 12 000 m^3/j. La commune est équipée d'un réservoir et d'une station de relais. En 2021, la commune a consommé 167 316 m^3. La qualité de l'eau a été évaluée comme excellente.

La compétence assainissement collectif et non collectif est assurée par la communauté d'agglomération du Grand Avignon, dont fait partie la commune de Velleron. Le contrat d'affermage a été délégué à la société Veolia et plus précisément à la société SAGA (Société d'Assainissement du Grand Avignon), nouveau délégataire depuis le 1er octobre 2022.

En France, 1 Equivalent Habitant (EH) équivaut à une quantité moyenne de 120 litres d'eau usée. Le réseau d'assainissement de la commune de Velleron dotée d'une capacité de 3100 Equivalent Habitant par jour, à traité environ 105 800 m^3 d'eaux usées en 2021. La station d'épuration communal, quant à elle, dispose d'une capacité de 2 800 EH journalier et a évacué 9,5 tonnes de matière sèche de boues. Les études menées à son sujet ont révélé qu'elle était conforme aux normes de qualité préconisées.

Dans un deuxième temps, la compétence Assainissement Non collectif (ANC) est également assurée par la communauté d'agglomération du Grand Avignon, sur l'ensemble de son territoire. Cette compétence est exercée en régie par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et le service s'adresse à tous les usagers d'installations d'assainissement non collectif (ANC). A l'échelle du territoire du Grand Avignon, 5 108 installations sont recensées en 2021.

3.1.6. NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

Plusieurs secteurs de modification sont compris dans la zone d'influence de la D31 et de la D938.

Pour le traitement des déchets, c'est le SIDOMRA qui est compétent uniquement sur le périmètre vauclusien. La commune de Velleron possède une déchèterie ouverte au public qui récupère les encombrants, les déchets verts, les gravats, le bois, la ferraille et le carton. Ces composants sont ensuite traités dans les centres de traitement d'Entraigues, de Vedène et de Sorgues. En 2021, le Grand Avignon a collecté sur la commune de Velleron : 814,4 tonnes d'ordures ménagères et 135 tonnes de papiers, cartons. La commune comprend également 525 composteurs soit un taux d'équipement de 41% au sein de la population communale.

Sur la commune de Velleron, 8 sites sont recensés comme présentant des risques de pollution. Les sites de modification sont situés à proximité de certains sites BASIAS.

Les principales sources d'émissions de polluants sont le secteur résidentiel et celui du transport routier. L'enjeu du projet sera donc de limiter les émissions de ces deux secteurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

3.2. LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS RAISONNABLES

La plupart des objets de la modification concernent des rectifications graphiques, des précisions réglementaires et l'ajout d'éléments du patrimoine bâti et de bâti pouvant changer de destination. Ces modifications ne sont donc pas significatives et ne nécessitent donc pas une étude de solution de substitution raisonnable.

Le choix du projet proposé se base sur la nécessité de développer l'offre touristique de la commune et de répondre à l'un des objectifs du PADD du PLU en vigueur.

Le choix a donc été en faveur du projet présenté dans la notice qui offre des avantages par rapport aux autres solutions concernant le devenir de ce site et en termes de renouvellement touristique.

3.3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.3.1. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

L'un des objets de la présente modification est l'évolution du règlement de la STECAL Nt pour faciliter la reconversion d'une friche touristique. La modification induit une augmentation de la consommation foncière passant de 2 412 m² d'emprise au sol à 3 374 m² environ. Le projet devra définir lors de sa phase pré-opérationnel des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la végétalisation des espaces libres. Les incidences de cette modification sont considérées comme **faibles** à **modérées**.

Le projet de modification du PLU a donc une incidence faible à modérée sur le milieu physique.

3.3.2. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le secteur du STECAL Nt est identifié comme une friche où la nature s'est développée jusque dans l'ancien hôtel des grands pins. Les modifications induiront forcément une modification du paysage et des perceptions depuis les voies routières. Le projet devra définir lors de sa phase pré-opérationnel des mesures pour intégrer au mieux le futur bâti au contexte actuel. Les incidences de cette modification sont considérées comme **faibles** à **modérées**.

3.3.3. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La modification du secteur Nt devra faire l'objet d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées pour les espèces Lézard ocellé, Rougequeue noir et Sympétrum de Foscolombe.

3.3.4. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES RISQUES

La modification du PLU engendre une consommation supplémentaire au niveau du secteur Nt. Néanmoins, le projet de STECAL prévoit des mesures pour réduire les incidences sur les risques et protéger les personnes soumises aux risques.

3.3.5. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

La modification du PLU engendre une consommation supplémentaire au niveau du secteur Nt. Néanmoins, le projet de STECAL prévoit des mesures pour réduire les incidences sur les ressources naturelles.

3.3.6. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

La modification du PLU engendre une augmentation de la production de déchets et de rejets de polluants atmosphériques. Le projet de STECAL Nt est également concerné par les nuisances liées dues aux voies routières. Le projet prévoit la mise en application de mesures permettant de réduire les incidences sur la thématique des déchets des polluants atmosphériques et des nuisances sonores. Les incidences sont donc considérées comme **faibles**, une fois l'application de ces mesures

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.

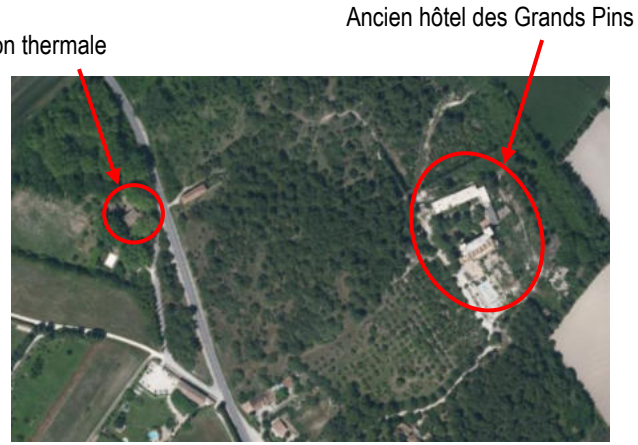
Dans le règlement du PLU en vigueur, l'ensemble bâti qui constitue l'ancienne station thermale a été identifié en tant que bâtiment à protéger ; répondant au code B4.

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.

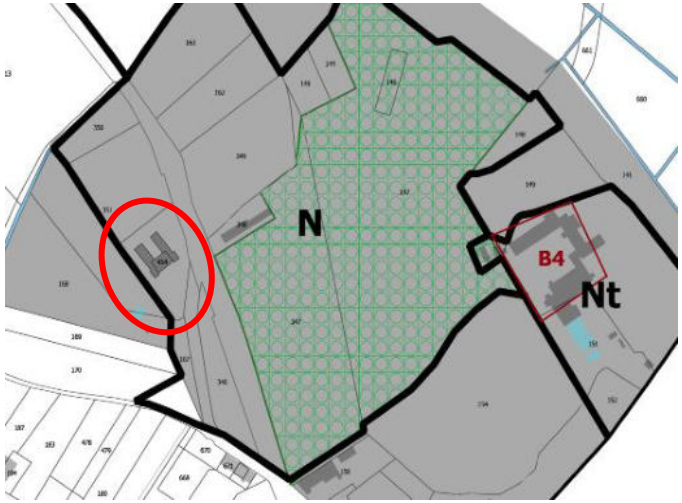


Hôtel des Grands Pins désaffecté - Velleron

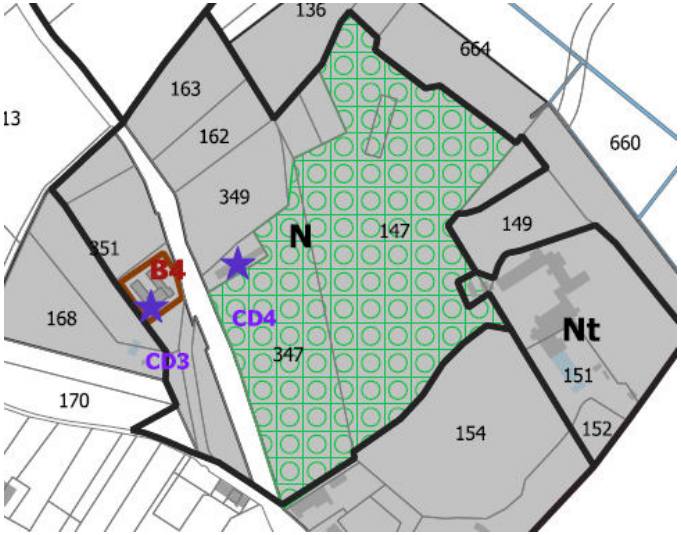
Ancienne station thermale – Velleron

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 :

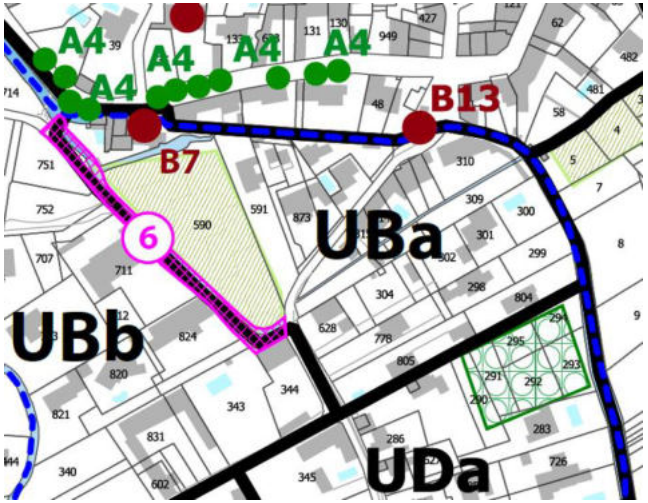
- PC 084 142 15 S0015
- PC 084 142 15 S0016

Ces permis sont antérieurs à l'approbation du PLU.

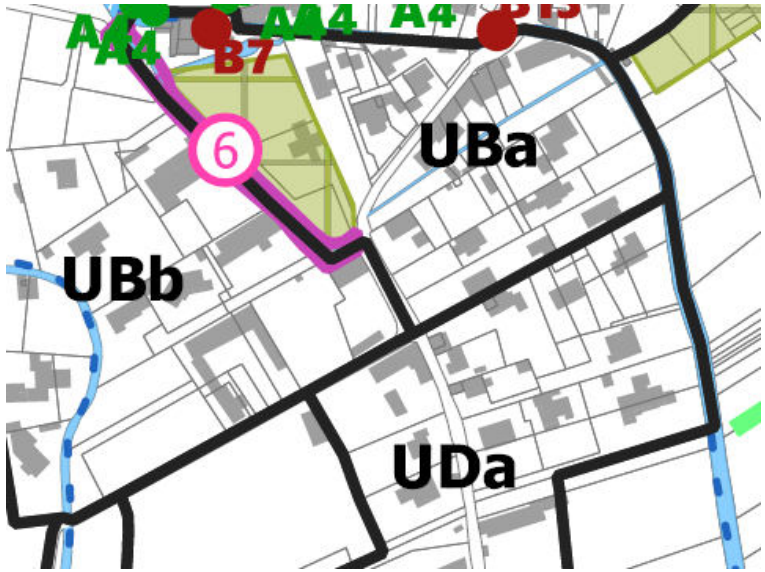
Ainsi, il convient de supprimer cet EBC qui bloque les possibles évolutions des constructions existantes sur les parcelles suivantes : AT 283, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 907, 908, 910 et 911. De plus, il n'y a pas de possibilité de création de boisement sur les parcelles concernées 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

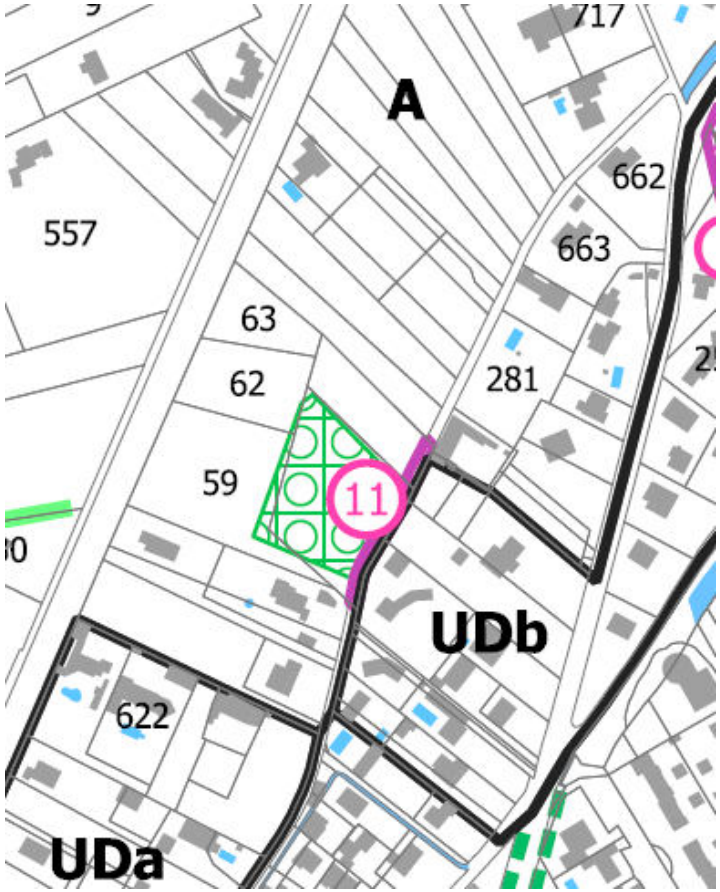
Liste des ER modifiée :

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.

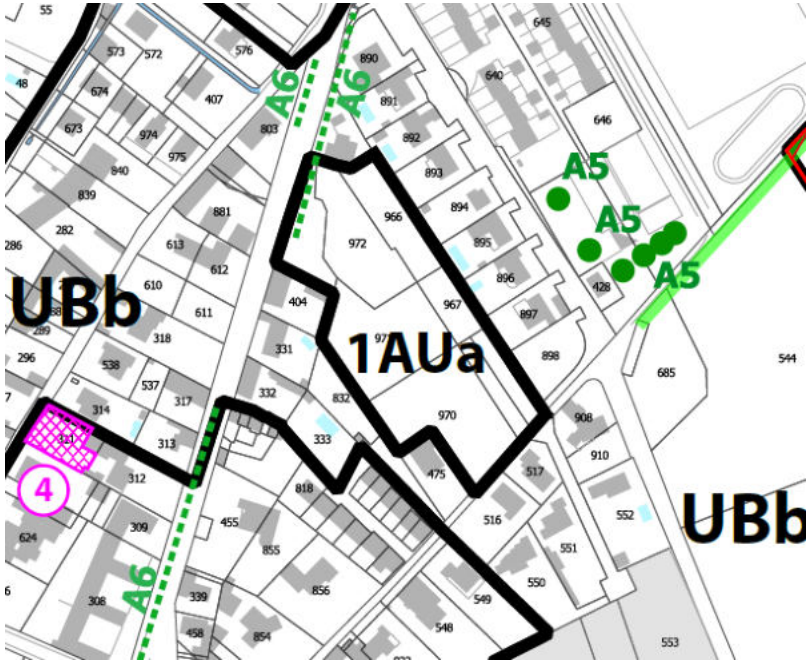
2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat de plus de 500m² de surface plancher doit prévoir d'affecter ~~au moins 10 % de la production de logement au logement social~~ au moins 25 % de la production de logements réservée au logement social en secteurs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

(…)

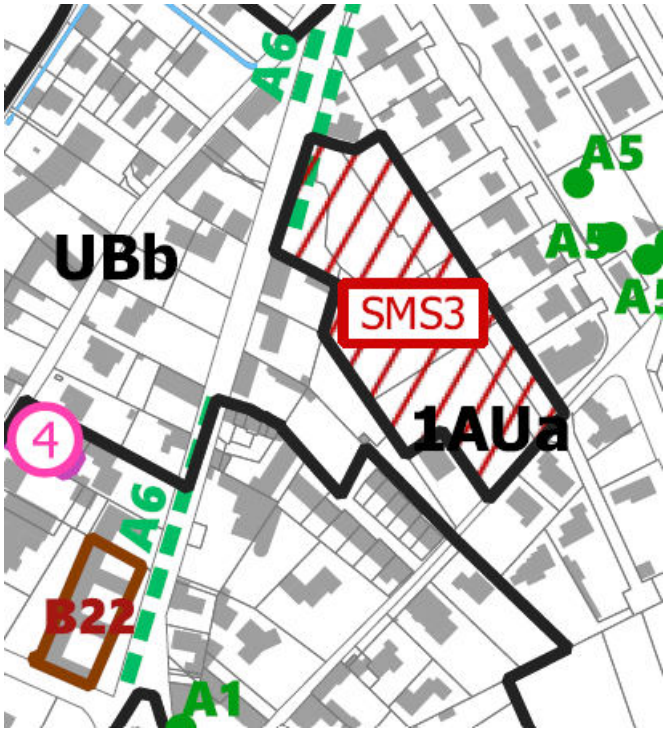
5.1.3. Les modifications du plan de zonage

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

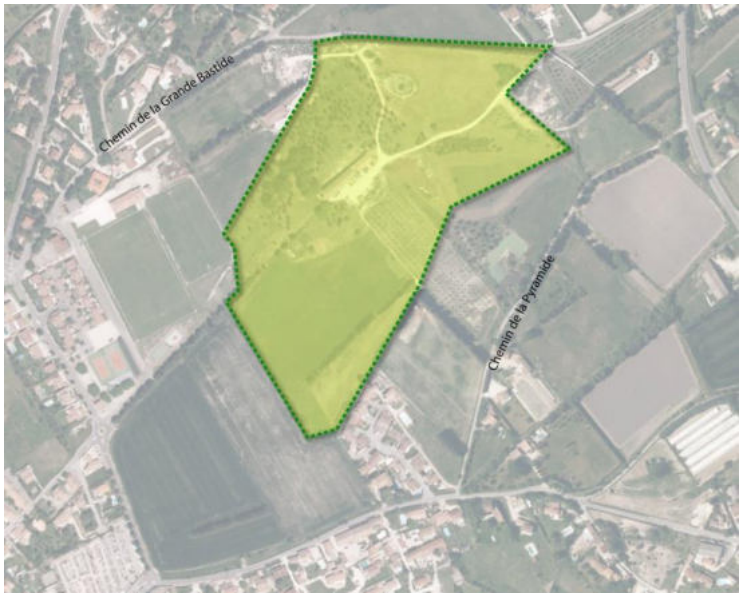
En jaune : dispositions ajoutées

~~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.

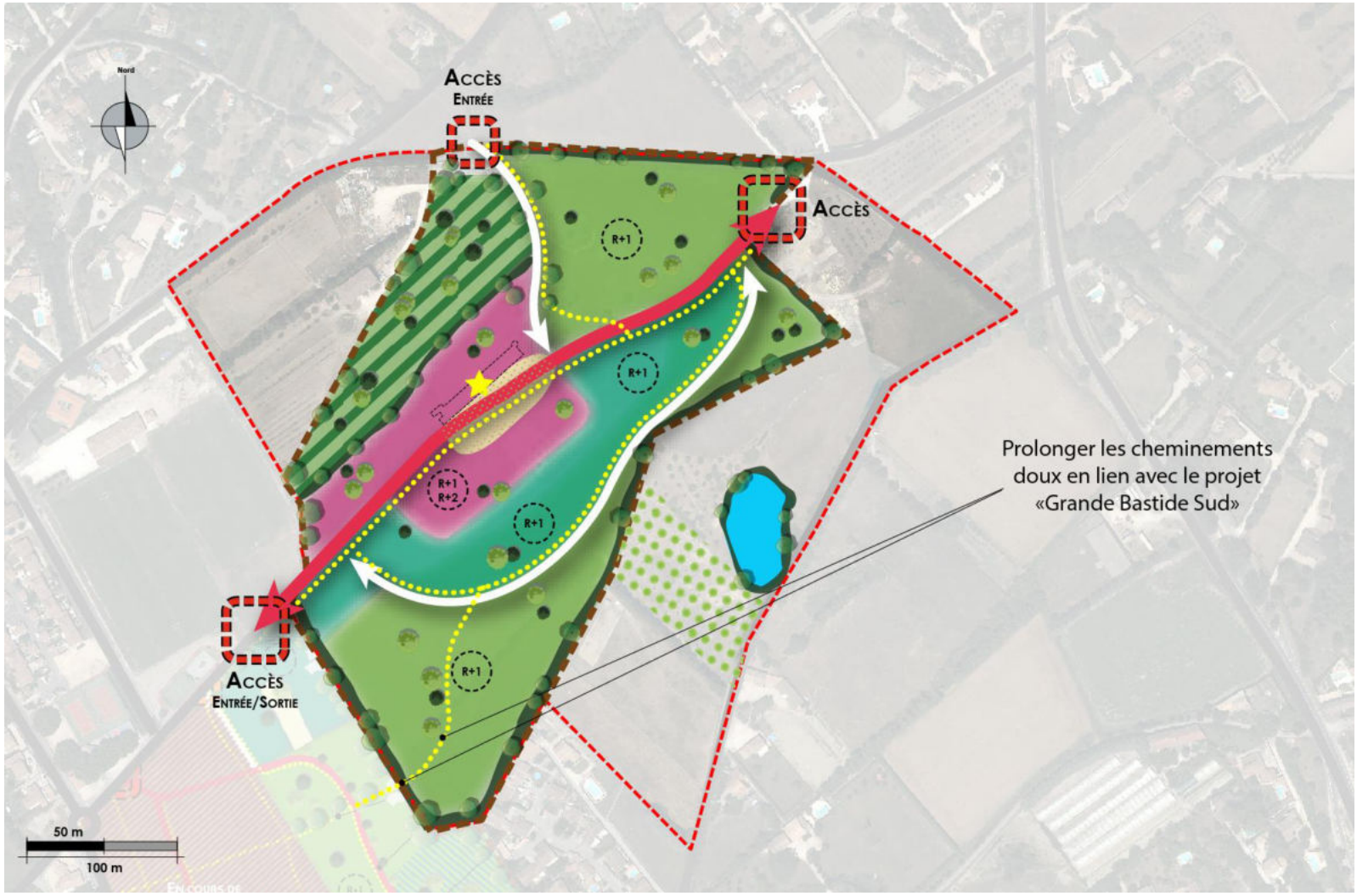


ENJEUX / OBJECTIFS

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.

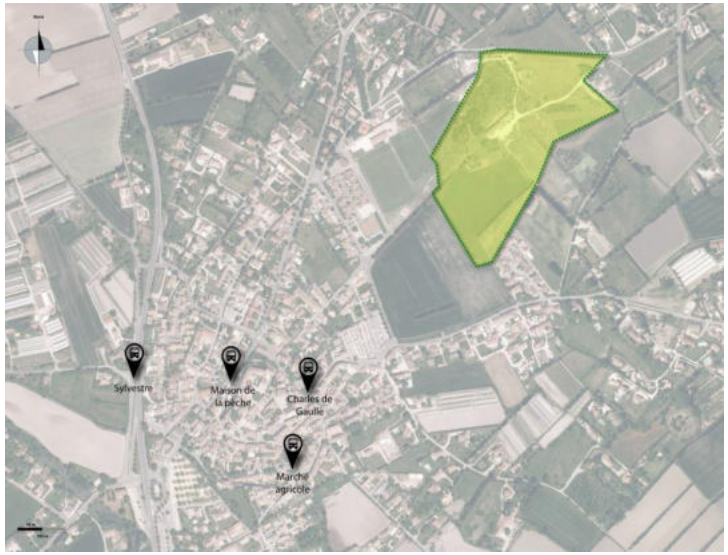
A partir de cet accès primaire deux voies secondaires permettront de desservir les différentes parcelles et les espaces de stationnement.

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.

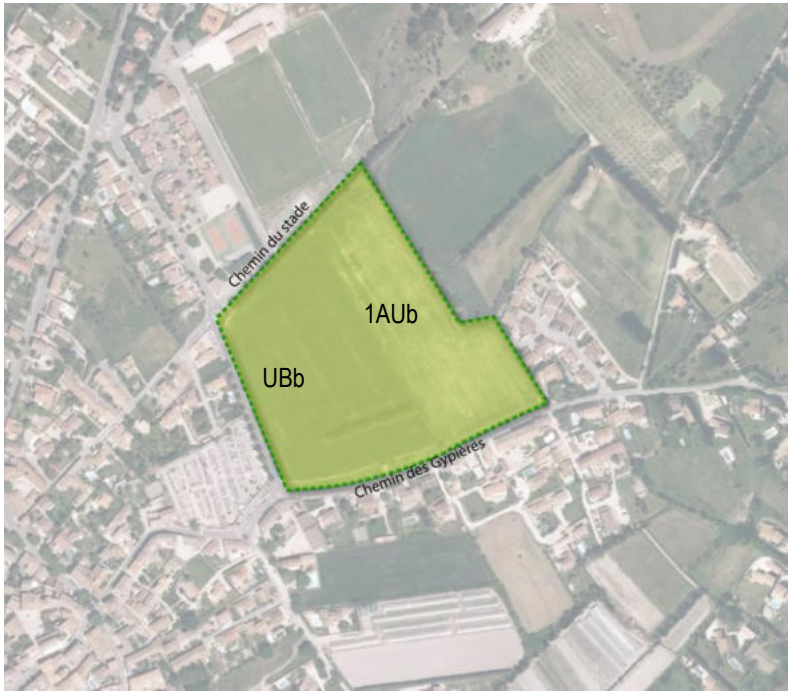
Patrimoine

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.

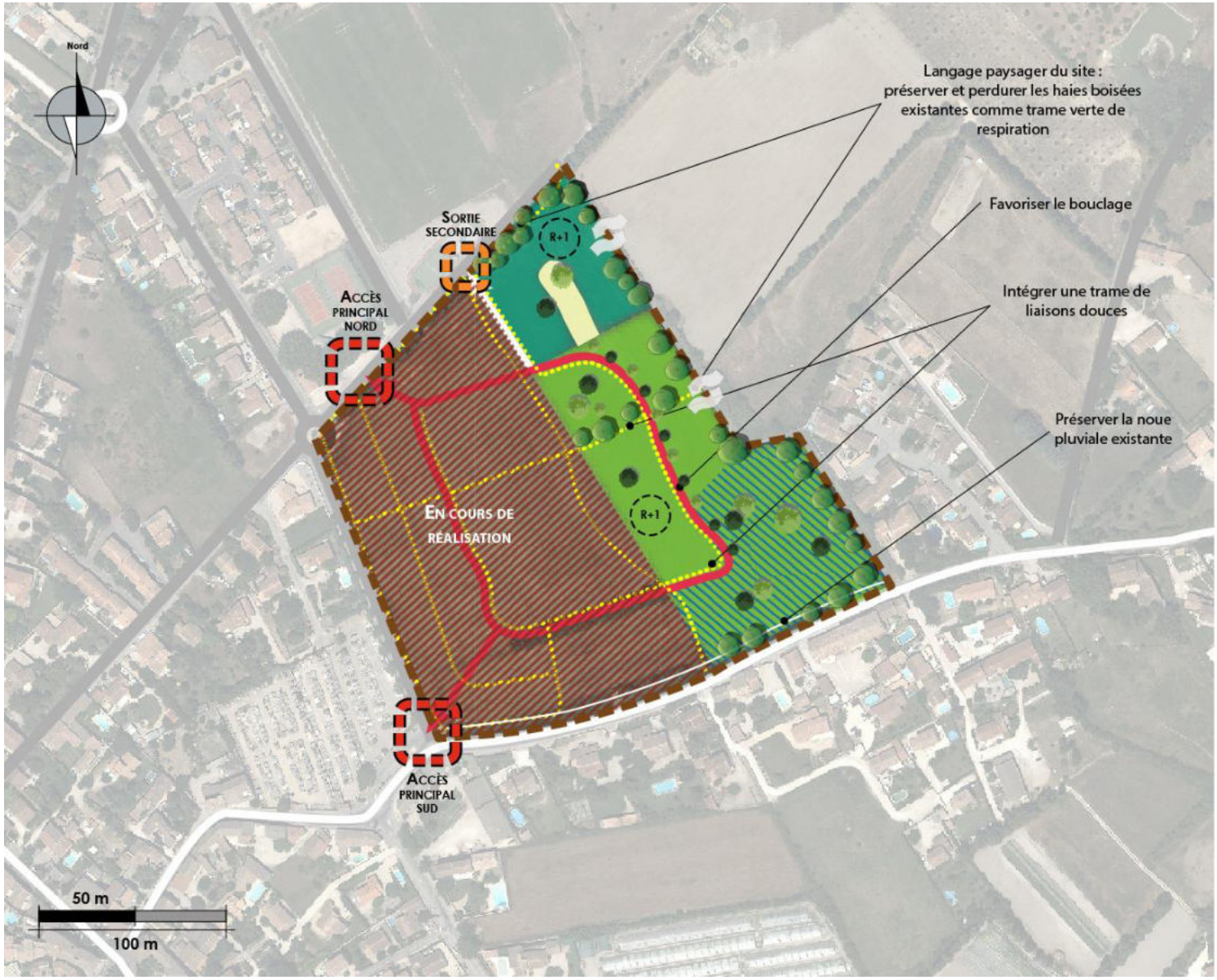


ENJEUX / OBJECTIFS

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

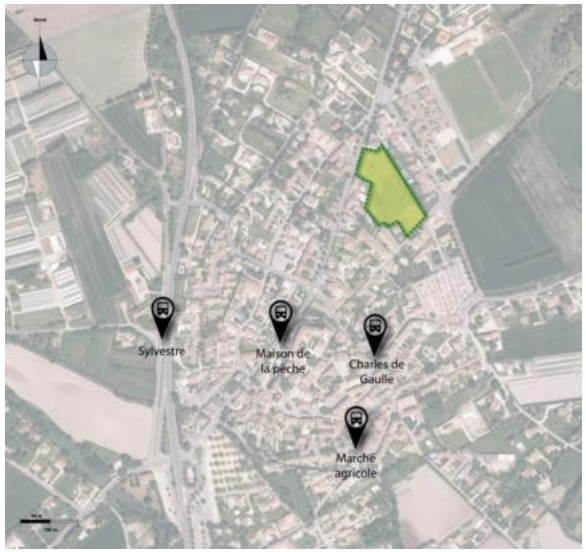
L'accès au nouveau quartier se fera par la rue du Stade depuis laquelle au moins une nouvelle voie sera créée. Cette dernière ne devra pas comporter d'impasse.

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

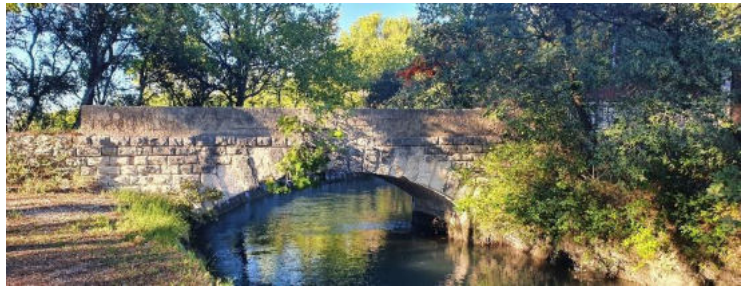
Aqueduc d'irrigation route de Saint Saturnin

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

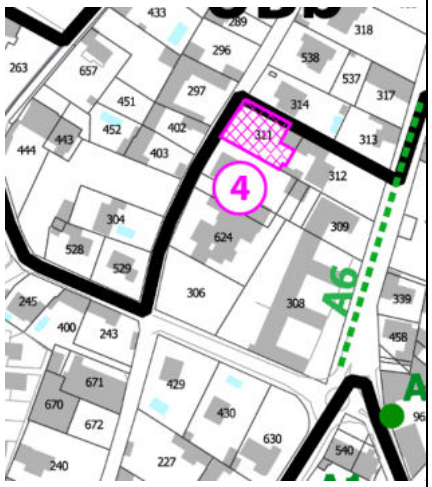
N°	Identification	
B1	Ensemble bâti château de ~~Cambris~~ Cambis et bâtisse médiévale rue Neuve	Bâtiment à protéger
B2	Ensemble bâti château de ~~Cambris~~ Crillon	Bâtiment à protéger
B3	Bâtisse médiévale rue de la Brèche	Bâtiment à protéger
B4	Ensemble bâti de l'ancienne station thermale	Bâtiments 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

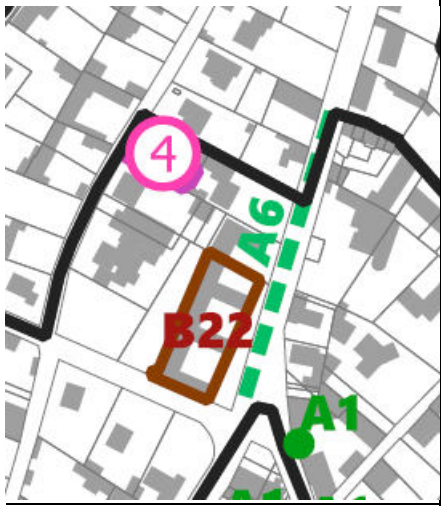
6.1.3. MODIFICATIONS DU ZONAGE

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

Ecole



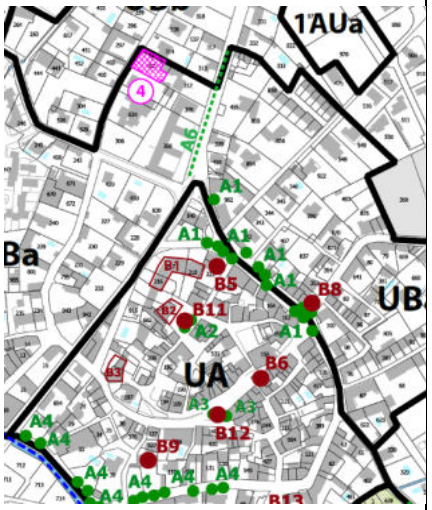
Ecole n°B22



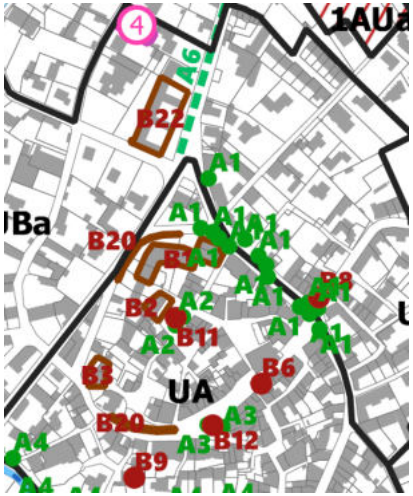
Pont de la Falèche

Pont de la Falèche n°B23

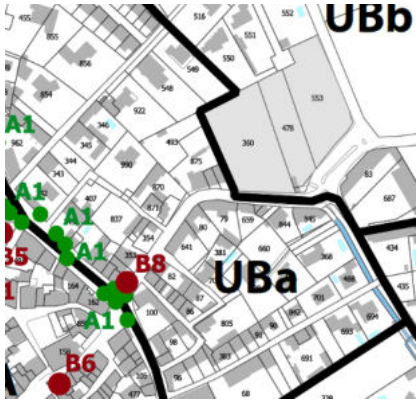
Bâtisse rue neuve



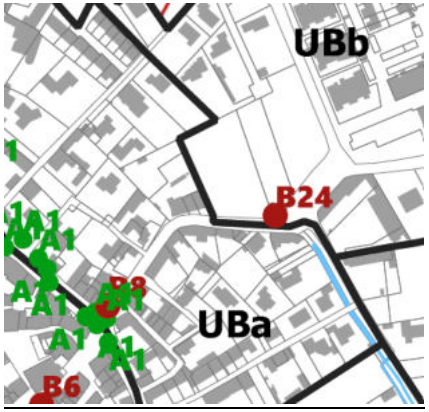
Bâtisse rue neuve n°B5 supprimé



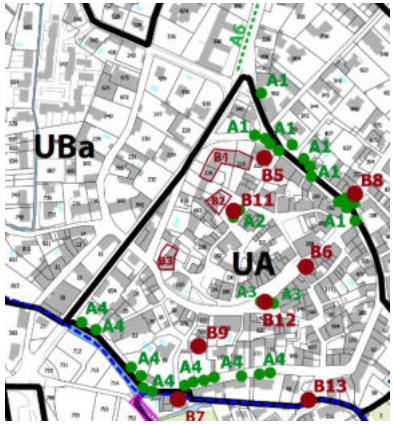
Lavoir rue Frédéric Mistral



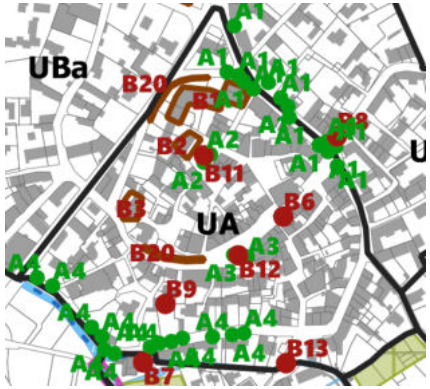
Lavoir rue Frédéric Mistral n°B24



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

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, lieu d'excursions agréables, est à 40 minutes de la Fontaine de Vaucluse, 20 minutes de l'agréable ville de L'Isle, 15 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'ÉTAT

ANALYSE PAR LITRE

Acide carbonique	0.800	Sulfate de soude	0.120
Bicarbonate de potasse	1.500	— de chaux	0.170
— de soude		— de magnésie	0.175
— de chaux	0.170	— de fer protoxydé	0.005
— de magnésie	0.175	Sulfate de soude	0.120
— de fer protoxydé	0.005	— de chaux	
Sulfate de soude	0.120	Chlorure de sodium	0.060
— de chaux		Silice ou Silicate	
		Chlorure	
		Phosphate terreux	0.100
		Principes azotisés, sucre liquide	
		Matière organique, très peu	
A reporter	3.251	Total	3.326

ENTREPOT A MARSEILLE : BONCEL, rue Ferrari, 12

L'Eau Minérale de Velleron a une vertu purgative, diurétique et diaphorétique, elle est spécialement dans les cas de fièvres rebelles, des obstructions périodiques, l'état bilieux des premières voies, des rhumatismes de la diathèse urique.

(Mémoire signé, en 1868, par docteur de la Faculté de Paris) BLIAS, docteur-médecin en chef de l'Hospice de L'Isle.

L'Eau Minérale de Velleron doit se boire de préférence et à grand verre, une bouteille prise deux ou trois heures avant le repas, dans une matinée suffit pour dissiper les constipations opiniâtres.

Elle est sans goût fade, d'une saveur très agréable et d'une transparence parfaite.

L'Eau Minérale de Velleron, n'étant pas trop minéralisée ni par conséquent de nature à irriter les organes, ne fatigue et ne blesse pas l'estomac, ne gonfle les viscères mais, au contraire, il convient aux organes, de leur dégorger les matières transbordantes, à dégorger l'appétit, les forces surprenantes, et, chose extraordinaire, tout en n'étant pas trop minéralisée, tout en n'étant pas dans toutes les officinales, elle conservera toujours la préservation et la guérison complète des maladies ci-dessus.

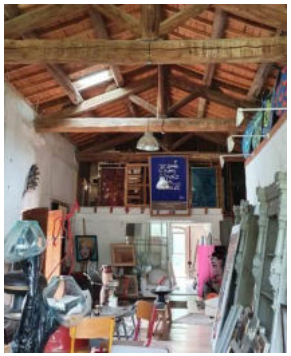
MAGASINS DE PLUS ARTICULIÈREMENT TRAITÉS :

Diabètes, Mésentérites, Dysepsies, Hernies intestinales, Coliques, Hémorroïdes, Gravelle, Maladies des Reins, toute Maladie des Voies Urinaires et de l'Estomac, la Constipation, les Rhumatismes et tous vices du sang.

SERVICE MÉDICAL DE L'ÉTABLISSEMENT

Dr S. HOULES, docteur en médecine, et **C. SAVOURNIN**, pharmacien-major.

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. »

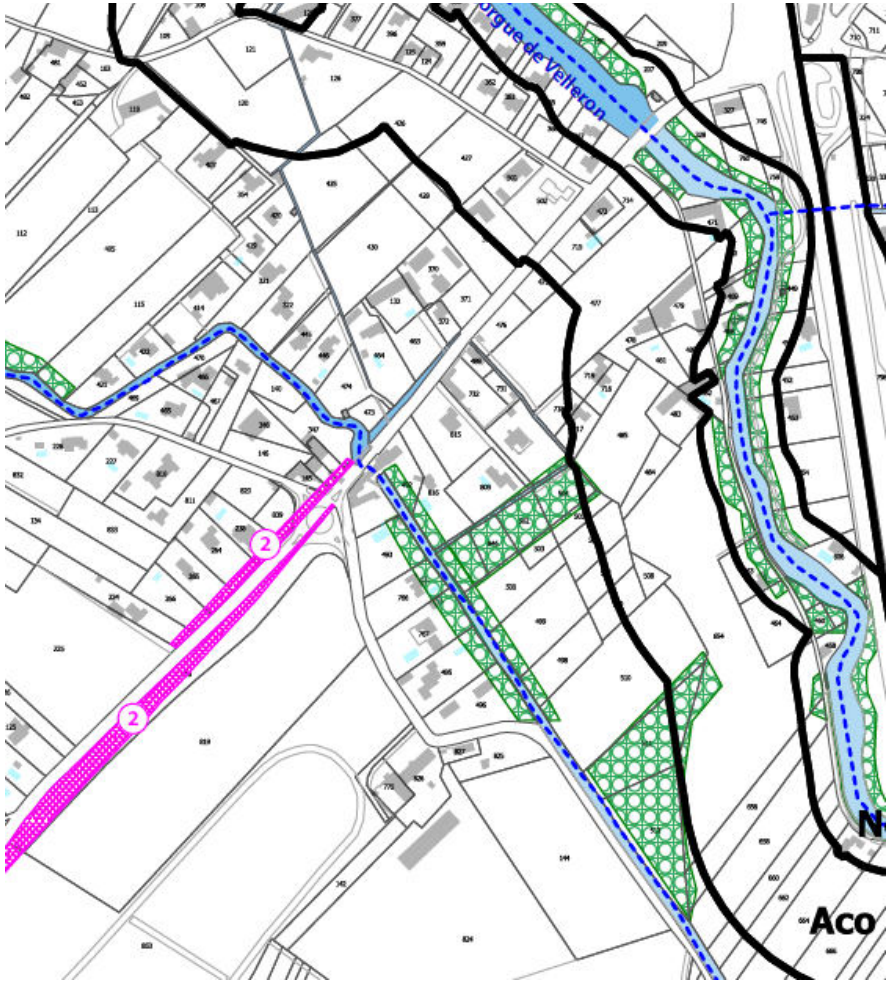
Les changements de destinations autorisés devront être réalisés dans le volume bâti existant et ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial des bâtiments.

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

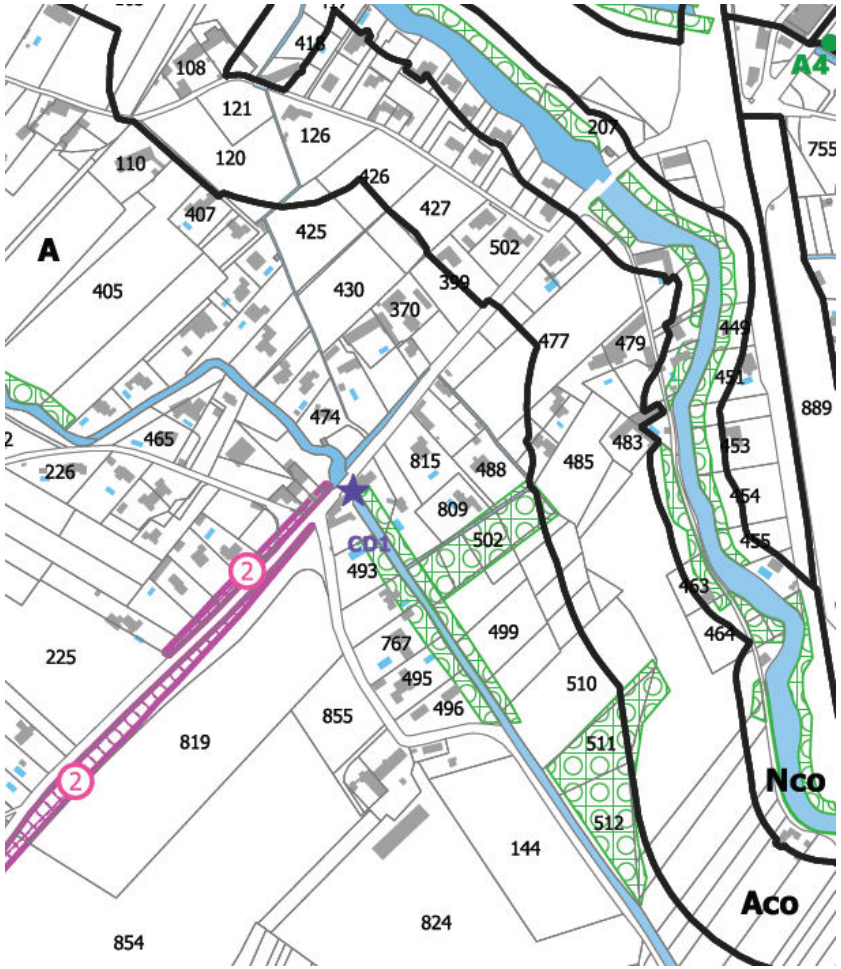
7.1.3. LES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



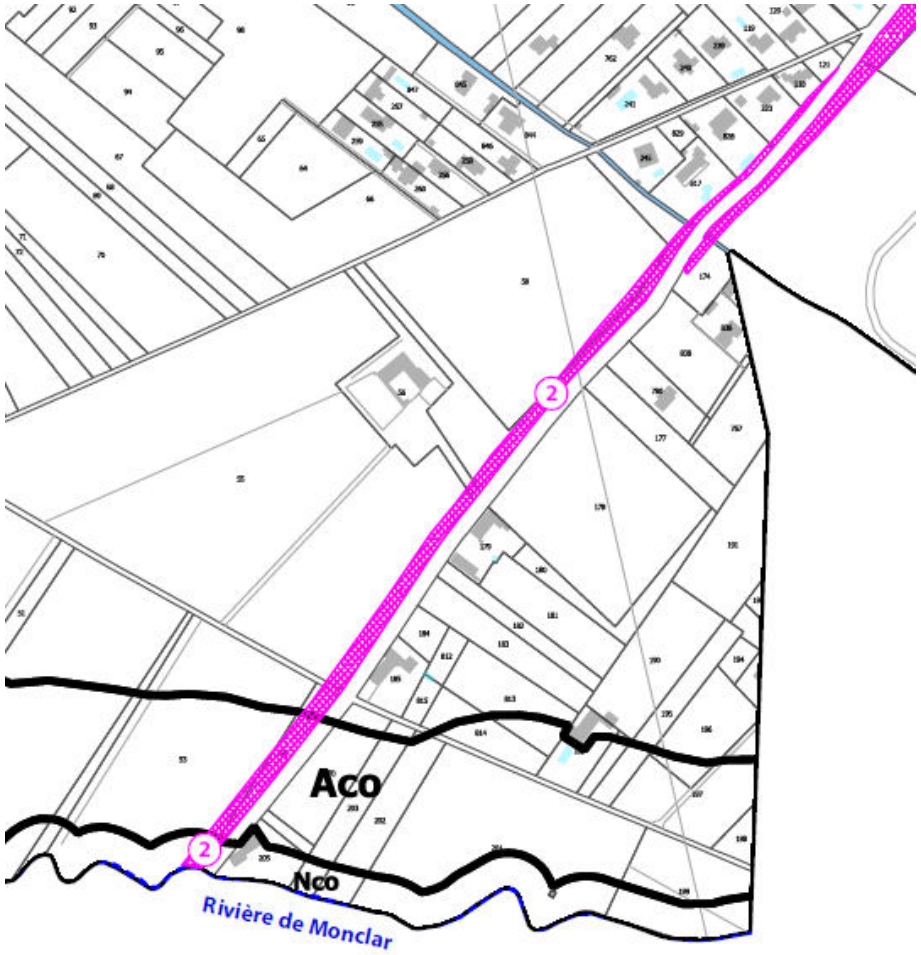
Le vieux Moulin de Crillon

Extrait du zonage du PLU modifié :



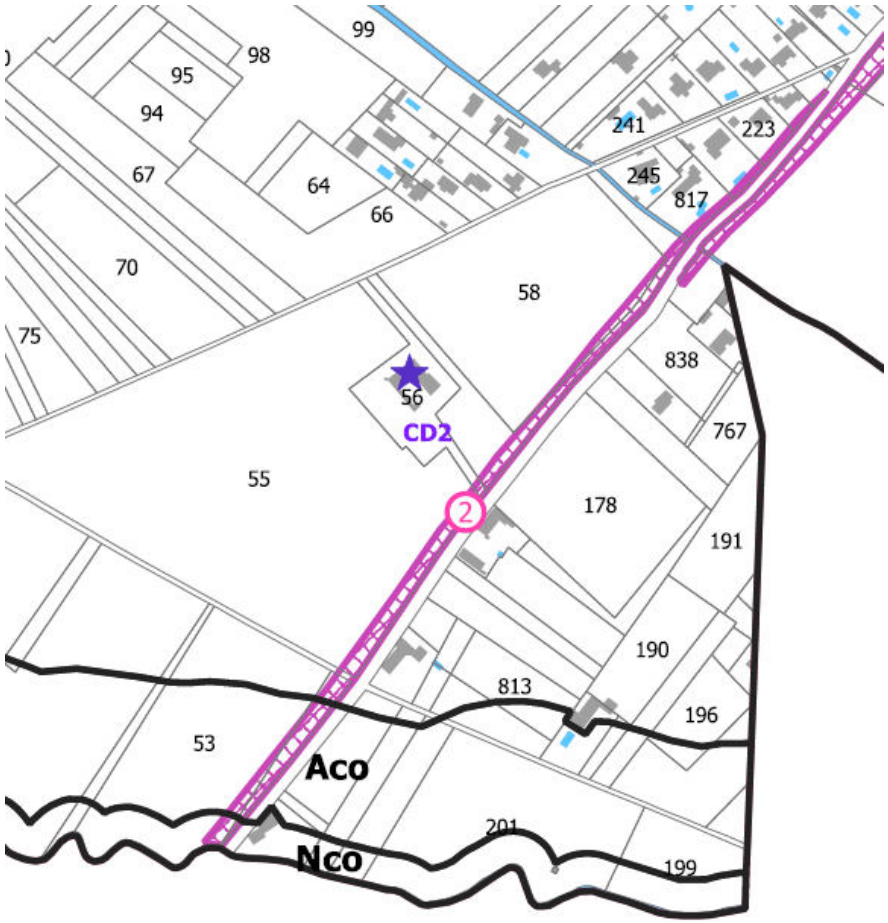
Le vieux Moulin de Crillon CD1

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



La Grande Bressy

Extrait du zonage du PLU modifié :

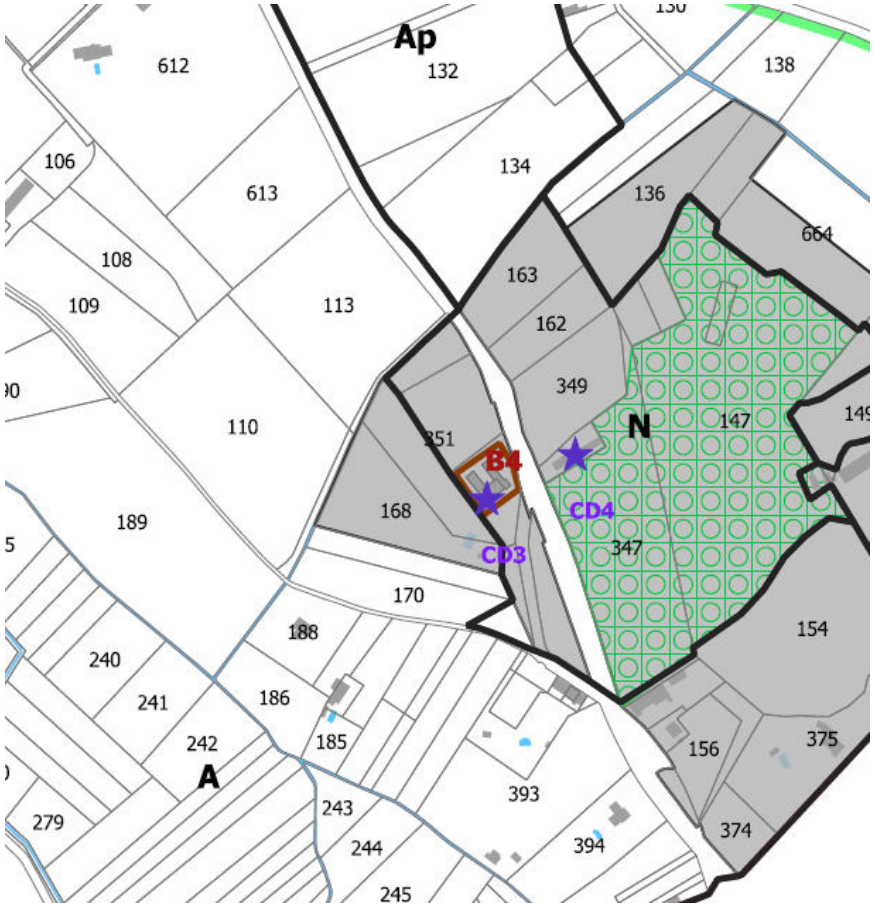


La Grande Bressy CD2

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.

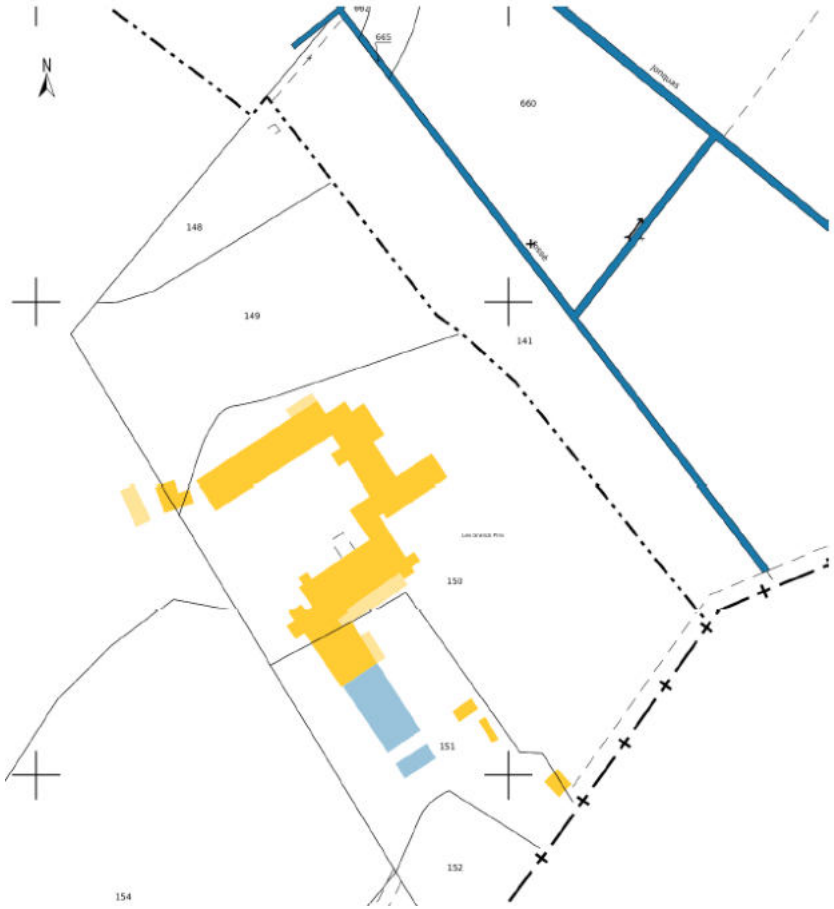
Présentation du site

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).

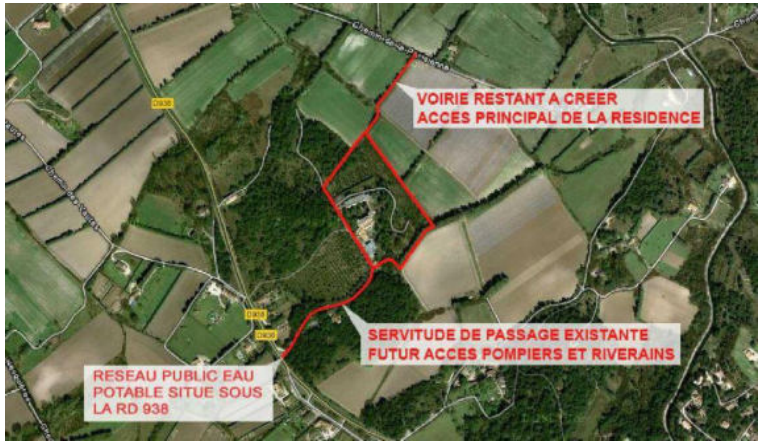
Accessibilité et desserte

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.



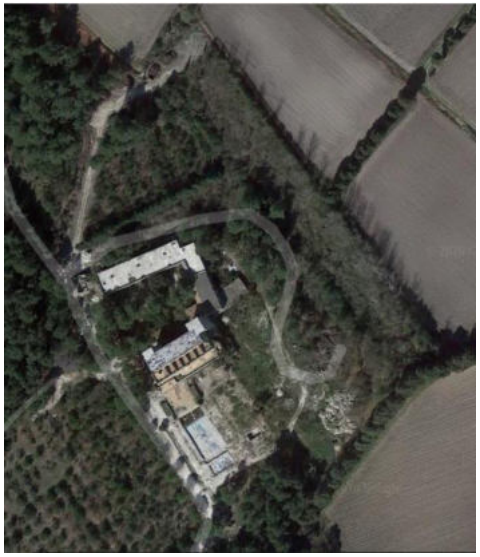


Photo aérienne - Chemin d'accès situé à l'intérieur de l'assiette foncière reliant l'ensemble immobilier à la servitude de passage débouchant sur le Chemin de la Parisienne

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.

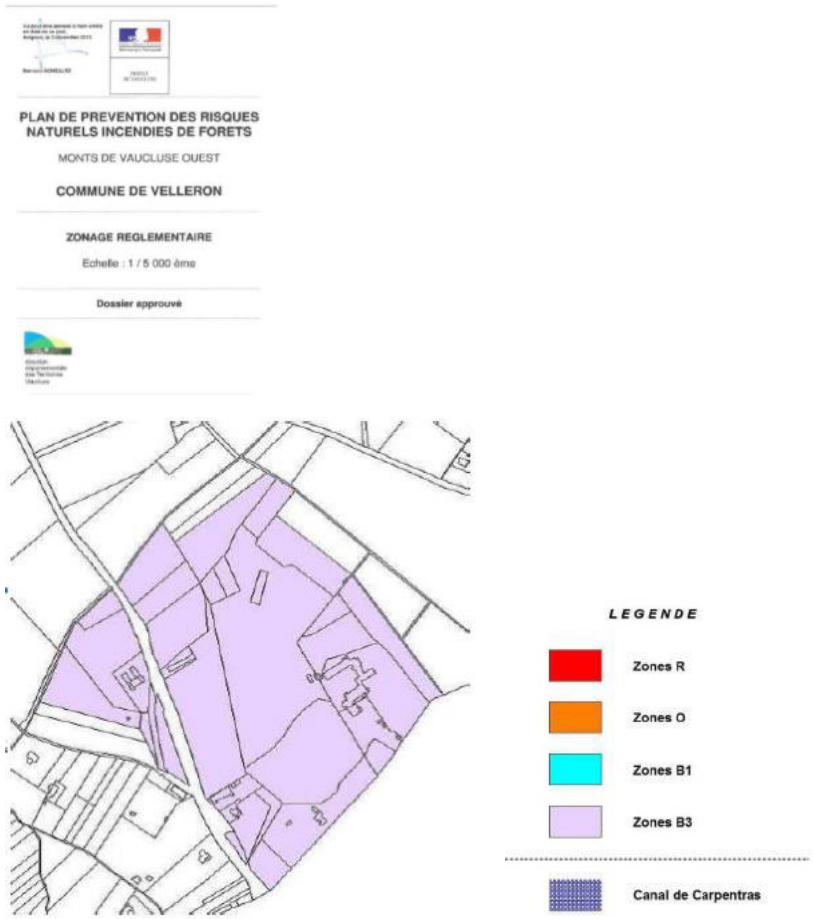
La gestion des eaux pluviales

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

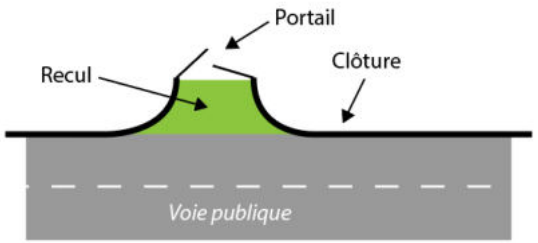
ARTICLE 7 – LEXIQUE

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.

[…]

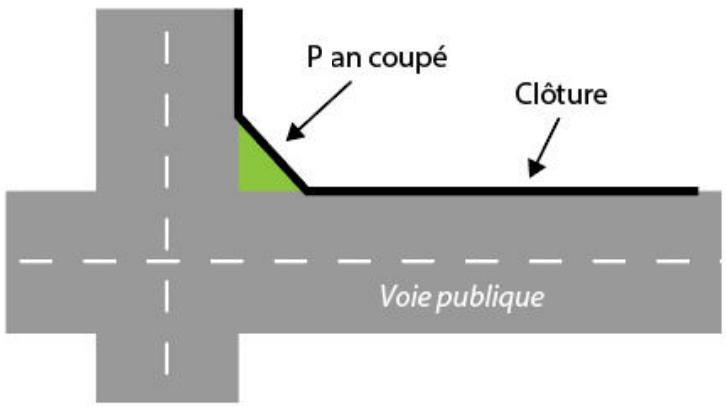
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Entrée charretière/ Accès en retrait** : afin de garantir la sécurité des usagers et ne pas stationner sur la voie publique, les portails donnant directement sur la voie publique existante ou à 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.

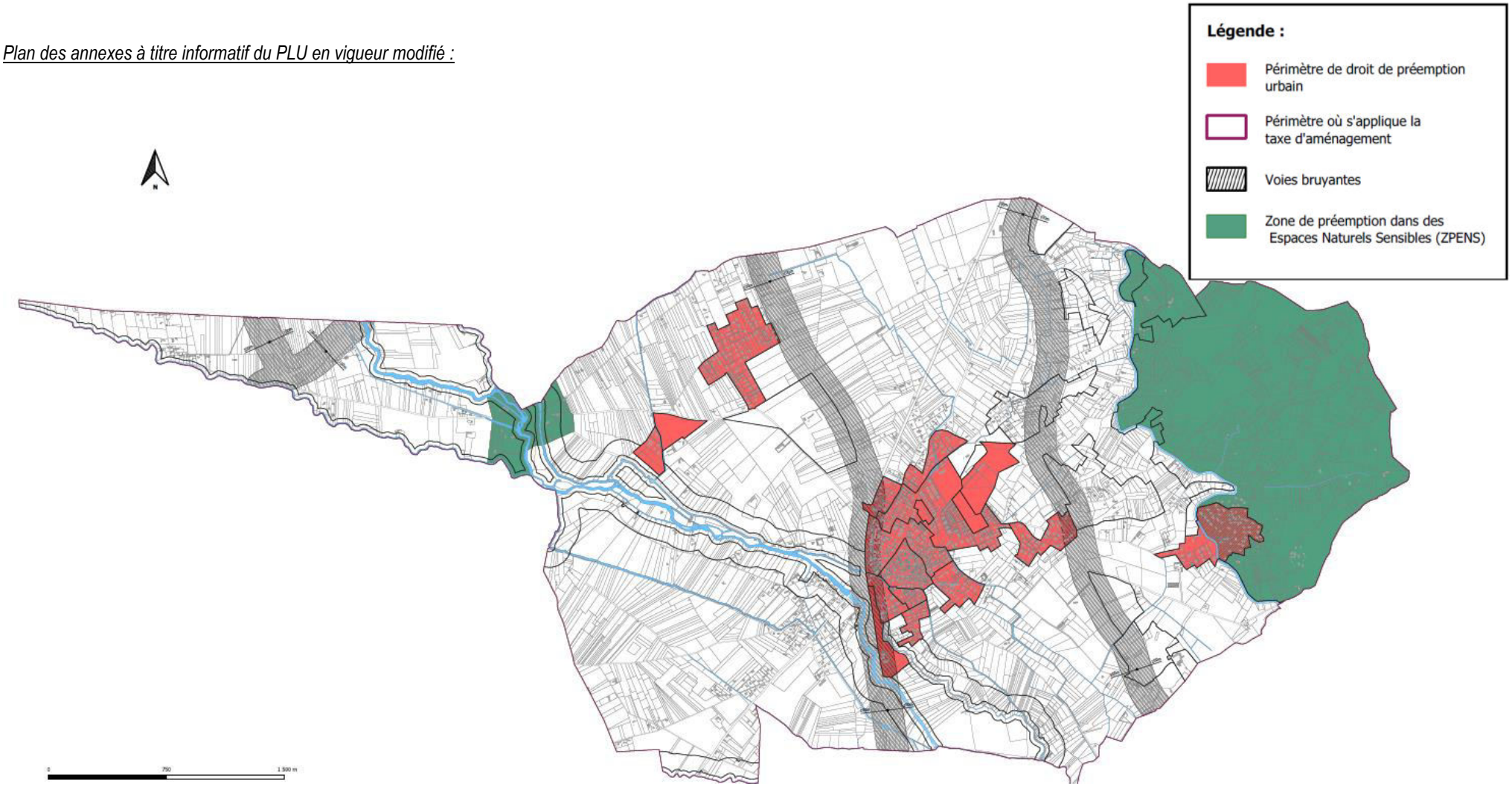
De plus, la commune a pris une délibération en date du 13/09/2022 pour instituer le nouveau Droit de Préemption Urbain corrigé.

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.

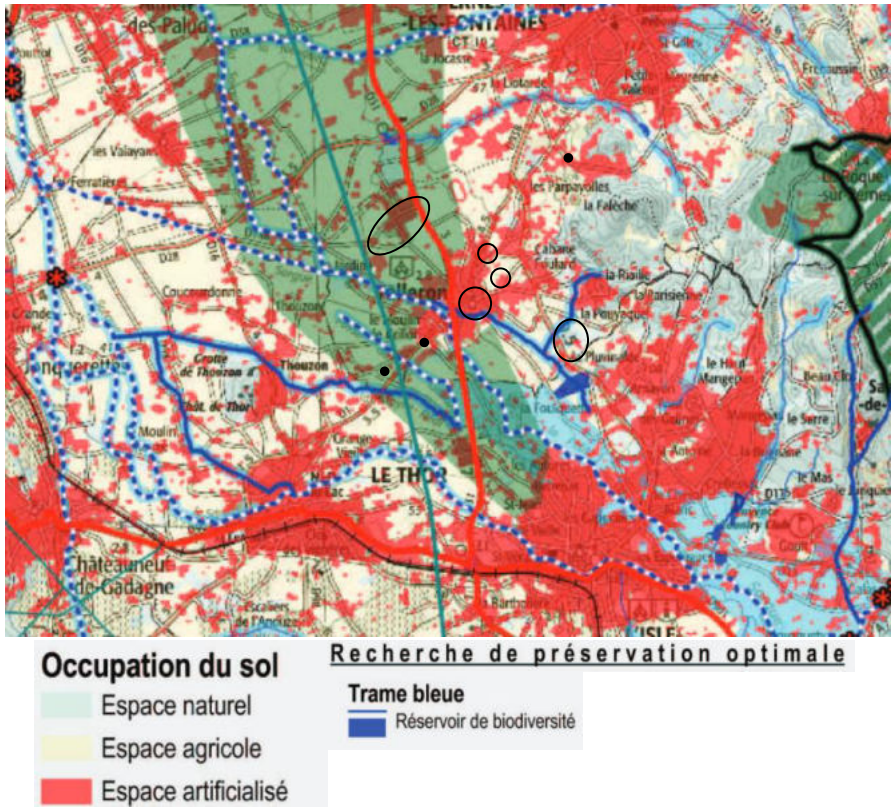


Figure 1 : Extrait du SRCE et les secteurs de modification (en noir) (Source : DREAL PACA)

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

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	/

Velleron

P

L

U

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1 DU PLU

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 23/03/2017
Modification n°1 du PLU approuvée le 05/07/2023

CITADIA Conseil

Plan Local d'Urbanisme

Table des Matières

PREAMBULE **3**

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **4**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VELLERON **5**

Principes d'aménagement retenus dans les orientations d'aménagement **6**

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP **7**

Orientations d'amenagement et de programmation **9**

1. Site de projet : Grande Bastide Nord 10
   - 1.1. Localisation et caractéristiques 10
   - 1.2. Enjeux / Objectifs 10
   - 1.3. Principe d'aménagement 11
2. Site de projet Grande Bastide Sud 14
   - 2.1. Localisation et caractéristiques 14
   - 2.2. Enjeux / Objectifs 14
   - 2.3. principe d'aménagement 15
3. Site de projet : Joseph Liotier 18
   - 3.1. Localisation et caractéristiques 18
   - 3.2. Enjeux / Objectifs 18
   - 3.3. Principe d'aménagement 19

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU *« comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables,* ***des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)****, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »*

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacement ».*

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, « l*es orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles. »*

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

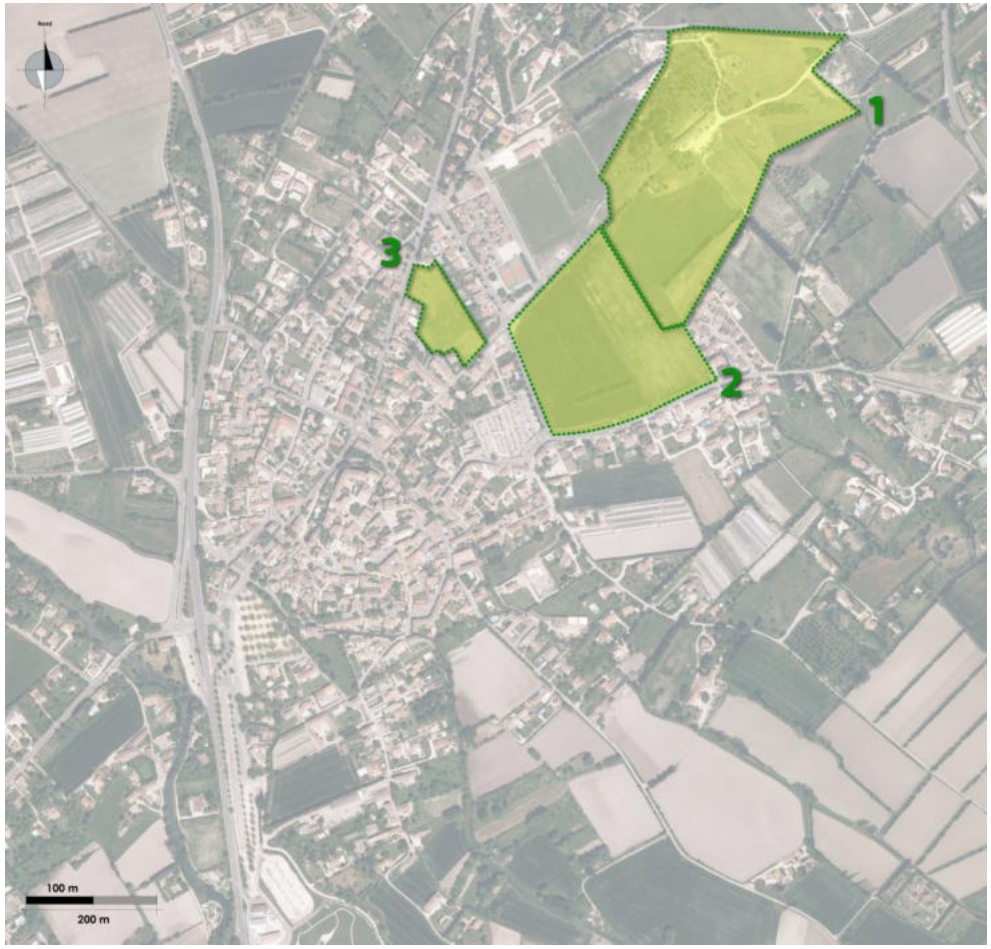
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VELLERON

Dans le cadre des orientations définies par le PADD, la commune a identifié trois secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objectif étant de définir des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Velleron concernent les secteurs :

- 1. Grande Bastide nord : site à vocation mixte (habitat, équipements, services) situé à l'Est du tissu urbanisé existant ;
- 2. Grande Bastide sud : site à vocation d'habitat situé en limite Est du tissu urbanisé existant ;
- 3. Joseph Liotier : site à vocation d'habitat situé au cœur de l'enveloppe urbaine.



Localisation des sites d'OAP de la commune de Velleron

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

- **Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre**

La commune recense un parc de logements principalement composé d'habitat individuel pur conduisant à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

- **Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé et intermédiaire seront globalement privilégiés par les orientations d'aménagement dans le but de réequilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé et intermédiaire) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

- **Favoriser le bioclimatisme**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs conforts thermiques et acoustiques.

- **Gérer les eaux de ruissellement**

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

- **Gérer le risque inondation**

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces inondables devront rester perméables (espace vert).

- **Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre**

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

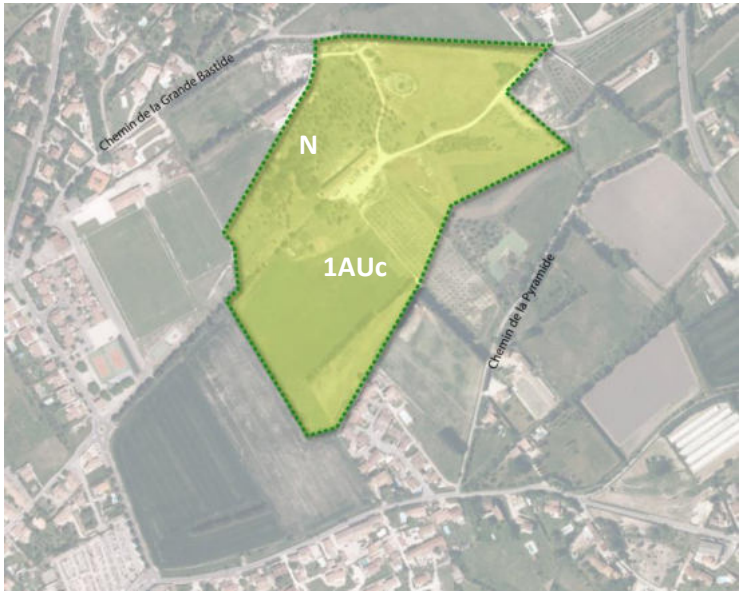
Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. SITE DE PROJET : GRANDE BASTIDE NORD

1.1. 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.



1.2. 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.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

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.

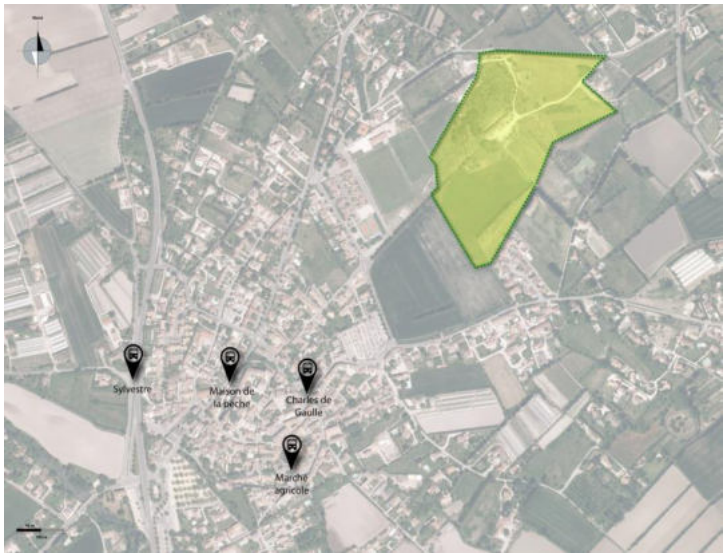
A partir de cet accès primaire deux voies secondaires permettront de desservir les différentes parcelles et les espaces de stationnement.

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% de la production de logements sur le secteur sera réservé 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.

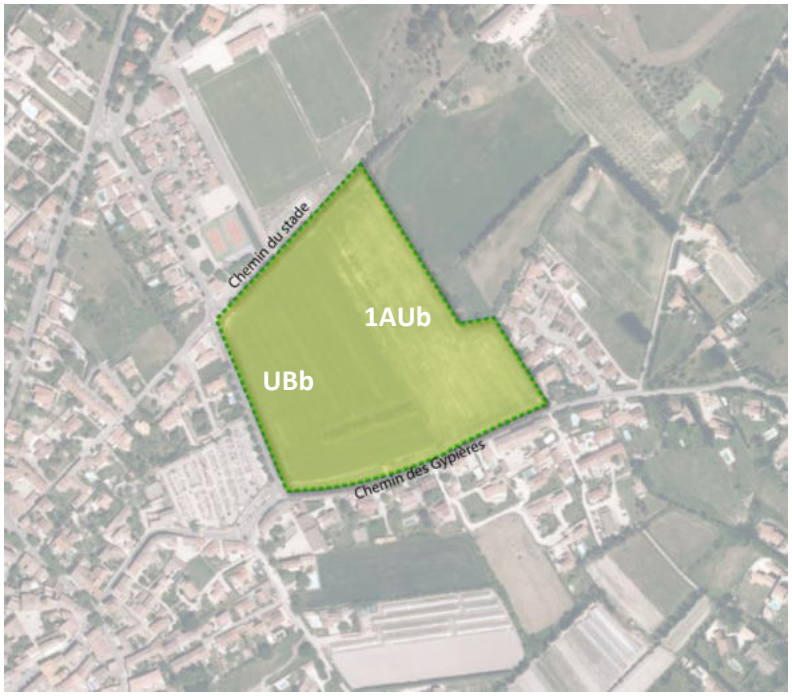
Patrimoine

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

2. SITE DE PROJET GRANDE BASTIDE SUD

2.1. 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.



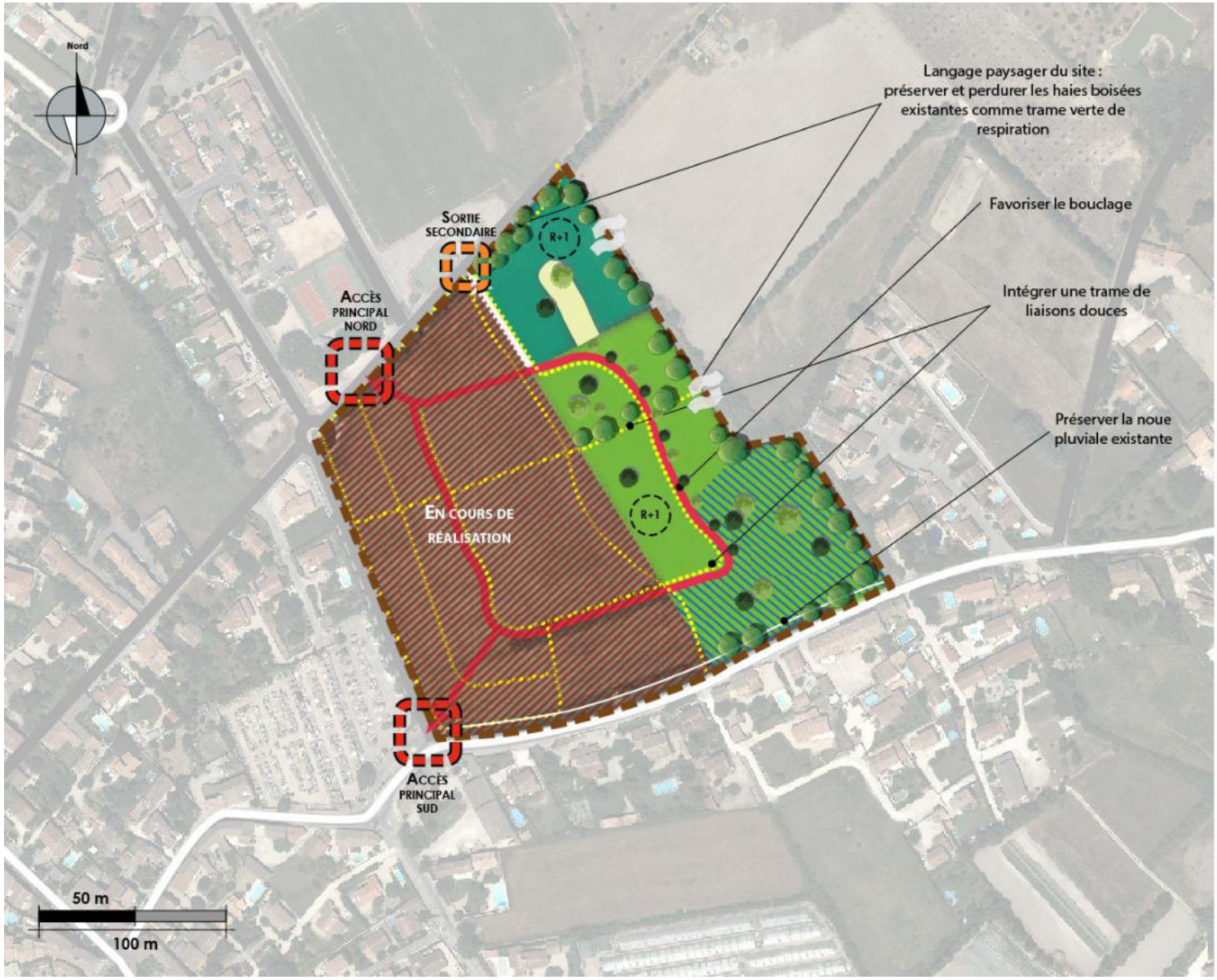
2.2. ENJEUX / OBJECTIFS

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 ;
  - intégrer le nouveau quartier à son environnement : aménager les franges urbaines (traitement paysager, couture urbaine…), limiter la hauteur des constructions.

2.3. 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, RESEAUX, 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.

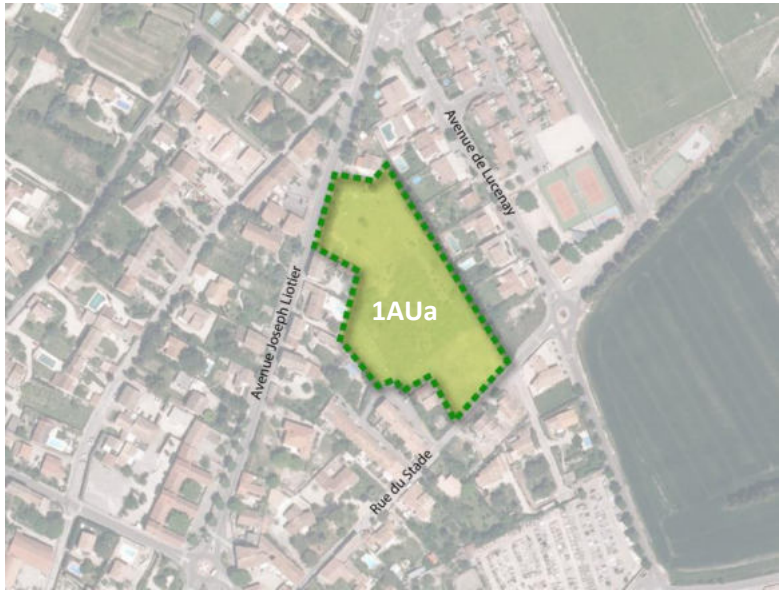
Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

3. SITE DE PROJET : JOSEPH LIOTIER

3.1. 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.



3.2. 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.

3.3. 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, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

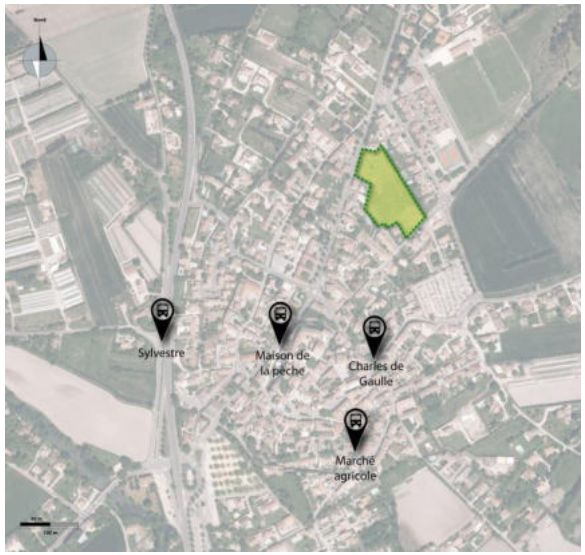
L'accès au nouveau quartier se fera par la rue du Stade depuis laquelle au moins une nouvelle voie sera créée. Cette dernière ne devra pas comporter d'impasse.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

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 devont être alignés pour former un front bâti en cohérence avec l'architecure 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.

Yelleron

P L U

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1 DU PLU

4. REGLEMENT

PLU approuvé le 23/03/2017
Modification n°1 du PLU approuvée le 05/07/2023

CITADIA Conseil

Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES 9
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER 41
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES 49
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 55
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 61
CHAPITRE 7 : 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) 63
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) 67

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Avertissement :

La commune du Velleron a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 04 novembre 2010.

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

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

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

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Velleron.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

a/ la zone UA délimitée par un trait noir est repérée par UA au plan.

b/ la zone UB délimitée par un trait noir est repérée par UB au plan ; elle comprend les sous-secteurs UBa et UBb.

c/ la zone UD délimitée par un trait noir est repérée par UD au plan ; elle comprend les sous-secteurs UDA, UDb, UDf.

d/ la zone UE délimitée par un trait noir est repérée par UE au plan ; elle comprend les sous-secteurs UEa et UEb

e/ la zone UT délimitée par un trait noir est repérée par UT au plan.

2. Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

a/ la zone 1AU, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à vocation mixte à court/moyen terme. Elle comprend trois sous-secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUC.

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

a/. la zone A délimitée par un trait noir est repérée par A au plan ; elle comprend deux sous-secteurs : Aco et Ap.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

a/. la zone N délimitée par un trait noir est repérée par N au plan. ; elle comprend le sous-secteur Nco ainsi qu'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nt.

5. Les documents graphiques comportent également :

a/ des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

b/ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

d/ des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement) ;

e/ les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions relatives au PPRif), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

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.

ARTICLE 7 - LEXIQUE

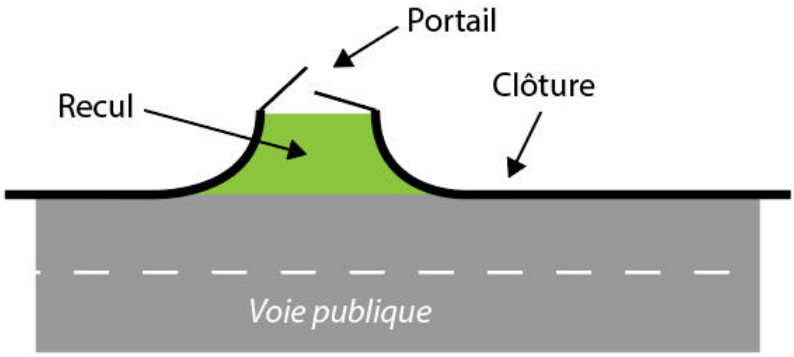
Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **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.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)….,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les cimetières
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,…) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,…),
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.
- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quelle que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité

prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

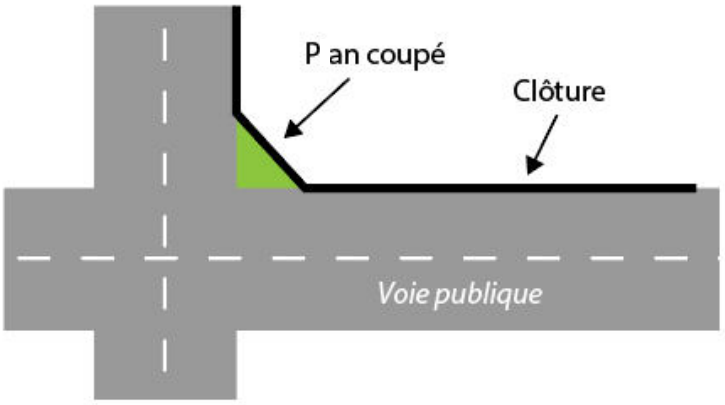
- **Constructions à destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale
- **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.
- **Eau résiduaire** : L'eau résiduaire désigne l'eau qui a fait l'objet d'une utilisation domestique, agricole ou industrielle.
- **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.
- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :
    - des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
    - des bassins de rétention.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).
- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tous côtés d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.
- **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.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de

plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

- **Thalweg** : de l'allement Talweg (de Tal, vallée et Weg, chemin), ligne joignant les points les plus bas d'une vallée, fond de la vallée.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Vallat** : ruisseau, rigole, ravin, fossé ; tranchée, ravine.

ARTICLE 7 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

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

Il ne s'applique donc pas :

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

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

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

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

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

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du village de Velleron, englobant le centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250 m² ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 100 m² ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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 UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.

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

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

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

7.1. Les bâtiments doivent être implantés d'une limite latérale à l'autre sur une bande de 15m à compter du bord de la voie.

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

a) des constructions de l'habitation annexes caractère ou commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5m au faitage par rapport au niveau du sol naturel du fond servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans 'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

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

7.3. Des adaptations aux dispositions du paragraphe ci-dessus peuvent être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales. La superficie des cours visés au paragraphe 7.2 pourra âtre réduit lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

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

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

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.

11.2 Façades

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

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

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village.

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

11.3 Couvertures

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 30 %.

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

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

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

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.4 Traitement des clôtures

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

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou 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 UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des formes urbaines.

Elle comprend deux sous-secteurs.

- UBa de densité moyenne, situé en première couronne du centre ancien ;
- UBb de moindre densité, situé en 2ème couronne de la zone urbanisée.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées l'activité commerciale autre que celles visées à l'article UB2 ; 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, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- 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 UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 800 m² ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 En zone UBb, dans un souci de prise en compte du risque inondation lié aux Sorgues, les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées à condition que les planchers créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

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

3.1 Définition de la desserte

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

3.1.1. Conditions de desserte :

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

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

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

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

3.2. Définition de l'accès

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

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un 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 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

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

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Secteur UBa :

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

Secteur UBb :

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

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

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

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

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

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1. Les bâtiments doivent être implantés soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- avec un recul minimum de 3 m par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ;
- avec un recul de 25 mètres de l'axe de la RD31.

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

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

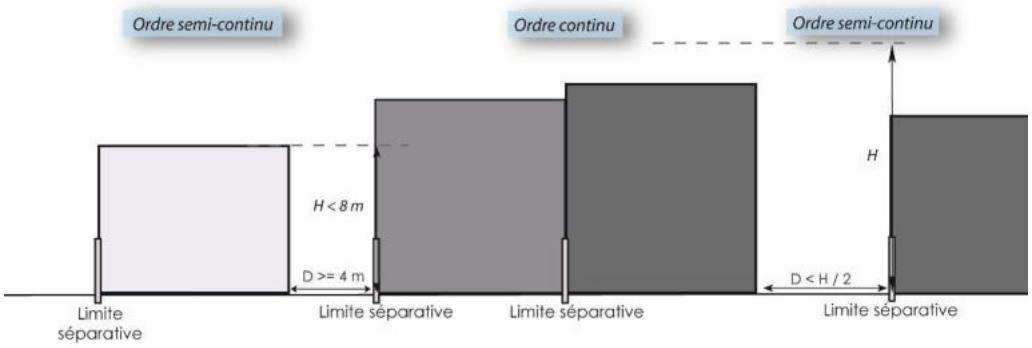
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, sur une bande de 15m à compter du bord de la voie, soit :

- sur au moins une limite séparative latérale.
- d'une limite latérale à l'autre ;

7.2. En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives : depuis la façade non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

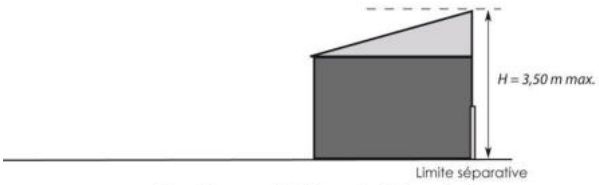


7.3. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés en limite séparative :

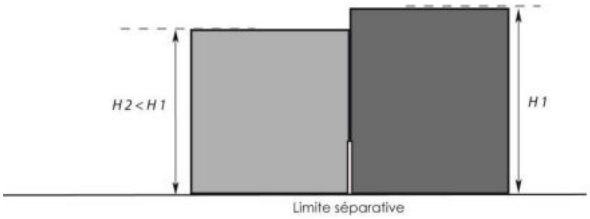
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions au-delà de la bande des 15 m



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existance légale en limite

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En Zone UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9.2. En Zone UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE 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 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.

11.2 Façades

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

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

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

11.3 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-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 UB 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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. 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.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.3

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/25m² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2 Normes de stationnement 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

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

13.1. Dispositions générales

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

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.

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

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

13.2. Aires de stationnement

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comprend trois sous-secteurs.

- Un sous-secteur UDa de densité moyenne, situé en périphérie de la zone urbanisée ;
- Un sous-secteur UDb de moindre densité, situé en périphérie de la zone urbanisée et dans le quartier des Cades ;
- Un sous-secteur UDf, correspondant au lotissement du coteau des Cambuisson qui est concerné par un aléa feu de forêt.

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 UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ; les constructions destinées 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, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- 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 UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 100 m² ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 En zone UDa, dans un souci de prise en compte du risque inondation lié aux Sorgues, les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées à condition que les planchers créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UD 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.

3.1.1. Conditions de desserte :

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

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

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

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

3.2. Définition de l'accès

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

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un 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 UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Les bâtiments doivent respecter un recul minimum :

- de 25 mètres de l'axe de la RD31 et de la RD938 ;
- de 15 mètres de l'axe de la RD146 ;
- de 4 mètres des autres voies et emprises publiques ;
- de 6 m des berges des rivières et canaux.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les constructions liées aux nécessités techniques d'exploitation du réseau ferroviaire, peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

7.1. En zone UDa, les bâtiments peuvent être s'implanter :

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

7.2. En zone UDb, les bâtiments peuvent être implantés :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 35 % en secteur UDa,
- 30 % en secteur UDb,
- 20 % en secteur UDf, sans prise en compte des piscines

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 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 UD 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.

11.2 Façades

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

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

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

11.2 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-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 UD 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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. 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.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2. Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
4. Artisanat	1 place/80m² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2 Normes de stationnement 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

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

13.1. Dispositions générales

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

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

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

13.2. Espaces verts

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

- 30 % de la superficie totale du terrain en secteur UDa ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en secteur UDb ;

13.3. Aires de stationnement

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

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone à dominante d'activité.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur UEa correspondant au secteur du marché ;
- Un sous-secteur UEb correspondant au secteur de la Rosti.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone UEa

- les constructions destinées aux commerces autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions destinées à l'activité d'industrie ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- 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 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.

En zone UEb

- les constructions destinées aux commerces et à l'industrie ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- 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 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.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

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

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

3.1 Définition de la desserte

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

3.1.1. Conditions de desserte :

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

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

3.2. Définition de l'accès

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

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un 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 UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- En zone UEa ; les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
- En zone UEb : les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- de 25 mètres de l'axe de la RD31 ;
- de 8 m des berges des rivières et canaux.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1 En zone UEa les bâtiments peuvent être s'implantés :

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

7.2 En zone UEb les bâtiments doivent être s'implantés avec un recul minimum de 6m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la superficie totale du terrain en zone UEa ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en zone UEb.

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 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 UE 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.

11.2 Façades

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

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

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

11.3 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-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 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.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. 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.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher
2. Entrepôts	1 place/150m² de surface de plancher
3. 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 compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

12.2 Normes de stationnement 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 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. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

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

13.1 Dispositions générales

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

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

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

13.3 Espaces verts

En zone UEb, la surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30 %.

13.3. Aires de stationnement

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

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT correspond à une zone à vocation d'activités d'hébergement et d'habitat lié au tourisme et aux loisirs dans le secteur de la Rosti.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article UT2.

ARTICLE UT 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 :

- les constructions et les installations destinées à l'activité d'hébergement et d'habitat léger lié au tourisme et aux loisirs à condition que les planchers habitables créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et à condition que les planchers habitables créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel. ;
- les équipements hôteliers et de restauration à condition que les planchers habitables créés soient situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- les piscines ;
- les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les locaux non habités nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisir (type sanitaires, vestiaires, stockage de matériel…).

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

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

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

3.1 Définition de la desserte

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

3.1.1. Conditions de desserte :

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

3.2. Définition de l'accès

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

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un 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 UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.1. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- de 15 mètres de l'axe de la RD146 ;
- de 6 mètres des autres voies et emprises publiques ;
- de 8 m des berges des rivières et canaux.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

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 des constructions ne peut pas excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

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.

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.

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Ces besoins doivent être assurés sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

13.1 Dispositions générales

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

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

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

13.3 Espaces verts

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30 %.

13.3. Aires de stationnement

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

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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 du secteur 1AUb 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.

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 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- en zone 1AUa et 1AUb les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- en zone 1AUC les constructions destinées à l'artisanat ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets inertes banaux, déchets verts, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

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 25 % de la production de logements réservée au logement social en secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.

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

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

En zone 1AUa et 1AUb

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 100m².

2.4 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 1AU 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

3.1.1. Conditions de desserte

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

3.2. Définition de l'accès

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

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un 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 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.1. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés :

- en zone 1Aua et 1Aub, avec un recul de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en façade de l'Avenue Joseph Liotier où les constructions devront s'implanter en limite des voies et emprises publiques ;
- En zone 1AUc : à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques.

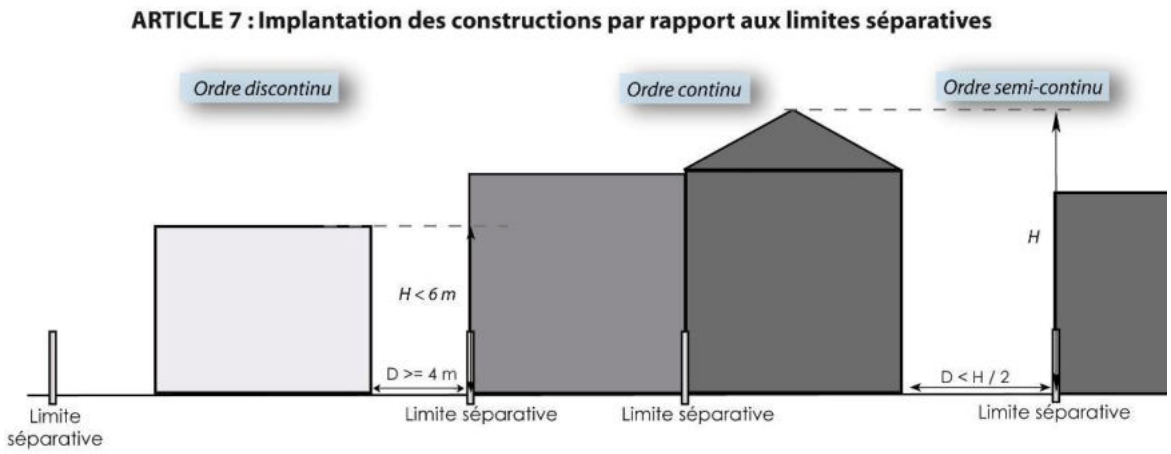
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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).

7.2. Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 1m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

En zone 1AUa et 1AUb

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 45 % de la surface du terrain.

En zone 1AUc

- L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions des OAP définies sur la zone.

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 1AU 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.

11.2 Façades

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

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

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

11.3 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.

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 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. 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.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

	pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux et Commerces	1 place / 25m² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m² de surface de plancher	
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2 Normes de stationnement 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

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

13.1. Dispositions générales

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

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.

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

13.1. Espaces verts

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

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

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

13.2. Aires de stationnement

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Aco correspondant aux corridors écologiques des Sorgues ;
- un sous-secteur Ap correspondant à des zones agricoles présentant un intérêt paysager.

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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites :

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

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

2.1. 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 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.

- **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.

- **À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :**
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
  - les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.2. En secteur Ap

- **À condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**
  - les extensions des bâtiments techniques existants ;
  - la création d'un logement dans les volumes des bâtiments existants, 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 ;

- **À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation:**
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
  - les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.3. En secteur Aco

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, …)
- Les extensions de bâtiments nécessaires et liées à l'exploitation agricole autre qu'habitation, 30% dans la limite de 400 m² d'emprise au sol totale (après extension)
- les annexes légères type abris de jardin, liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² d'emprise au sol totale, ainsi que les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une exploitation agricole ou aux infrastructures routières publiques, dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux dans la limite de 100 m² d'emprise et 2m de hauteur totale
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.5. Prise ne compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE A 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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoiement). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

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

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

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

- 35 mètres de l'axe des RD 1, RD 31, CD 28 et RD 938 pour les habitations ;
- 25 mètres de l'axe des RD 1, RD 31, CD 28 et RD 938 pour les autres constructions ;
- 15 mètres de l'axe de la RD146 ;
- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux ;
- 8 m des berges des rivières et canaux.

En bord de Sorgues, des canaux et des ruisseaux, l'extension des constructions existantes principales et leurs annexes est possible à condition de ne pas diminuer la distance entre la construction existante et la berge.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les constructions liées aux nécessités techniques d'exploitation du réseau ferroviaire, peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 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 230m² (existant + extension).

Non réglementé pour le reste

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

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexés aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

11.4 Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.

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

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

En secteur ACO

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Les clôtures doivent être constituées de grillage et/ou de haies vives constituées notamment d'arbres et arbustes composants naturellement la végétation de la ripisylve des bords de Sorgues.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Les 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.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE 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 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 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites :

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

2.1 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 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 Nco

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique,…) ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

2.1.2 En secteur Nt

- Les hébergements hôteliers, 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.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 Prise ne compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

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

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

4.1 Eau 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 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.

4.3 Réseaux divers

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- de 25 mètres de l'axe de la RD1, RD31, RD28 et de la RD938 ;
- de 15 mètres de l'axe de la RD146 ;
- de 10 mètres des autres voies et emprises publiques ;
- de 8 m des berges des rivières et canaux.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 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 230m² (existant + extension).

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

Non réglementé pour le reste

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.

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

11.1 Dispositions générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexés aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

11.3 Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

Les clôtures doivent être constituées de grillage et/ou de haies vives constituées notamment d'arbres et arbustes composants naturellement la végétation de la ripisylve des bords de Sorgues.

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 (y compris annexes et piscines) 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, 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.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

6.1. ZONE DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

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

6.2 RISQUE SISMIQUE

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

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.

6.5 PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INCENDIE DE FORET DU MASSIF DES MONTS DE VAUCLUSE OUEST :

6.5.1 Présentation générale

La commune est intéressée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt du Massif des Monts de Vaucluse Ouest, approuvé le 3 décembre 2015 par arrêté préfectoral. Le zonage règlementaire du PPRiF est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue différents types de zones :

- La **zone rouge** correspond aux secteurs soumis à un aléa feu de forêt moyen à très fort, dans lesquels l'ampleur des phénomènes ne permet pas de défendre les unités foncières intéressées.
- une **zone rouge de projet** (Rp) peut être identifiée dans certains cas, si l'analyse des contraintes communales a conduit à délimiter un secteur où un projet d'urbanisation nouvelle ou de complément d'urbanisation pourra être réalisé l'issue de la réalisation d'équipements publics de défense suffisants pour assurer la sécurité des constructions à implanter (voies, points d'eau, dispositif d'isolement par rapport aux zones d'aléa fort à très fort du reste du massif).
  L'ouverture de cette zone à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PPRIF.
- La **zone orange**, exposée à un aléa feu de forêt fort à très fort, dans laquelle les moyens de défense existants ont été reconnus suffisants pour permettre de limiter le risque pour les habitations déjà existantes, mais sans en autoriser la construction de nouvelles.
- Des **zones bleues** exposées à un aléa feu de forêt moyen à très fort, dans lesquelles les moyens de défense permettent de limiter le risque. Elles se répartissent en quatre types :
  - **la zone Bv**, secteur correspondant au centre village bâti soumis à un aléa feu de forêt fort à très fort. Le centre village bâti se caractérise notamment par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services, La densité des constructions assure la protection de ce secteur.

- **la zone B1**, où l'aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics existants à la date d'approbation du PPRIF : la densification de l'urbanisation est alors envisageable.
- **la zone B2**, secteur non encore urbanisé, où l'aléa feu de forêt fort nécessite la réalisation d'équipements publics de défense à la périphérie immédiate de la zone suffisants pour assurer la sécurité des constructions à implanter le développement d'une nouvelle urbanisation y est alors admis sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect du RU' ou des orientations définies dans le PLU, dès lors que l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation des communes concernées a révélé la nécessité de l'admettre. Les zones B2 jouxtant un secteur sensible où l'aléa est fort à très fort doivent faire l'Objet d'un dispositif d'isolement permettant l'intervention des services de secours.
- **la zone B3**, où l'aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (vaine, défense extérieure Contre l'incendie).

Dans les autres secteurs de la commune non réglementés par le PPRIF. le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et le code de l'urbanisme ainsi que les textes qui en découlent permettent d'assurer un niveau de sécurité satisfaisant.

Le classement des zones est réalisé suivant l'état de la situation générale constatée à la date d'établissement du plan de prévention. L'intégration d'évolutions suffisamment importantes pour influer de façon durable et garantie sur le niveau de classement ne peut s'opérer que par une procédure de modification ou de révision du PPRIF (article L. 562-4-1 du code de l'environnement).

Un report indicatif des secteurs concernés apparait sur le zonage du PLU. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernée par un aléa, les dispositions qui s'appliquent sont celles du règlement de la zone **augmentées** des prescriptions du présent chapitre. En tout état de cause, **ce sont les dispositions** les **plus restrictives** qui s'appliquent sur le dit-terrain.

6.2.2. Intégration des dispositions du P.P.R.I.F dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

CHAPITRE 7 : 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)

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

L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

De même,

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

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

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

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-Cambis et bâtisse médiévale rue Neuve	Bâtiment à protéger
B2	Ensemble bâti château de 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
B6	Bâtisse Place Jean Jaurès	Bâtiment à protéger
B7	Bâtisse Boulevard du Midi	Bâtiment à protéger
B8	Bâtisse 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 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

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

LES BATIMENTS A PROTEGER

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.

c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.

d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.

e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

LES ELEMENTS BATIS PARTICULIERS

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

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

Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 à conserver pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique :

- les arbres remarquables
- des alignements d'arbres urbains remarquables.

- les parcs et jardins
- les haies et continuités rurales

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	Avenue du Général De Gaulle
A2	Eléments arborés	Place du Château
A3	Eléments arborés	Place Jean Jaurès
A4	Eléments arborés	Boulevard du Midi
A5	Eléments arborés	Avenue de Lucenay et chemin du stade

Tout abattage, dessouchage et arrachage est proscrit sauf pour raison majeure de sécurité.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige, d'une espèce locale.

Tout projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.

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

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie.

Tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'un arbre de haute tige, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

N°	Nom	Situation
A6	Alignement arboré	Avenue Joseph Liotier
A7	Alignement arboré	Chemin Fernand Auphan
A8	Alignement arboré	Chemin des Chaumes
A9	Alignement arboré	Chemin des Nesquières

Les parcs et jardins à protéger

Ils sont représentés par un aplat de couleur.

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables.

Tout abattage d'arbre doit être compensé sur le site ou ses abords immédiats.

Les haies et continuités rurales à conserver

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver pour leur rôle de liaison écologique entre le massif boisé et les espaces de nature proches de la ville. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- à la fonctionnalité agricole, dans le cas de création d'accès, uniquement dans l'emprise nécessaire au passage des véhicules.

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 :

N°	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 457	Hébergement hôtelier et touristique
CD 4	Ancienne Magnanerie	AR 348	Entrepôt

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

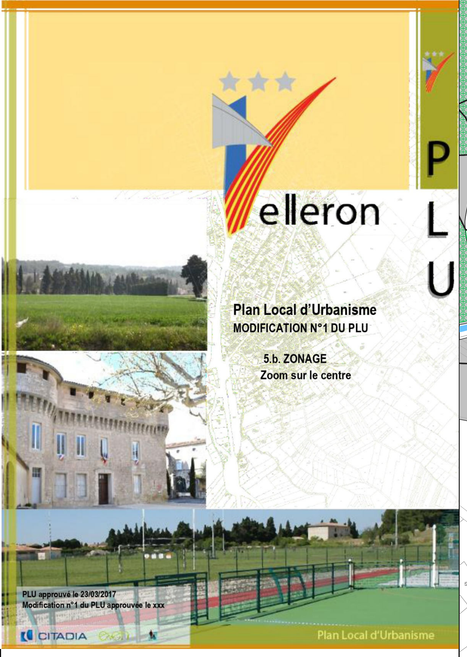
Légende :

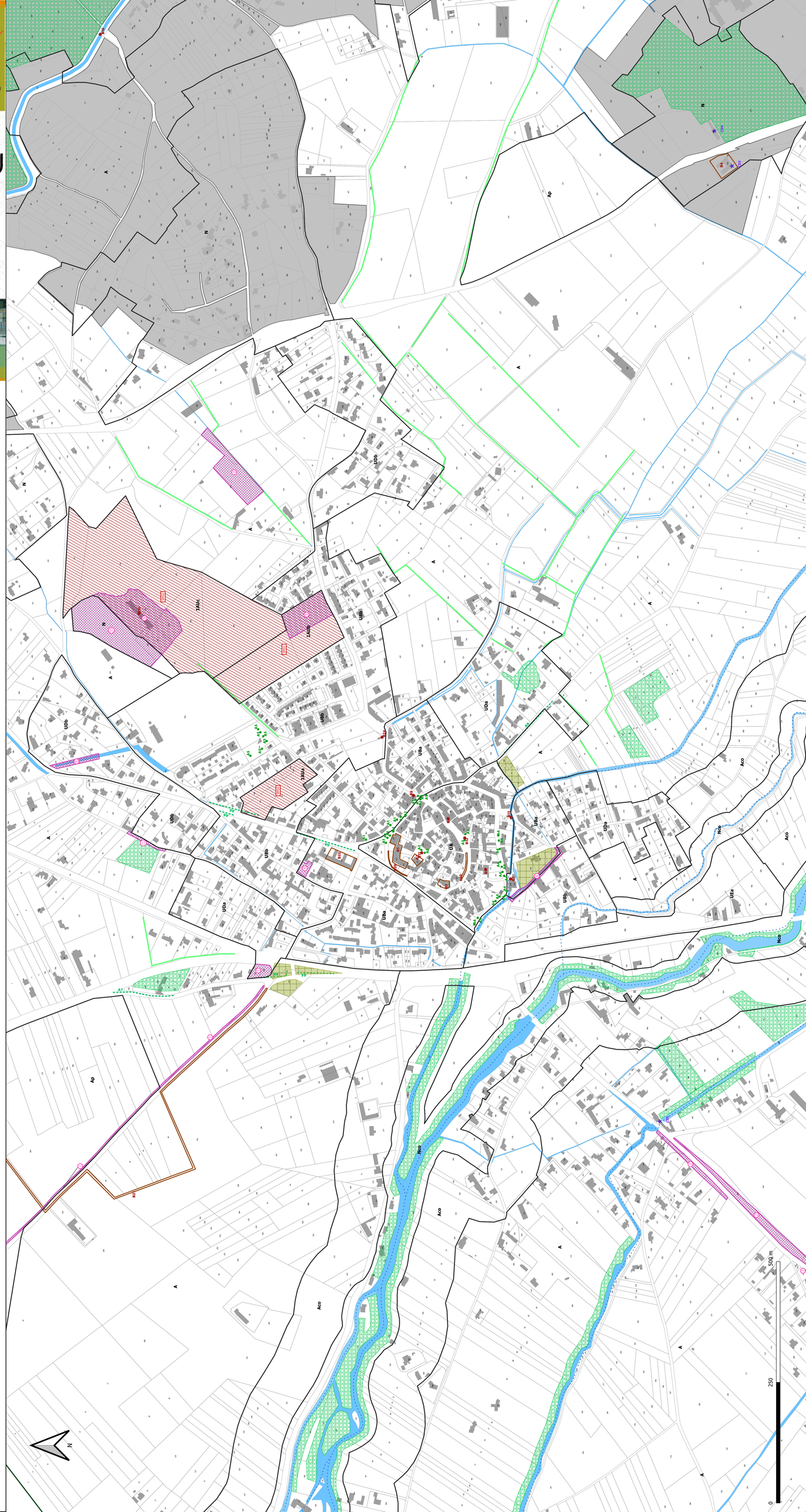
- Zonage du PLU
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- Alignement d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
- Haies à protéger (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Parcs et jardins à protéger (au titre de l'article L.151-19)
- Arbres remarquables à protéger (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Eléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
- Changement de destination (au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
- Secteur de Mixité Sociale
- Réseau de Sorgues
- Enveloppe du Plan de Prévention des risques d'incendie de forêt

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 réten□on d'eaux pluviales	Grand Avignon	5 788 m²
4	Extension de l'école	Commune	561 m²
5	Bassin de réten□on	Grand Avignon	5 287 m²
6	Voirie + collecteur d'eaux pluviales	Commune	1 200 m²
7	Parking aménagement 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

0 750 1 500 m





Légende :

- UA — Zonage du PLU
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- A8 — Alignement d'arbres à protéger *(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)*
- Haies à protéger *(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)*
- Parcs et jardins à protéger *(au titre de l'article L.151-15)*
- A1 — Arbres remarquables à protéger *(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)*
- B14 — Eléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger *(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)*
- CD1 — Changement de destination *(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)*
- Secteur de Mixité Sociale
- Réseau de Sorgues
- Enveloppe du Plan de Prevention des risques d'incendie de forêt

Liste des Emplacements réservés

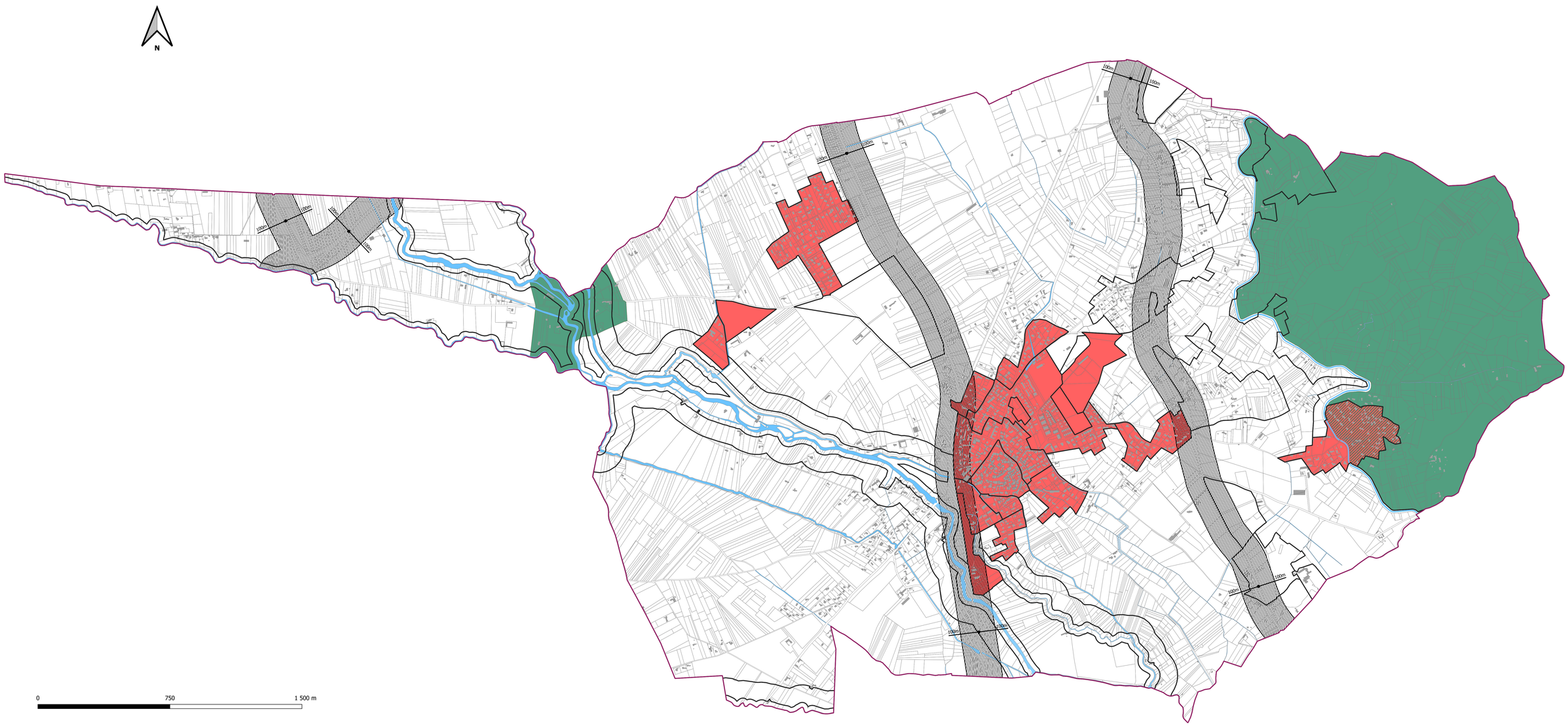
Numéro	Destinataire	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement cheminement doux	Commune	4 789 m²
2	Elargissement et redressement de la RD1	Département	13 752 m²
3	Bassin de rétention d'eaux pluviales	Grand Avignon	5 788 m²
	Extension de l'école	Commune	561 m²
	Bassin de rétention	Grand Avignon	5 287 m²
	Voirie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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

Légende :

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre où s'applique la taxe d'aménagement
- Voies bruyantes
- Zone de préemption dans des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de VELLERON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE VELLERON

Enquête publique au titre notamment

Des articles L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13du Code de l'Environnement.

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

SOMMAIRE

A – RAPPORT D'ENQUÊTE **3**

0 –DEROULEMENT DE L'ENQUETE **4**
1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur 4
1.2 – Déroulement de la procédure avant l'enquête 5
1.3 – Déroulement de l'enquête 5
1.4 – Composition du dossier 5
1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur 6

1 – LE PROJET **7**
2 – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE **7**
3 – LES OBSERVATIONS ENREGISTREES ET LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE 8
4 – L'ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR 21

B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR **24**

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de VELLERON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE VELLERON

Enquête publique au titre notamment
Des articles L103-2, L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13du Code de l'Environnement.

A - RAPPORT

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

O DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- Par délibération n°2022-110 du 16 juin 2022, la commune de Velleron a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme
- Par délibération n°2022-121 du 13 septembre 2022, la commune de Velleron a approuvé les modalités de concertation relative à l'évaluation environnementale
- Dans ce cadre-là, le 09 décembre 2022, la commune de Velleron a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur.
- Par délibération du 04 avril 2023, la commune de Velleron a approuvé le bilan de cette concertation.
- La commune de Velleron a saisi le 21 février 2023, le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- Le 02 mars 2023, par décision n° E23-000019/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire enquêteur.

1.1.2 – Déroulement de la procédure dans le cadre de l'élaboration du dossier

Comme indiqué ci-dessus, la commune a consulté la MRAE et les différentes personnes publiques associées.
Elle a organisé la concertation qui s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 06 mars 2023. Seuls 2 administrés se sont manifestés.
Une réunion de travail réunissant le Commissaire Enquêteur, la Commune a eu lieu le 16 mars 2023, elle a permis de préciser certains points du dossier, le compte-rendu que j'ai rédigé est joint en annexe.
Au cours de cette réunion, il a été acté que Monsieur Stéphane CARDENNES, nouveau commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude, serait tutoré par moi-même, étant précisé que Monsieur CARDENNES ne pourrait pas intervenir lors des permanences.
A la fin de cette réunion est arrivée la réponse de la MRAE. Était notamment évoquée l'opportunité de créer une OAP sur le STECAL (zone Nt) destiné à accueillir un complexe touristique. Comme convenu, je me suis rapproché de la MRAE pour leur faire préciser leur réponse. J'en ai fait part à Monsieur le Maire avant qu'il ne réponde à la MRAE.

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

La commune m'a transmis le 24 mars 2023 l'arrêté N°2023-05 du 22 mars 2023, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU pour la période du 11 avril 2023 au 16 mai 2023, soit 36 jours, le Commissaire Enquêteur recevant le public, le :

. Mardi 11 avril 2023 de 8h30 à 12h00 en mairie
. Jeudi 27 avril 2023 de 13h30 à 17h00 en mairie
. Mardi 16 mai 2023 de 13h30 à 17h00 en mairie.

L'intégralité du dossier avec les avis a été publiée sur le site internet de la mairie de Velleron et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce mêmes site. Il est à noter que les différents avis des PPA ainsi que la réponse à la MRAE et la délibération tirant le bilan de la concertation n'ont été mis en ligne que dans le courant de la matinée du 11 avril.

L'enquête s'est déroulée normalement, les locaux mis à dispositions étaient corrects, trois permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la mairie.

La Mairie a mis à disposition du public un ordinateur dans la salle précitée.

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- la notice de présentation.
- l'évaluation environnementale.
- la liste des emplacements réservés
- la liste des OAP
- le règlement
- le plan de zonage planche globale
- le plan de zonage zoom centre
- le plan – annexes à titre informatif (DPU, Taxe d'aménagement, voies bruyantes)
- les délibérations de la commune décidant de la modification, définissant les modalités de concertation, tirant le bilan de la concertation
- l'avis de la MRAE
- la réponse à la MRAE
- l'arrêté de la commune prescrivant et organisant l'enquête publique.
- les avis des PPA (SCOT, Préfecture, INAO, CMA, CCI, Grand-Avignon, CDPENAF
- Au fur et à mesure, les avis de parution dans la presse. Il est à noter que, si la première parution a eu lieu en temps et en heures le 27 mars, la 2° parution dans la presse a eu lieu le 21 avril (au lieu du 19 avril maximum)

.

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier
- tenue d'une réunion le 16 mars pour préparer l'enquête et établissement du PV
- signature du registre d'enquête le mardi 11 avril à la mairie avant le début de l'enquête
- tenue des 3 permanences.
- visite « terrain » de la principale zone concernée par le dossier (Zone Nt)
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- réunion en mairie pour commenter le PV de synthèse et établissement du PV
- rédaction du rapport et de l'avis

1– LE PROJET

Le dossier concerne la modification n°1 du PLU de la commune approuvé le 23 mars 2017.

La modification porte notamment sur les points suivants :

- 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 le Moulin de Crillon, la Station Thermale, La Grande Bessy, L'Ancienne Magnanerie) ;
- 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.

II – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Avant le démarrage de l'enquête, s'est tenue une réunion en mairie pour préparer l'enquête.

L'affichage a été réalisé à 3 endroits selon attestation. Comme demandé en réunion préparatoire, il aurait été souhaitable de faire aussi un affichage sur les principaux lieux concernés par la modification (STECAL, Chgt de destination, Emplacement Réservé).

La publicité dans la presse a été faite un peu hors délai pour la deuxième, mais cela ne semble pas préjudiciable.

Le Tutoré a été présent à toutes les permanences mais n'est jamais intervenu dans les discussions avec les Administrés.

Une réunion de travail a eu lieu le 23 mai. Il ressort du compte rendu que j'ai établi que tous les points du PV ont été évoqués.

Le PV de synthèse a été adressé à la commune le 25 mai.

Le mémoire en réponse de la commune m'est parvenu le 09 juin.

III – LES OBSERVATIONS DES PP.A, DE LA MRAE, DES ADMINISTRES ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AINSI QUE LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE CONCERNANT CETTE MODIFICATION DU PLU.

Référence	Emetteur des avis ou observations	Teneur des Avis et Observations *(l'intégralité des avis ou observations figure en annexe)*	Réponses de la commune *(l'intégralité de la réponse figure en annexe)*
1	**CCI**	Avis Favorable Global, toutefois : - La CCI souhaite que le changement de destination du Vieux Moulin permette aussi les activités de restauration. -	Le règlement sera modifié et la notice complétée afin de permettre les activités de restauration dans le cadre d'un changement de destination du Vieux Moulin.

2	**SCOT**	Avis Favorable Global, toutefois : - Le SCOT souhaite que les articles 12 du règlement de la zone NT soient précisés en ce qui concerne le stationnement (nombre de places, imperméabilisation) et les espaces verts - Le SCOT souhaite que la compatibilité du PLU avec le SCOT soit précisée.	- La commune souhaite prendre en compte les modifications souhaitées par le SCoT afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère, d'imperméabilisation des sols et d'obligations de réalisation de places de stationnement. Ainsi, le règlement de la zone Nt sera complété de la manière suivante : Article Nt12 : - 1 place/chambre pour les hébergements hôteliers, - 1 place/25m² de surface de plancher pour les bureaux. Pour les cycles, - 2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau. Article Nt 13 : - 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. - 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. - La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain en secteur Nt. - Le dossier sera également complété sur la compatibilité de la procédure de modification n°1 du PLU avec le SCoT

3	**Grand-Avignon**	Avis Favorable Global, toutefois : - Le Grand-Avignon souhaite que les articles 12 du règlement de la zone NT soient précisés en ce qui concerne le stationnement (imperméabilisation) et les espaces verts.	Cf réponse n°2.
4	**CDPENAF**	Avis Favorable Global, toutefois : - La CDPENAF souhaite qu'au niveau des zones N et A des écrans végétaux soient mis en place au niveau des limites avec les zones cultivées. - La CDPENAF souhaite, au niveau du STECAL, l'implantation d'une haie le long du chemin d'accès à créer au Nord de l'opération. - Bien évidemment cet avis ne dispensera pas d'une consultation sur la base d'un projet détaillé.	La commune souhaite prendre en compte les modifications souhaitées par la CDPENAF afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère et de protection de la zone agricole. Le règlement sera modifié en conséquence
5	**Préfecture**	Avis Favorable Global, toutefois : - La Préfecture souhaite que la notice de présentation soit complétée pour intégrer les évolutions en matière de logement social en plus de ce qui a été fait au niveau des OAP. - La préfecture souhaite que l'évaluation environnementale soit complétée pour analyser l'impact du complexe touristique sur le secteur et les accès. - La préfecture souhaite que soit indiqué que seule sera autorisée la reconstruction (pour autant qu'il y ait eu un acte de création) la reconstruction d'un ERP de même catégorie.	La commune souhaite prendre en compte les modifications souhaitées par la CDPENAF afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère et de protection de la zone agricole. Le règlement sera modifié en conséquence Le dossier sera complété afin d'indiquer que seule sera autorisée la reconstruction d'un ERP de même catégorie.

6	**MRAE1**	Concernant le STECAL, la MRAE recommande d'intégrer des mesures de protection de l'environnement opérationnelles au niveau du PLU, par exemple dons une OAP	Le projet de modification n°1 du PLU de Velleron ne prévoit pas la création d'une OAP sur le secteur Nt. Le STECAL Nt est existant au PLU en vigueur : le projet consiste en la démolition d'une friche touristique et sa reconstruction, justifiant le caractère limite et exceptionnel du STECAL. Le projet de réhabilitation d'une friche ne nécessite pas la création d'une OAP, mettant en œuvre de nouvelles orientations d'aménagement sur le secteur. De plus, conformément aux attendus du Code de l'Urbanisme, le STECAL précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire. Concernant les mesures de protection, le projet pourra, en phase pré opérationnelle, définir des mesures ERC plus précises.
7	**MRAE2**	La MRAE recommande, concernant le STECAL modifie, de justifier la compatibilité de la modification avec le défi n°3 du SCoT « Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace » et d'analyser la cohérence avec le PADD concernant l'objectif 3.2 de préservation de la trame verte et bleue.	Une partie concernant la compatibilité de la modification n°1 du PLU de Velleron avec le SCoT approuve sera ajoute. De même, la cohérence du projet de STECAL avec l'objectif 3.2 du PADD sera développée, notamment concernant la localisation du projet au niveau du corridor écologique identifie par le PADD.

8	**MRAE3**	La MRAE recommande de définir et qualifier les enjeux en relation avec « les trames verte et bleue en milieu nature ! à préserver et à pérenniser >> (corridor) et de présenter les effets de la modification du STECAL sur le corridor écologique.	L'impact du projet sur le corridor écologique identifie par le PLU sera complète dans la partie incidence de la modification n°1 du PLU de Velleron. A noter que le PLU a été approuvé en 2017 et le SCoT en 2011, la Trame Verte et Bleue du PLU est donne compatible avec le DOG du SCoT de 2011.
9	**MRAE4**	La MRAE recommande de compléter l'état initial de l'environnement du STECAL et de son environnement immédiat par des inventaires des habitats et des espèces.	Une analyse des habitats et des espèces sur le site du STECAL a été réalisée sous la forme d'une étude bibliographique (données Silène) ainsi que !'utilisation des référentiels CRIGE PACA 2014 et Corine Land Cover 2018. Les inventaires des habitats et des espèces du site ne sont pas du ressors de la commune mais du porteur de projet. Ainsi, une analyse approfondie sera réalisée lors de la phase réalisée du projet qui sera plus précise (plan masse, plan d'aménagement, etc.)
10	**MRAE5**	La MRAE recommande de procéder à une analyse étayée des effets de la modification du PLU concernant les habitats naturels et les espèces présents dons le STECAL et son environnement immédiat, et d'inscrire dons une OAP des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées et proportionnées	Comme précise précédemment, le projet de STECAL ne fera pas l'objet d'une OAP. L'analyse des incidences sur le projet sera développée afin de mettre en avant les mesures mises en place par le PLU. A noter que le PLU ne peut intégrer de mesures de compensation au sein de son règlement.
11	**MRAE6**	La MRAE recommande de revoir les incidences du STECAL en intégrant dans l'analyse la totalité de l'aire du STECAL et de ses abords et de présenter, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées et proportionnées, aux enjeux des habitats et espèces recensés sur le site Natura2000.	L'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 sera complétée en prenant en compte la zone d'influence du projet. En l'état actuel, le projet de PLU ne peut présenter un projet détaille et finalise permettant de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation plus précises.

12	**MRAE7**	La MRAE recommande d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation prenant en compte /es enjeux d'insertion paysagère afin d'apporter une cohérence d'ensemble des futurs bâtis et des aménagements avec /es composantes paysagères significatives du territoire communal et plus spécifiquement de l'unité paysagère qu'il concerne directement.	Comme précise précédemment, le projet de modification n°1 du PLU ne prévoit pas d'OAP sur ce secteur. L'état initial de la notice sera complété au niveau de la partie paysagère afin d'intégrer des vues rapprochées et éloignées du projet. Néanmoins, les insertions paysagères par photomontage ne pourront être définies que lorsque le projet sera définitif et qu'un plan masse sera abouti. De même, un schéma d'aménagement paysager sera réalisé lorsque le projet sera mieux défini. L'état initial sera également complet pour mieux présenter les enjeux de la « poche boisée de la plaine bocagère » et analyser leur prise en compte dans le projet de STECAL.
13	**MRAE8**	La MRAE recommande d'analyser les incidences du STECAL sur /es ressources en eau en quantifiant l'adéquation des besoins par rapport aux ressources en eau potable et celle des rejets en eaux usées par rapport à la capacite résiduelle de la STEP	Le dossier sera complété concernant les incidences du STECAL sur les ressources en eau et sur la capacite résiduelle de la STEP. Les besoins en eau pour le complexe hôtelier sont estimes à un volume de 20 m3/h. La canalisation au droit de la parcelle (RD 973) est une conduite de 150 mm Concernant la station d'épuration, sa capacite est de 2 800 Equivalent Habitant (EH) et sa capacite résiduelle est de 1 680 EH en moyenne et 700 EH en pointe. A ce jour, les éléments hydrauliques (débit, pression statique) et la capacité de la STEP sont favorables

14	**Propriétaire Parcelle AH415**	Cette personne m'a écrit pour me demander la possibilité de déposer un permis de construire sur la parcelle AH409	Cette parcelle étant située en zone agricole, la commune invite le propriétaire à se rapprocher du service urbanisme afin de définir les besoins liés à un dépôt de permis de construire. De plus, cette demande ne relève pas des objets de la Modification n°1 du PLU.
15	**Propriétaire Parcelle AR 548, 549, 552**	Cette personne a acheté ces parcelles alors qu'elles étaient constructibles et le PLU en 2017 les a classées inconstructibles.	La commune a déjà répondu que ce n'était pas possible dans le cadre de cette procédure de modification.
16	**Elu de la commune**	A voulu s'assurer que la modification prenait bien en compte l'obligation de réaliser des clôtures végétalisées.	-
17	**Promoteur du STECAL**	Il est venu présenter son projet et a refait l'historique de ses démarches depuis l'acquisition de cette propriété.	-
18	**Habitante Quartier Grande Nesquiére**	- Suite à la création de l'ER 11 se renseigne sur les aménagements en faveur des vélos, elle regrette que la politique de la commune en la matière soit très partielle (discontinuité, mauvais revêtement) - Regrette le silence du règlement en matière de réalisation de places de parking	La commune précise que le règlement du PLU intègre des dispositions en matière d'obligations de réalisation de places de stationnement en zones urbaines et à urbaniser.
19	**Propriétaire Parcelle AT 631**	Cette personne vient à la demande des élus pour demander que sa parcelle, qui est une dent creuse, classée en zone A puisse être classée en zone U.	Cette demande ne relève pas des objets de la Modification n°1 du PLU.
20	**Propriétaire Parcelle AP147**	Vient se faire présenter le dossier, pas de questions	-
21	**Mme EBRARD Propriétaire à proximité du moulin et de l'EBC AT502**	Cette personne s'inquiète du fait qu'il serait envisagé que le glacier aménage un parking sur l'EBC AT502 du fait de la suppression du parking aménagé en bordure de la RD	La parcelle AT 502 faisant l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ne pourra être aménagé en espace de stationnement. En effet, les espaces classés en EBC par le PLU doivent être strictement conservés et protégés.
22	**Mr MICHEL propriétaire AT734**	A voulu connaitre le contenu de la modification, mais n'a pas fait d'observations particulières	-

23	**Mme DUMAS propriétaire de la parcelle AK 61**	Elle est surprise de voir que sa parcelle est touchée par l'ER 11 alors qu'elle reste inconstructible.	L'Emplacement Réservé N°11 vise à permettre l'aménagement d'un cheminement doux pour les riverains, dédié uniquement à la circulation piétonne et aux modes actifs. Il permettra de relier deux cheminements existants au sein du secteur. Aucun droit à construire n'est autorisé par la création de cet ER.
23	**M et Mme MEREU Propriétaire de la Grande Bastide**	Ils m'ont remis le courrier qu'ils ont adressé par mail et ont demandé à ce que l'ER 9 et 10 soit supprimé suite à l'abandon d'acquisition des terrains par la mairie de Velleron.	La commune confirme qu'elle ne souhaite pas poursuivre le projet inscrit lors de la création des ER 9 et 10 et ainsi maintenir ces deux ER qui ne relèvent plus d'une utilité publique. Ces deux ER ne peuvent toutefois être supprimés dans le cadre de la Modification N°1 du PLU en cours au regard de l'avancée de la procédure. En effet, ces deux ER n'étant pas inscrits dans la délibération de prescription parmi les objets de la procédure, la suppression des deux ER postenquête n'est pas possible. La commune procèdera à leur suppression dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure.
24	**Mme CLAVEL propriétaire des AK122, 450 et 451**	Elle ne comprend pas pourquoi ses parcelles ne sont pas classées en zone constructible alors qu'elles sont en bordure d'un lotissement.	Cette demande ne relève pas des objets de la Modification n°1 du PLU.
26	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit la suppression d'un EBC sur lequel se trouvent des constructions réalisées un peu avant l'approbation du PLU approuvé en 2017, pendant la phase d'élaboration. Cette décision semble contraire aux dispositions de l'article L123.13 du code de l'urbanisme qui impose la procédure de révision.	La suppression de l'EBC visé est possible par une procédure de modification du PLU lorsqu'il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle, tel est le cas dans la présente modification n°1 du PLU.
27	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit l'augmentation (de 10 à 25%) du pourcentage de logement social dans les zones 1AUa. Pour autant, le dossier ne prévoit pas la mise en compatibilité du PLU avec le PLH (2022-2025) approuvé par le Grand Avignon.	Le dossier sera complété sur la compatibilité de la procédure de modification n°1 du PLU avec le PLH du Grand Avignon.

28	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit une modification du règlement relatif aux clôtures avec une prépondérance des clôtures végétalisées. Comment expliquer cette phrase « *De plus, privilégier les murs bahuts surmontées ……contribue à la limitation …… en favorisant la transparence hydraulique* ».	Les modifications des dispositions relatives au traitement des clôtures en zones urbaines et à urbaniser visent à améliorer la qualité urbaine et paysagère et à favoriser la végétalisation des bords de voies au sein de ces zones à dominante urbaine. Les clôtures végétalisées visent à favoriser le libre-écoulement des eaux pluviales et ainsi veiller à la transparence hydraulique des clôtures. Dans le cas de clôtures adjacentes à des cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Ce point pourra être précisé dans la notice.
29	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit une modification du STECAL, secteur Nt, pour permettre la réalisation d'un complexe hôtelier, notamment en autorisant la démolition de l'existant et en n'exigeant plus sa restauration). Il convient cependant de noter que les emprises foncières de l'existant et du projet envisagé débordent de la zone Nt. Pourquoi ne pas avoir profité de la modification pour mettre un peu de cohérence ?	La commune précise que les emprises bâties projetées se situent au sein du périmètre de la zone Nt et disposent ainsi de règles adaptées au projet.
30	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Manifestement, les problématiques de stationnement et d'accès automobile liées à ces changements n'ont pas été prises en compte.	Le PLU peut autoriser en zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont alors identifiés dans le règlement graphique. Les conditions et modalités, liées au projet et au changement de destination des bâtiments, ne sont pas traitées par le PLU ; mais lors de la phase pré opérationnelle (dépôt d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire selon la nature des travaux).

31	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit la création d'un cheminement doux (ER 7 sur les parcelles AS 60 et 61) pour prolonger la rue des Capelets. Si le tronçon enherbé qui permettra ensuite de rejoindre le chemin des Reybauds fait bien partie du domaine communal, ce dernier ne ressemble pas véritablement à une voie. Par ailleurs, il existe déjà un cheminement doux un peu plus à l'Ouest.	Il s'agit de l'ER n°11 qui vise à créer un véritable maillage intra-quartier. Cette desserte de proximité favorisera la cohérence dans les liaisons modes doux sur le territoire. La localisation de cet ER vise à faciliter les mobilités douces des riverains.
31	**Commissaire Enquêteur**	Pour revenir sur l'intervention des consorts MEREU, il apparait pour le moins surprenant que la présente modification ait maintenu les ER 9 et 10 alors qu'il semblerait que la mairie ait renoncé à concrétiser l'acquisition qui avait été engagée.	Cf réponse n°23 La commune confirme qu'elle ne souhaite pas poursuivre le projet inscrit lors de la création des ER 9 et 10 et ainsi maintenir ces deux ER qui ne relèvent plus d'une utilité publique. Ces deux ER ne peuvent toutefois être supprimés dans le cadre de la Modification N°1 du PLU en cours au regard de l'avancée de la procédure. En effet, ces deux ER n'étant pas inscrits dans la délibération de prescription parmi les objets de la procédure, la suppression des deux ER postenquête n'est pas possible. La commune procèdera à leur suppression dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure.

32	**Commissaire Enquêteur**	Le dossier prévoit d'intégrer les observations formulées par l'Etat à l'occasion de l'approbation du PLU sur l'opération de la Grande Bastide. Cette modification comme celle concernant le pourcentage de logements sociaux pourrait être interprétée comme une mise au point du projet de la Grande Bastide alors que la commune semble ne pas partager ce projet.	La présente procédure de modification a effectivement pour objet d'intégrer les observations formulées par l'Etat à l'occasion de l'approbation du PLU. Six observations sont formulées et portent sur différents points du PLU. Seule une concerne l'OAP de la Grande Bastide Nord. Concernant la modification du taux de logement social réglementé sur le secteur, cette évolution vise à garantir un traitement équitable au sein des secteurs de projet en matière de mixité sociale à l'échelle de la commune. Il convient de rappeler les objets de la Modification N°1 du PLU inscrits dans la délibération de prescription, qui sont les suivants : • Modifier le règlement du STECAL Nt afin de permettre la réalisation d'un projet d'hôtel et permettre ainsi la reconversion d'une friche touristique ; • 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'EBC et parcs et jardins à protéger…) ; • Ajuster les dispositions relatives aux clôtures en zones urbaines ; • Envisager l'ajout de dispositions favorisant la création de logements locatifs sociaux ; • 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 ; • Corriger la carte du droit de préemption urbain en cohérence avec le zonage en vigueur ; • Réenvisager les limites entre zones UBa et UBb ; • Envisager l'ajout de dispositions favorisant la qualité urbaine et paysagère en zone UEb, compte tenu de la proximité des Sorgues. • Afin de sécuriser le PLU, prendre en compte et intégrer les observations du Préfet sur le PLU approuvé dans un courrier en date du 19 juillet 2017 portant notamment sur : o La modification du règlement écrit concernant les constructions dans les zones soumises au risque inondation ; o La clarification des conditions d'aménagement du secteur Grande Bastide Nord entre l'OAP et le règlement ; o La rectification d'une erreur d'affichage graphique sur le plan de zonage ; La rectification d'erreurs matérielles dans le règlement écrit ; o Le toilettage des annexes du PLU. • Ajouter le pont des Parpayolles à la liste des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; • Rectifier et compléter la notice de présentation et le règlement sur divers points (mise en page, modifications supplémentaires).

IV – L'ANALYSE DU DOSSIER

Ce dossier de modification du PLU, dans la mesure où il était soumis à une évaluation environnementale du fait la modification du STECAL lié à l'opération touristique « Les Grands Pins », avait fait l'objet d'une large information et concertation des Administrés.

Malgré cela, tant au niveau de la concertation qu'au niveau de l'enquête publique, les observations ont été peu nombreuses, 2 au niveau de la concertation et une douzaine au niveau de l'enquête. On peut considérer qu'une seule peut avoir un lien avec le dossier.

Je vais commencer par les remarques formulées par les Administrés.

A l'exception d'une seule, toutes ces remarques ne concernent pas le document soumis à enquête. Comme à l'habitude, il s'agit de personnes qui viennent demander si leur terrain ne peut pas devenir constructible.

Par contre la remarque formulée par les consorts MEREU concernant la suppression de l'ER n°9 et 10 mérite une certaine attention. Cette suppression n'est pas envisagée dans le dossier. Toutefois, il faut savoir qu'en 2018 la commune avait pris une délibération pour acquérir, pour la somme de 783 400 €, les parcelles constituant cet ER. Cette acquisition a été confirmée par une délibération en 2019. Toutefois en juin 2020, après les élections municipales, cette acquisition a été annulée du fait que les conditions suspensives n'étaient pas réunies. Suite à cette remarque la Commune a répondu qu'elle n'était effectivement pas intéressée par cette acquisition.

Je vais continuer avec le dossier lui-même et les points qui peuvent être assimilés à un toilettage ou à une mise en compatibilité du PLU approuvé en 2017

Faire référence dans les dispositions générales (art 6 Sécurité incendie) au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par le Préfet.

Compéter le lexique

Favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les zones urbaines et à urbaniser

Préciser les règles de hauteur en ajoutant les références par rapport à la hauteur à l'acrotère et à la hauteur au faitage.

Mettre en conformité le règlement de la zone agricole avec la loi ELAN en supprimant la possibilité de l'aménagement des locaux type gites ou chambres d'hôtes ou des locaux d'accueil ou de vente à la ferme dans le volume des constructions existantes.

Modifier les annexes en adjoignant la carte du plan de DPU approuvé en 2022

Préciser la compatibilité du PLU approuvé en 2017 avec les règles générales du SRADDET approuvé en 2019 et avec le SDAGE approuvé en 2021.

Modifier l'article 7 de la zone 1AU pour supprimer la référence à un schéma d'aménagement qui n'existe pas.

J'aborde maintenant les points qui n'appellent pas beaucoup d'observation et qui n'ont fait l'objet d'aucune remarque, leur impact est limité.

Renforcer la protection du secteur Aco correspondant au couloir écologique des Sorgues en interdisant les constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole

Repositionner la protection relative à l'ancienne station thermale : Cette protection avait été positionnée du mauvais côté d'une voie.

Rectifier l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones Agricole et Naturelles : Il s'agit de mettre en concordance les articles 2 et 9 du règlement de ces zones. De fait l'emprise au sol des extensions est autorisée dans la limite de 230m².

Modifier la dénomination de l'Emplacement Réservé N°7 en remplaçant les termes voie piétonne par cheminement doux.

Modifier les caractéristiques des clôtures de façon à améliorer leur insertion dans l'environnement

Modifier les conditions d'accès (article 3 des règlements des zones UA, UB, UD, UE, UT et 1AU). Une distinction est faite entre l'accès qui est une voie (privée ou publique) et l'accès (qui est la partie privative permettant d'atteindre la voie). Pour des raisons de sécurité, il est précisé que cet accès devra être en retrait de la voie.

Corriger et compléter la liste des ensembles bâtis à protéger (art L151-19 du code de l'urbanisme) et des éléments naturels à protéger (art L151-23 du code de l'urbanisme)

Supprimer en zone UEb, à vocation artisanale, la possibilité de réalisation de logement, et ceci afin d'affirmer le caractère artisanal de cette zone.

Prendre en compte des observations des services de l'Etat lors de l'approbation du PLU en 2017, à savoir

Tenir compte des risques inondations dans le secteur UEa en imposant un niveau de plancher à +0.70m.

Préciser, dans le règlement comme c'est le cas dans l'OAP, que l'opération de La Grande Bastide Nord (zone 1AUc du PLU) est prévue en 2 phases, la 1° pour la partie Ouest, la 2° partie Nord-Est alors que le règlement approuvé en 2017 indiquait que La Grande Bastide Nord et la Grande Bastide Sud seraient réalisées en une seule phase.

Supprimer au chapitre 6 du règlement relatif aux risques le texte indiquant que, dans les zones à aléa de retrait et de gonflement des argiles, il devra être réalisée une étude à la parcelle par un BET spécialisé. Cette obligation était en effet excessive et n'avait aucun fondement législatif.

Tous ces points ne consistent qu'à corriger des erreurs ou prendre en compte des remarques des services de l'Etat formulées dans le cadre du contrôle de légalité. Toutefois, sur le dernier point, la suppression pure et simple de l'obligation risque d'occulter le danger potentiel que présente l'argile.

Je vais terminer par les points méritant un complément d'explication

Supprimer une servitude d'EBC (Espace Boisé Classé) pour tenir compte de constructions réalisées entre l'élaboration du PLU et son approbation en 2017. La commune indique, preuves à l'appui, avec les dates de permis de construire, que pour elle il y a eu à l'époque une erreur et qu'il est possible de supprimer cet EBC sans recourir à la procédure de la révision telle qu'elle est prévue à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Anticiper les besoins en matière de logements sociaux en ajoutant un troisième secteur de mixité sociale (le quartier Joseph Liotier) et en augmentant le pourcentage de logements sociaux (de 10 à 25%) pour toute opération de plus de 500m² dans les 3 secteurs de mixité sociale. Cette modification est conforme aux dispositions du PLH récemment approuvé. Cette conformité méritait cependant d'être explicitée.

Mettre en place un emplacement réservé (N°11) pour réaliser un cheminement doux Cette création peut surprendre dans la mesure où la voie verte « Venaissia » est à proximité. Ce cheminement aura un caractère plus « local » et facilitera principalement les déplacements internes à la commune.

Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole. Si cette identification est bien prévue par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, au vu des changements de destination déjà en cours sur la commune, il parait nécessaire de préciser les modalités de ce changement.

Modifier le STECAL. C'est le point important du dossier et quasiment toutes les remarques formulées par la MRAE, les PPA et le commissaire enquêteur portent sur ce point. Globalement, tous les avis sont favorables. Le SCOT, la Communauté d'Agglo souhaite que les articles 12 du règlement de la zone NT soient précisés en ce qui concerne le stationnement (imperméabilisation) et les espaces verts. La préfecture demande à ce que seule soit possible la reconstruction d'un ERP de même catégorie et que l'étude environnementale soit complétée au niveau des accès. La MRAE, quant à elle, émet aussi un avis favorable mais recommande que les mesures de protection de l'environnement soit intégrée par exemple dans une OAP. Par ailleurs elle demande que des analyses complémentaires soient engagées pour bien cerner les incidences de ce projet. Enfin la CDPENAF souhaite l'implantation d'une haie le long de la voie à créer au Nord de l'opération. Le commissaire enquêteur, quant à lui, a fait remarquer, que le projet semble déborder du secteur Nt. Globalement, la commune répond que les emprises bâties du projet seront bien situées à l'intérieur du secteur NT, qu'elle prendra en compte les remarques formulées par les PPA et la MRAE mais qu'elle n'entend pas mettre en œuvre une OAP comme le recommande la MRAE.

A Jonquerettes le 19 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de VELLERON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE VELLERON

Enquête publique au titre notamment
Des articles L103-2, L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13du Code de l'Environnement.

B - AVIS

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

Comme souvent c'est le cas dans un dossier de modification de PLU, nous n'avons pas à faire un dossier très conséquent. Sauf bien évidemment la modification du STECAL qui, bien que la procédure de modification soit adaptée, nécessitait un avis de la MRAE.

Comme le nombre de points traités est important, pour donner mon avis, je vais reprendre le sommaire du dossier et donner un avis point par point dans l'ordre de ce dernier. Sur 30 points, 25 font l'objet d'un avis favorable sans réserve, 3 font l'objet d'un avis avec réserve que la commune devra prendre en compte et 2 font l'objet d'un avis défavorable.

1 - REPOSITIONNEMENT DE LA PROTECTION DE L'ANCIENNE STATION THERMALE
C'était une erreur manifeste de représentation, **AVIS FAVORABLE**.

2 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES AVANT L'APPROBATION DU PLU AU SEIN D'UN EBC
Il parait difficile d'invoquer une erreur, il convient d'utiliser la procédure prévue par le code de l'urbanisme ((Art. L123-13), c'est-à-dire la procédure de révision et non de modification, AVIS **DEFAVORABLE**

3 - RECTIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
Il y avait une incohérence dans le texte, **AVIS FAVORABLE**.

4 - CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°11 DEDIE A L'AMENAGEMENT D'UN CHEMINEMENT DOUX
Même si, du fait de la grande proximité de la voie verte « Voie VENAISSIA », cette création peut surprendre, elle améliore grandement les liaisons douces pour les riverains sans engager beaucoup de dépenses, **AVIS FAVORABLE**

5 - MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE L'ER N°7
Aucune incidence**, AVIS FAVORABLE**

6 - MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES (HORS ZONE UA) AFIN DE PERMETTRE LEUR VEGETALISATION
Cette mesure va dans le sens des mesures préconisées au niveau de la transition écologique. Simplement au niveau de l'écoulement des eaux, on pourrait préciser que des transparences seront réalisées dans les murs bahuts. **AVIS FAVORABLE** sous réserve de la mention préconisée.

7 - MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER AFIN DE REGLEMENTER LE RECUL DES PORTAILS EN BORDURE DE VOIE PUBLIQUE
Cette mesure permet d'améliorer la sécurité **AVIS FAVORABLE**

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

Il s'agit principalement de modifications rédactionnelles, **AVIS FAVORABLE**

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

La commune a souhaité anticiper sa future évolution démographique (3 500 habitants) et des obligations qui en résultent. De plus cette décision va tout à fait dans le sens des politiques actuelles en matière de logement social. Il aurait été bien d'évoquer le PLH en vigueur, **AVIS FAVORABLE sous réserve** de faire référence au PLH.

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

Cette disposition va dans le sens de la protection des éléments bâtis d'intérêt, **AVIS FAVORABLE**

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

Cette disposition va dans le sens des éléments naturels d'intérêt, **AVIS FAVORABLE**

12 - IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Cette disposition permet de sauvegarder un patrimoine bâti qui, du fait des difficultés du monde agricole, ne peut parfois plus être entretenu. Indépendamment des préconisations de la CDPENAF d'isoler les parties encore cultivées par des haies végétales, il parait nécessaire de prendre en compte la problématique des accès et du stationnement. Il y a un exemple où le stationnement se fait sur une parcelle située en zone A et faisant partie d'une autre unité foncière. Ce problème ne peut pas être géré seulement au moment de la demande de changement de destination, **AVIS FAVORABLE sous réserve** que le règlement du PLU soit précisé en indiquant que le changement de destination pour les 4 bâtiments cités ne sera possible que pour autant qu'il n'y ait pas de danger au niveau des accès, que le stationnement lié à la nouvelle destination soit réalisé sans porter atteinte à des zones agricoles et enfin que des plantations soient prévues pour isoler la nouvelle activité des zones cultivées. Dernier point, il ne parait pas indispensable, comme souhaitée par la CCI, de mentionner l'activité de restauration pour le Moulin, la rédaction utilisée est suffisamment large. Par ailleurs en mettant cette précision, cela équivaudrait à exclure l'activité de restauration pour les 3 autres bâtiments, ce qui n'est pas justifié dans l'état du dossier.

13 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UEB AFIN DE SUPPRIMER LA POSSIBILITE DE CREATION DE LOGEMENTS

Même si cette disposition peut s'avérer contraignante dans certains cas (par exemple logement pour une personne qui doit impérativement être sur place pour la bonne marche de l'activité), **AVIS FAVORABLE**

14 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DANS LES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES DANS LE SECTEUR UEA

Aucun commentaire, **AVIS FAVORABLE**

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

Compte tenu du contexte contentieux potentiel, c'est une très bonne chose que de corriger la discordance existant entre le règlement qui prévoyait une réalisation en une phase et l'OAP qui prévoyait une réalisation en 2 temps, **AVIS FAVORABLE**

16 - MODIFICATION DU CHAPITRE 6 DU REGLEMENT RELATIF AUX RISQUES ET NUISANCES

Les prescriptions imposées aux futurs constructeurs n'avaient aucun fondement juridique, la modification prévoit de les supprimer purement et simplement. Cela peut conduire à minimiser le risque. L'information des administrés doit être améliorée. **AVIS FAVORABLE sous réserve** que dans l'article 6.3 soit rajoutée une phrase qui pourrait être : « Du fait de la présence d'argile dans ces secteurs, l'attention des constructeurs est attirée sur le fait qu'ils devront peut-être prendre des dispositions particulières pour leurs constructions ».

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

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

18 - MODIFICATION DU REGLEMENT DU STECAL NT POUR FACILITER LA RECONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE

L'élément majeur de ce dossier. La situation sur le terrain est assez édifiante. Sur un peu plus d'un hectare, plus de 4 000m² de surface de plancher d'un complexe hôtelier de 4 étages sont quasiment réduits à néant depuis 40 ans. Le lieu est le terrain de jeu des squatters démolisseurs et sert aussi de terrain d'entrainement aux services de sécurité. Les risques sont énormes que ce soit au niveau des chutes mais aussi des incendies, le site est situé dans une zone boisée. L'objet de la modification est de rendre possible un projet hôtelier qui semble sur le point d'aboutir. Le règlement actuel oblige à reconstruire dans les emprises existantes. Globalement les PPA ont donné un avis favorable sous quelques réserves que la commune s'est engagée à prendre en compte, idem en ce qui concerne celles formulées par la MRAE. Toutefois la MRAE recommande que cette modification du STECAL se fasse par l'intermédiaire d'une OAP. La MRAE estime en effet que seule une procédure ad 'hoc permet de bien définir les règles du jeu alors que la commune pense que les discussions lors de la mise au point du permis de construire permettront de s'assurer que le projet bien en compte les mesures opérationnelles de protection de l'environnement.

En regardant le plus près le dossier, on constate que le site de l'hôtel existant englobe non seulement les terrains du secteur classés en Nt mais aussi des terrains classés en zone A et même en zone N. Certes, comme le fait remarquer la commune, toutes les emprises construites seront bien situées en zone Nt.

Toutefois, indépendamment de ce qui est dit concernant le fait que l'unité foncière du projet est située pour partie en zone A et N, il ressort que l'accès à la voirie publique de l'hôtel en ruine n'est pas direct et se fait déjà au travers d'un terrain situé en zone A, via une servitude et que l'accès futur au projet qui est demandé se fera aussi via une servitude au travers d'une zone cultivée située en zone A. A ce propos le CDPENAF a demandé que cette voie future soit séparée des cultures par une haie végétale.

Si on se réfère à l'article A2 du règlement qui stipule *« Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes : À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :*

…….. les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site. », la création de cet accès Nord n'apparait pas directement nécessaire à un service public.

J'estime que, malgré les enjeux du projet et aussi son urgence, il est nécessaire de prendre un peu de temps pour définir exactement le programme d'une opération qui dépasse les limites du STECAL qui ne concerne que le secteur Nt.

Dans ces conditions, même s'il y a urgence à sécuriser cette friche touristique, même si le projet envisagé correspond aux orientations du PADD et du SCOT, même s'il ne s'agit pas à ce stade de faire une instruction de permis de construire, il apparait que le projet de PLU n'est pas de nature à traiter correctement le projet.

Comme le suggère la MRAE, je considère que seule une OAP permettra de bien définir cela.

En conséquence, comme la mise en œuvre d'une telle réserve qui consisterait à demander cette OAP serait inopérante, UN **AVIS DEFAVORABLE EST DONC DONNE AU PROJET DE MODIFICATION DU STECAL NT POUR FAVORISER LA RECONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE**

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

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

20 - AJOUT DE DEFINITIONS DANS LE LEXIQUE (ARTICLE 7 DES DISPOSITIONS GENERALES)

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

21 - AJOUT DE DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

Aucun Commentaire, cela va dans le sens de la préservation de l'environnement, **AVIS FAVORABLE**

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

Aucun Commentaire, cela améliore la compréhension du règlement, **AVIS FAVORABLE**

23 - MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT AVEC LA LOI ELAN

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

24 - LA PRESERVATION DU SECTEUR ACO

Aucun Commentaire, cela va dans le sens de la préservation de l'environnement, **AVIS FAVORABLE**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

Aucun Commentaire, **AVIS FAVORABLE**

26 - COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que le PLU approuvé en 2017 est compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

27 - COMPATIBILITE AVEC LES REGLES GENERALES DU SRADDET PACA, INTEGRANT LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

28 - COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

29 - COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

30 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement et donc de prendre en compte l'avis du SCOT, **AVIS FAVORABLE**

Enfin, il me parait nécessaire de revenir sur la demande des consorts MEREU de voir supprimer des emplacements réservés N° 9 et 10. Dans la mesure où elle entend ne pas mener à bien ce projet, je ne peux que conseiller à la commune d'engager sa suppression. Il serait bien que les consorts MEREU officialisent leur demande directement auprès de la commune.

A Jonquerettes le 19 juin 2023
Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY