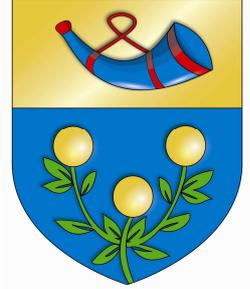




COMMUNE D'ORANGE

JE MAINTIENDRAI



PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT



Prescription du 29 Septembre 2004

Projet arrêté du 15 Septembre 2010

Enquête publique du 11 Février au 11 Mars 2011

Projet ré arrêté du 21 Mars 2012

Enquête publique du 10 Août au 17 Septembre 2012

Approbation du 25 Mars 2013

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES **2**

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « UA », « UB », « UD », « UE », « 1UF », « 2UF » ET « 3UF » **13**

ZONE UA	14
ZONE UB	21
ZONE UD	32
ZONE UE	45
ZONE 1 UF	53
ZONE 2 UF	56
ZONE 3 UF	59

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « 1AU », « 2AU », « 3AU », « 4AU », « 5AU » ET « 6AU » **62**

ZONE 1 AU	63
ZONE 2 AU	74
ZONE 3 AU	83
ZONE 4 AU	94
ZONE 5 AU	99
ZONE 6 AU	105

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » **107**

ZONE A	108
---------------	------------

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N » **116**

ZONE N	117
---------------	------------

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la Commune d'Orange (Vaucluse, 84).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Le Code de l'urbanisme en vigueur
- Les différentes lois en vigueur régissant les Plans locaux d'urbanisme et le droit des sols.

Rappels :

Certaines occupations et utilisations du sol, réglementées par le présent Plan local d'urbanisme (P.L.U.), sont soumises à des procédures particulières :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Le défrichement est soumis à autorisation

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones repérées sur les documents graphiques par les indices suivants :

- **Les zones urbaines**, dites « zones U » (UA, UB, UD, UE et UF), dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. **(cf. Titre II)**
- **Les zones à urbaniser**, dites « zones AU » (1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU et 6AU), dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation immédiatement (zones AU ouvertes) ou non (zones AU fermées). **(cf. Titre III)**
- **Les zones agricoles**, dites « zones A », dans lesquelles peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **(cf. Titre IV)**
- **Les zones naturelles et forestières**, dites « zones N » dans lesquelles peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. **(cf. Titre V)**

Les plans font également apparaître :

- **Les espaces boisés classés;**
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un 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.

Cependant, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

[Elle] peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles. »

ARTICLE 5 : EXTENSION ET EXTENSION MESUREE

Pour les zones non constructibles, provisoirement fermées ou dont la vocation n'est pas l'habitat, dans lesquelles ne sont autorisées que les extensions mesurées des habitations existantes, il semble nécessaire de rappeler les notions d'extension et d'extension mesurée que la jurisprudence apprécie de la façon suivante:

- une « extension mesurée » peut, selon la surface initiale, augmenter au maximum de 50 % la surface de plancher existante (soit pour 50 m² de la surface de plancher initiale un maximum de 75 m² après extension),
- une « extension non mesurée » peut aller jusqu'au doublement maximum de la surface de plancher.
- une extension ne peut donc permettre de porter une habitation de 50 m² à 250 m² de surface de plancher: le seuil de 250 m² est un plafond, pas un droit.
- les extensions successives (mesurée ou non ne doivent pas porter la surface de plancher de la construction existante à plus 250 m² et sont limitées à 2 extensions à partir de la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection au sol de celui-ci ainsi que des balcons, toitures dont les débordements sont supérieurs à 0.50 m, terrasses, couvertes ou non, piscines etc....

ARTICLE 7 : LA RESTAURATION, LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LES TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...], dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

« Peut également être autorisée, [dans les zones « U » et « AU »,] et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 ».

Lorsqu'un bâtiment existant n'est plus conforme [aux règles édictées par le document d'urbanisme], les travaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont étrangers à la règle méconnue ou ont pour effet de diminuer cette non-conformité (Conseil d'Etat, section, 27 mai 1988, Mme Sekler, req. N°79530).

ARTICLE 8 : PROTECTION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES, AINSI QUE DE CERTAINS BATIMENTS AUTRES QUE D'HABITATION ET DE LEURS EQUIPEMENTS

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (articles 2 à 4) relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs et notamment ceux des voies terrestres de circulation, définit l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces prescriptions sont applicables :

- aux abords du tracé des infrastructures autoroutières et ferroviaires bruyantes mentionnées à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°1997 du 5 août 1999,
- aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres routiers bruyantes situées sur le territoire de la commune, hors agglomération, mentionnées à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°1993 du 5 août 1999,
- aux abords du tracé des infrastructures de transports routiers bruyantes situées sur le territoire aggloméré de la commune, mentionnées à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°1985 du 5 août 1999.
- Dans le périmètre du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome d'Orange-Caritat.

ARTICLE 9 : RISQUE INONDATION

Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles pour les terrains exposés au risque d'inondation du Rhône

Il a défini un périmètre de zones exposées au risque naturel d'inondation par les crues du Rhône, sur le territoire de la Commune d'Orange, reporté sur le plan de zonage à l'échelle 1/5000ème. A l'intérieur de ce périmètre sont édictées des interdictions et conditions spéciales d'autorisation.

L'ensemble de ces prescriptions ont fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°129 du 20 janvier 2000.

Risques Naturels Inondation par l'Aygues, la Meyne et le Rieu

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu a été approuvé par application anticipée le 16 juillet 2007 sur la Commune d'Orange et est devenu caduc depuis le 10 juillet 2010.

Pour autant les études techniques d'aléas réalisées dans le cadre du PPRi ne sont pas remises en cause. C'est pourquoi le présent PLU traduit au titre de l'article R.123-11 b) un zonage réglementaire qui prend en compte les aléas déterminés, à savoir :

- **la zone Rouge dénommé R** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisé, agricoles ou naturels ; aux secteurs d'écoulement torrentiel des talwegs et aux zones d'expansion des crues (aléa moyen en zone naturelle ou agricole) et aux zones situées immédiatement derrière les digues. Les secteurs d'aléa faible de la zone d'expansion apparaissent en pointillé rouge sur le zonage réglementaire et sont dénommés **zone Recf**.

- **la zone Rouge hachurée dénommée Rh** correspond aux secteurs d'aléa moyen et fort des centres villes urbains denses.

- **la zone Orange dénommée O** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans les secteurs urbanisés.

- **la zone Jaune dénommée J** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains et les secteurs urbanisés.

- **la zone Verte dénommée V** correspond aux zones d'aléa résiduel. Il s'agit des secteurs compris entre la limite de la crue de référence et la limite du lit majeur hydrogéomorphologique.

Ainsi, il sera précisé à l'article 2, pour chacune des zones du présent règlement, que :
« *Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU) »*

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction sauf :

Pour les zones soumises au risque d'inondation, lorsque la côte de référence est inférieure ou égale à 1 mètre, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère depuis la côte de référence.

2- La hauteur absolue est mesurée du point le plus haut du bâtiment depuis le terrain naturel, à l'aplomb de ce point sauf :

Pour les zones soumises au risque d'inondation, lorsque la côte de référence est inférieure ou égale à 1 mètre, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère depuis la côte de référence.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Toitures

Leur pente ne doit pas excéder 33 %.

2. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

3. Enseignes, pré-enseignes et publicités devront respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur et notamment le Code de l'environnement (art. L581-1 et suivants, R 581-1 et suivants) ainsi que le règlement communal relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes.

4. Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que briques creuses, agglomérés.....

5. Les appareils techniques : Aucun appareil technique (climatiseurs, chauffages, ventilations,...) ne doit être visible du domaine public et en saillie sur celui-ci.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le parking en superstructure est interdit sauf s'il est lié et nécessaire à une opération de construction. Dans ce cas, il doit être paysagé et s'intégrer à l'environnement.

ARTICLE 13 : IMPLANTATION DES COLLECTEURS DE DECHETS

Les articles 6 du présent règlement – « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » – ne s'appliquent pas aux installations d'abris à containers de déchets et d'ordures, lesquels, pour des impératifs d'accessibilité de ramassage, peuvent s'implanter en limite de la voie publique.

ARTICLE 14 : DEFENSE INCENDIE

Dans l'ensemble des secteurs soumis au risque incendie de forêt, le débroussaillage est obligatoire.

Pour toute construction ou extension, la défense incendie devra se conformer au règlement particulier des points d'eau et de l'accessibilité : annexe 7 du règlement opérationnel du SDISS reproduite ci-dessous.

REGLEMENT PARTICULIER DES POINTS D'EAU ET DE L'ACCESSIBILITE

BESOINS EN EAU

En fonction de la destination du bâtiment, et dans le cadre de la prévention contre les risques d'incendie, les sapeurs –pompiers doivent trouver sur place ou à proximité les moyens permettant d'alimenter les véhicules de lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'établissement et appropriée aux risques.

TABLEAU n° 1 : HABITATION

		Risque particulièrement faible	Risque courant	Risque particulier	
Type de bâtiment		- 1 ^{ère} famille individuelle - 2 ^{ème} famille individuelle isolée (hameau, écart,...)	- 1 ^{ère} famille individ. - 2 ^{ème} famille individ. - 2 ^{ème} famille collective H < 8m	-Autres 2 ^{ème} famille - 3 ^{ème} famille A	- 3 ^{ème} famille B - 4 ^{ème} famille
Quantité nominale Durée - débit		120m ³ utilisable pendant 2 heures – (60m ³ /h)	120m ³ utilisable pendant 2 heures – (60m ³ /h)	240m ³ utilisable pendant 2 heures – (120m ³ /h)	240m ³ utilisable pendant 2 heures – (120m ³ /h)
DISTANCE	Entre hydrants	400 m de l'hydrant le plus proche	200 à 300 m entre deux hydrants	200 m entre 2 hydrants	200 m entre 2 hydrants
	Entrée principale de la cellule la plus défavorisée		150 m	100 m	60 m du raccord d'alimentation de la colonne sèche

TABLEAU n° 2 : Bureaux

		Risque courant	Risque particulier		
		H _{max} 8 m et S _{max} 1000 m ²	H _{max} 8 m et S _{max} 2000 m ²	S 2000 m ² et S _{max} 5000 m ²	S 5000 m ²
Débit minimum Durée (Débit)		120 m ³ utilisables en 2 heures (60m ³ /h)	240 m ³ utilisables en 2 heures 120m ³ /h)	120 m ³ utilisables en 2 heures pour 1000 m ² de surface au sol (60m ³ /1000 m ²)	Fonction de l'analyse faite par le SDIS
Distance de l'hydrant le plus proche avec accès au bâtiment		150 m	100 m	100 m	
Distance entre hydrant		/	200 à 300 m	200 m	

Pour les bâtiments de superficie inférieure à 4000 m²m et à simple RDC, on prend la plus grande surface non recoupée par un mur coupe feu de degré 1 heure minimum et continu de façade à façade.

TABLEAU n° 3 : ERP

	Risque courant	Risque particulier
PRINCIPE	60m ³ /h par tranche de 1000 m ²	X 1,5
DUREE	2 heures	2 heures
RECOUPEMENT	CF 2 heures minimum de façade à façade	CF 2 heures minimum de façade à façade
Distance hydrant le plus proche de la grande zone non coupée	150m	100 m
Distance entre hydrants	150 m zone la plus grande ou entre 200 500 m l'ensemble des distances	150 m zone la plus grande ou 100 m entre zones 500 m l'ensemble du dispositif.

NB : si un établissement est entièrement sprinklé, le débit peut être divisé par 2

TABLEAU n° 4 : Autres bâtiments

Principes CRITERES	Risque particulier : 1GL pour 500m ²			
	COEFF. CONDITIONNELS	COEFF. Retenu pour le calcul		Commentaires
Hauteur de stockage (1) ≤ 3 mètres ≤ 8 mètres ≤ 12 mètres > 12 mètres	0 +0.1 +0.2 +0.5	Activité (*)	Stockage (*)	
Type de construction Ossature SF 1 heure SF 30' SF 30'	- 0.1 0 + 0.1			
Type d'intervention interne Accueil 24/24 DAI généralisé Service Sécurité Incendie 24/24	- 0.1 - 0.1 - 0.2			
1+ Coeff.				
Surface de référence (S) En m ²				
Q : 30x <u>S</u> x (1 + Coeff) 500				
Catégorie risque (2)				
Bâtiment sprinklé Entièrement	Si non Qi	Si oui Qi / 2		
Q minimums requis (M3/h)				
Distance des hydrants	1 ^{er} : 100 m de la cellule la plus grande non recoupée 2 ^{ème} : 150 m de la cellule la plus grande non recoupée ou 100 m d'une autre cellule Autres : Distance maximale de 500 m de l'accès au bâtiment.			

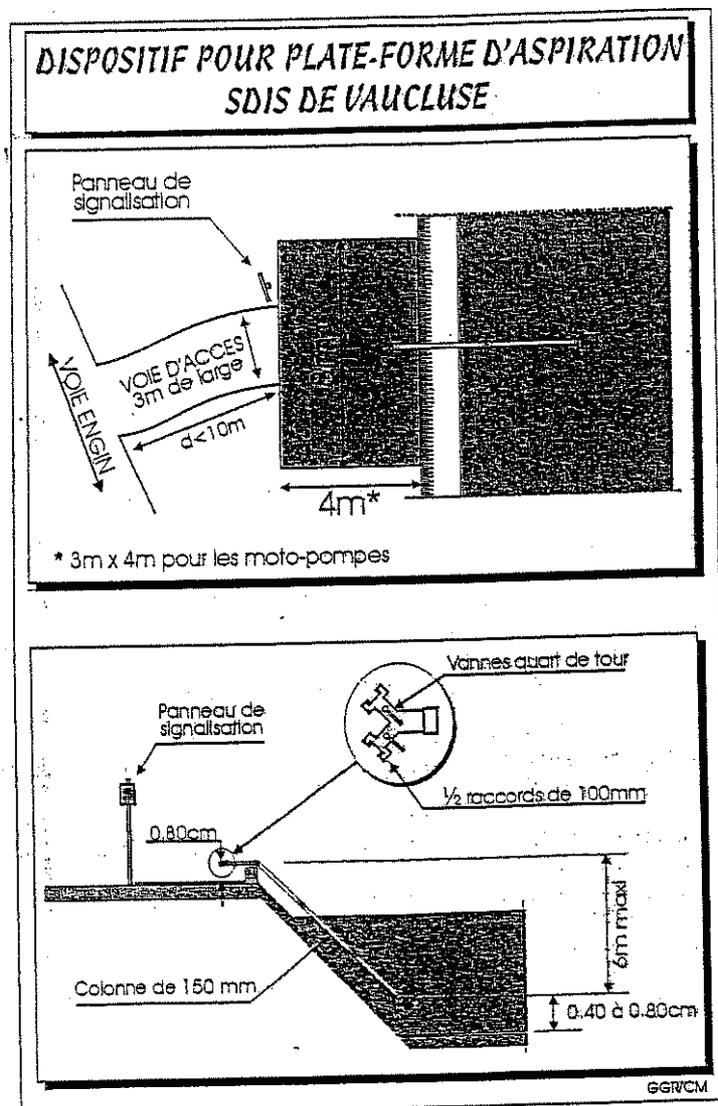
(S) superficie la plus grande non recoupée par des murs CF de degré 2 h continu de façade à façade.

- (1) En l'absence de précision, la hauteur de stockage sera égale à la hauteur du bâtiment moins 1 mètre (précision à imposer).
- (2) En l'absence de précision, on retiendra le risque n°2 (en prescription : interdire les matières référencées en 3).
- (*) Voir annexe 1 du document D9.

ACCESSIBILITE : AIRE D'ASPIRATION

Les points d'eau, naturels ou artificiels, doivent pouvoir être facilement accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie. Les aires d'aspirations doivent être d'un accès aisé de façon à permettre d'approcher le plus possible de la nappe d'eau avec les véhicules d'incendie.

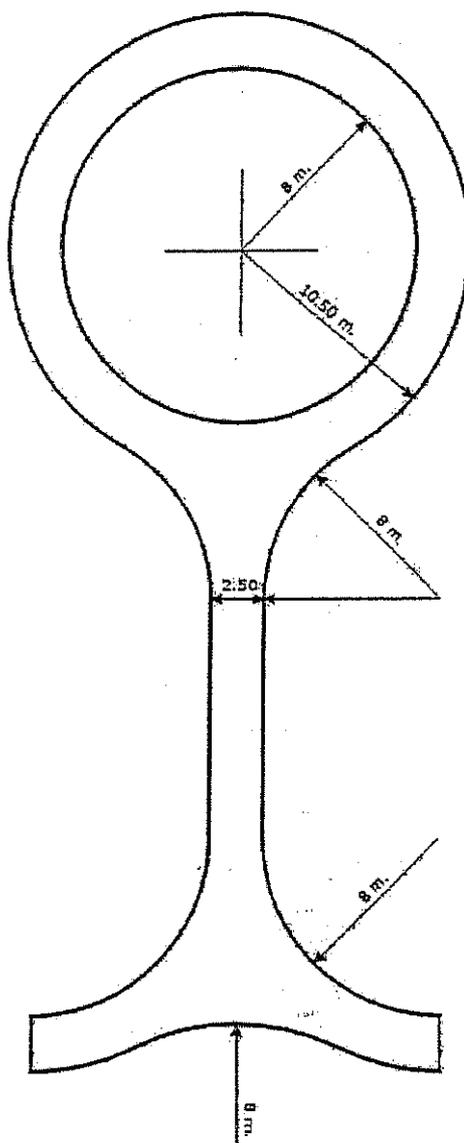
Ces points d'aspiration doivent être sérieusement préparés afin d'éviter toute perte de temps.



**ACCESSIBILITE : VOIE EN IMPASSE DESSERVANT DES BATIMENTS
D'HABITATION DE LA PREMIERE ET DEUXIEME FAMILLE.**

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Voie en impasse avec rond-point en bout



ARTICLE 15 : RISQUE TECHNOLOGIQUE - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Pour la canalisation gaz DN 150 géré par GRT-gaz :

Toute construction ou extension devra répondre aux normes ci-après :

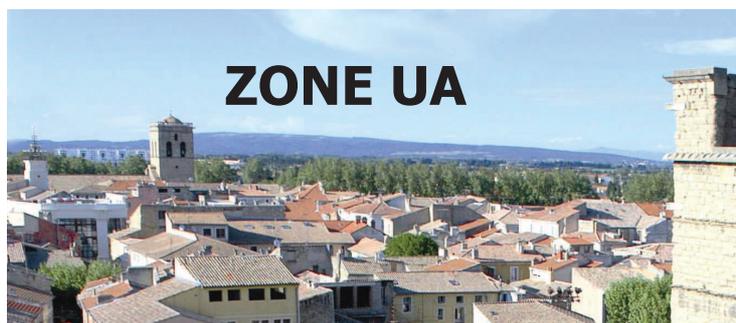
- Dans les 45 mètres de part et d'autre d'une canalisation (zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- Dans les 30 mètres de part et d'autre d'une canalisation (zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1 re à la 3 me catégorie ;
- Dans les 20 mètres de part et d'autre d'une canalisation (zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour la canalisation de transport d'hydrocarbure géré par TRAPIL située dans la zone 3UF, les zones de danger sont

- danger très grave : 115 m.
- danger grave : 145 m.
- danger significatif 185 m.



**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
« UA », « UB », « UD », « UE », « 1UF », « 2UF » ET « 3UF »**



Cette zone correspond au Centre historique, caractérisé par la présence des éléments essentiels du patrimoine architectural et urbain et par la densité des commerces et des équipements significatifs de la vie urbaine.

Les bâtiments y sont implantés à l'alignement de l'espace public et définissent un réseau de rues et de places. La structure urbaine doit être maintenue. Les démolitions y sont soumises au permis de démolir.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ou précaire ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les parcs d'attractions permanents, de jeux et de sports ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les bâtiments d'élevage en général ;
- Les constructions industrielles, usines, dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage, incompatibles avec les infrastructures existantes ou dont le volume et l'aspect extérieur sont incompatibles avec le caractère du Centre historique ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère des lieux, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ou qui auraient pour conséquence d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval ;
- Les entrepôts, à l'exception des réserves commerciales.

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

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

- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec le caractère du Centre historique ;
- Les constructions à usage d'artisanat, les installations classées et leurs extensions sous réserve :
 - qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le caractère du centre historique.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la voie publique et/ou la voie privée doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures. Ils doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès sur la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitation, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons pédestres existantes.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou en reprise de réseaux, les réseaux seront enterrés. Pour les constructions édifiées en continu à l'alignement du domaine public, les réseaux aériens, à défaut de pouvoir être enterrés, seront courants contre les façades dans le respect de leur architecture, en suivant les bandeaux, moulures, corniches, génoises... Dans le cas de traversée de voirie entre immeubles, les réseaux aériens devront être enterrés.

Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, devront être placés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence. Ils devront être intégrés au bâti, tout débord sur le domaine public sera interdit.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

A défaut d'indication fixée par le document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, lorsque plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent être implantées en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Cette règle s'applique également en bordure des voies privées.

En cas de démolition, les alignements doivent être rétablis.

Des adaptations peuvent être accordées lorsque la parcelle présente plus de 45 m de front sur rue, à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

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

En bordure des voies, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou du recul fixé par le document graphique, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 4 m.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 2 m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 m.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 16 m.

4. En bordure des voies publiques et sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :

- d'une verticale d'une hauteur de 13 m à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique,
- d'une oblique de pente 33% élevée au sommet de cette verticale et limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur absolue maximale.
- Dans le cas d'impératifs techniques à justifier, les hauteurs définies par le gabarit-enveloppe peuvent être dépassées dans la limite de 1 m afin de pouvoir réaliser un niveau complet.

5. Par rapport aux limites séparatives aboutissant à la voie, au-delà de la profondeur de 15 m par rapport à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique :

- dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
 - d'une verticale d'une hauteur de 6 m sur la limite séparative,
 - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à une hauteur de 8 m en limite de cette marge.
- au-delà de cette marge, la hauteur en tous points de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche de ces limites.

Cette règle s'applique également aux autres limites séparatives n'aboutissant pas à la voie considérée.

6. Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article dans le cas d'une reconstruction faisant suite à une démolition, sans toutefois dépasser la hauteur maximale définie au 1^{er} alinéa :

- soit pour reproduire une situation initiale sans aggravation de nuisance,
- soit pour une amélioration notable de la situation initiale (vis-à-vis, ensoleillement...).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans leur aspect morphologique comme dans leur aspect visuel, les constructions devront s'intégrer à l'architecture locale et au paysage.

Les locaux à usage commercial doivent présenter des devantures en regard de l'espace public, en harmonie avec le caractère du Centre historique. Les traitements esthétiques sommaires s'apparentant à des hangars sont interdits.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus possible aux constructions et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

1. Murs visibles :

Les bardages à caractère industriel et les parements réfléchissants sont interdits.
Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue.
Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

2. Percements des façades :

En raison des caractéristiques climatiques et des traditions locales, les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Les baies vitrées larges situées en étage seront préférentiellement en retrait de la façade, sur loggias.

3. Toitures :

Elles doivent être d'une esthétique acceptable en raison de leur impact dans le paysage urbain perçu depuis la colline Saint-Eutrope et, notamment, dans les cas de juxtaposition d'immeubles de hauteurs différentes.

La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés pour des raisons d'harmonie avec le centre historique. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel.

Les toitures-terrasses accessibles (dallées ou plantées) en vue de l'agrément sont autorisées, mais les toits plats en traitement unique de couverture sont interdits.

Les volumes de couverture faisant appel à des registres formels différents (coupole, dôme,...) peuvent être autorisés s'ils font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

4. Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire, sa hauteur ne doit pas excéder 1m70, dans le cas d'une simple délimitation entre le domaine privé et le domaine public. Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure, dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m.

Elle devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

5. Réseaux aériens :

En création ou en reprise de réseaux, les réseaux seront enterrés. Pour les constructions édifiées en continu à l'alignement du domaine public, les réseaux aériens, à défaut de pouvoir être enterrés, seront courants contre les façades dans le respect de leur architecture, en suivant les bandeaux, moulures, corniches, génoises... Dans le cas de traversée de voirie entre immeubles, les réseaux aériens devront être enterrés.

Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, devront être placés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence. Ils devront être intégrés au bâti, tout débord sur le domaine public sera interdit.

6. Boîtiers de branchement et de comptage :

Ils doivent être implantés au-dessus de la cote de référence, à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits.

7. Constructions annexes :

Tout ouvrage, tel que garage, abris piscine, terrasse, patio, serre, pergola, barbecue, etc... ne peuvent être construits que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction existante ou à réaliser.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Les constructions nouvelles à prendre en compte sont :

- Opérations de construction neuve (y compris faisant suite à une démolition), comprenant 4 logements ou plus : 1 place de stationnement par logement, avec application des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme en cas d'impossibilité.
- Autres opérations : non réglementé.

Pour faciliter la réalisation des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, le nombre de stationnement obligatoire est ramené à un par logement lorsque l'application de cette règle conduit à exiger un nombre plus important.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés.

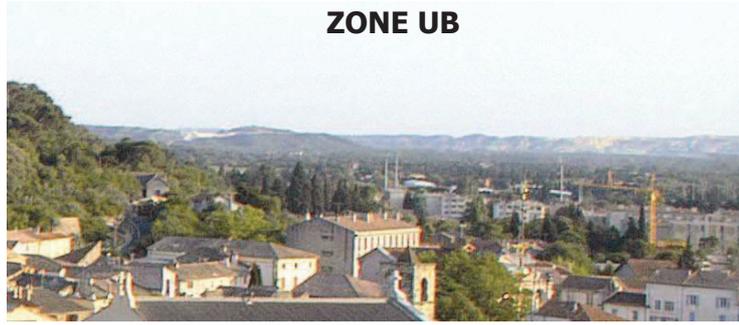
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ZONE UB



Cette zone correspond à la périphérie immédiate du Centre historique et se caractérise par une urbanisation à dominante traditionnelle dense.

Elle renferme des éléments de patrimoine historique et archéologique importants pour la mémoire de la Ville : traces de la ville romaine, anciens remparts, architecture remarquable... et entretient avec la Meyne des relations ancestrales. Pour ces raisons, il convient d'agir avec la plus grande prudence lors des démolitions éventuelles. Celles-ci sont soumises au permis de démolir.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- **Les secteurs UBa, UBb et UBc** définissant les secteurs du quartier de l'Arc de Triomphe.

Autour de l'Arc de Triomphe Romain, dans un rayon de 100 m mesuré à partir du centre de la place, il est inscrit une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, dans laquelle des règles de construction complémentaires ont été définies en ce qui concerne la hauteur et l'aspect extérieur des constructions.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ou précaire ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les parcs d'attractions permanents, de jeux et de sports ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les bâtiments d'élevage en général ;

- Les constructions industrielles, usines, dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage, incompatibles avec les infrastructures existantes ou dont le volume et l'aspect extérieur sont incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations à usage commercial nouvelle dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² ;
- Les entrepôts industriels ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère des lieux, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ou qui auraient pour conséquence d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval ;

Dans les secteurs UBa et UBb et UBc sont également interdits :

- Les constructions à usage d'artisanat portant atteinte au caractère de la zone.
- Les installations classées et leurs extensions.

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

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

- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère ;
- Les constructions à usage d'artisanat, les installations classées et leurs extensions sous réserve :
 - qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions ou aménagements de toute nature s'ils sont nécessités par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.
- **Dans le secteur UBc** : seules les constructions liées avec l'activité touristique (bar, restaurants, magasin de souvenir etc.) et les équipements publics sont autorisés.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection des piétons, de l'enlèvement des ordures. Ils doivent également être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale ; lors de division de terrain, ils devront être limités et regroupés.

En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les voiries assurant une desserte automobile seront portées progressivement à une largeur minimale de 6 m à l'occasion de constructions nouvelles, de reconstructions et/ou d'implantations de clôtures.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il est existant. Ces aménagements doivent, dans la mesure du possible, permettre de tamponner en totalité ou en partie les eaux pluviales, après étude hydraulique. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou en reprise de réseaux, les réseaux seront enterrés. Pour les constructions édifiées en continu à l'alignement du domaine public, les réseaux aériens, à défaut de pouvoir être enterrés, seront courants contre les façades dans le respect de leur architecture, en suivant les bandeaux, moulures, corniches, génoises... Dans le cas de traversée de voirie entre immeubles ainsi que dans les opérations de constructions groupées et les lotissements, les réseaux aériens seront enterrés.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

A défaut d'indication fixée par le document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1. Toutefois, lorsque plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent être implantées en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Cette règle s'applique également en bordure des voies privées.

En cas de démolition, les alignements doivent être rétablis.

Des adaptations peuvent être accordées lorsque la parcelle présente plus de 45 m de front sur rue, à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

2. En bordure de la Meyne et de ses affluents, les constructions nouvelles et les reconstructions ne doivent pas diminuer la capacité d'écoulement des eaux, ni se situer en encorbellement ou au-dessus du lit de la rivière.

Les constructions nouvelles devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges du cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

3. Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à 12 m minimum de la limite légale du domaine public ferroviaire.

4. Dans le secteur UBa :

- dans les îlots bordant l'emplacement réservé n°19, toute ou partie de la construction peut être implantée :

- soit à l'alignement;
- soit à une distance minimale de 4 m.

sauf le long de l'avenue de l'Arc où l'implantation à l'alignement est obligatoire.

- en bordure de la rue des Bartavelles, les constructions doivent respecter un recul minimal de 7 m côté sud par rapport à l'axe de la voie.

5. **Dans le secteur UBb**, dans les îlots bordés par au moins deux voies, toute ou partie de la construction peut être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 4 m.

avec obligation d'être implantée à l'alignement sur au moins un quart de la longueur cumulée des voies et cheminements piétons existants, modifiés ou à créer bordant cet îlot.

6. **Dans le secteur UBc**, à 60 m du centre de L'Arc de Triomphe pour les nouvelles constructions et à l'alignement entre les constructions existantes.

7. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

8. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

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

1. En bordure des voies, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou du recul fixé par le document graphique, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

2. **Dans les secteurs UBa et UBb**, en bordure de voie, sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparatives aboutissant aux voies ;
- soit à une distance minimale de 4 m.

3. Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 4 m.

4. Toutefois, lorsque cette limite séparative jouxte un chemin ou une voie privée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m.

Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et les annexes des constructions nouvelles ou existantes seront autorisées si la configuration du terrain ne permet pas une implantation différente et à condition qu'aucune construction ne soit déjà réalisée sur une autre limite séparative ou en mitoyenneté.

6. Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 2 m.

7. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

8. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 m.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 m.

Dans le secteur UBa :

- Pour les constructions donnant sur l'avenue de l'Arc, la hauteur ne doit pas dépasser 14 m.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas dépasser 13 m.

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies pour lesquelles la hauteur imposée est différente, la hauteur à prendre en considération sera la plus importante.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 16 m.

4. En bordure des voies publiques et sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :

- d'une verticale d'une hauteur de 13 m à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique,
- d'une oblique de pente 33 % élevée au sommet de cette verticale et limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur absolue maximale.

Dans le secteur UBa :

- Pour les constructions donnant sur l'avenue de l'Arc :
En bordure de la voie publique et sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
 - d'une verticale d'une hauteur de 14 m à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique,
 - d'une oblique de pente 33% élevée au sommet de cette verticale et limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur absolue.

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies pour lesquelles la hauteur imposée est différente, la hauteur à prendre en considération sera la plus importante.

- Pour les autres constructions :

En bordure des voies publiques et sur une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit - enveloppe composé successivement :

- d'une verticale d'une hauteur de 13 m à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique,

- d'une oblique de pente 33% élevée au sommet de cette verticale et limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur absolue maximale.

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies pour lesquelles la hauteur imposée est différente, la hauteur à prendre en considération sera la plus importante.

5. Par rapport aux limites séparatives aboutissant à la voie, au-delà de la profondeur de 15m par rapport à l'alignement de la voie ou du recul fixé par le document graphique :

- dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :
- d'une verticale d'une hauteur de 6 m sur la limite séparative,
- d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à une hauteur de 8 m en limite de cette marge.

- au-delà de cette marge, la hauteur en tous points de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche de ces limites.

Cette règle s'applique également aux autres limites séparatives n'aboutissant pas à la voie considérée.

6. Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article en situation de reconstruction faisant suite à une démolition, sans toutefois dépasser la hauteur maximale définie au 1^{er} alinéa :

- soit pour reproduire une situation initiale sans aggravation de nuisance,
- soit pour une amélioration notable de la situation initiale (vis-à-vis, ensoleillement...).

7. Autour de l'Arc de Triomphe Romain, dans un rayon de 100 m mesuré à partir du centre de la place, la hauteur des constructions éventuelles sera limitée à 8 m de hauteur verticale, avec au sommet, une ligne de 45 degrés pour contenir les couvertures des immeubles de premier plan. Un étage de plus pourra être accordé à ceux de second rang. Les extensions de constructions admises en limite séparative devront s'inscrire sous un plafond plan de 3 m de hauteur en limite séparative, jusqu'à 4,50 m de hauteur, mesurée à une distance de 4 m de recul de cette limite.

8. Dans le cas d'impératifs techniques liés au projet et à justifier, les hauteurs définies par le gabarit – enveloppe peuvent être dépassées dans la limite de 1 m afin de pouvoir réaliser un niveau complet ».

9. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aux ouvrages de toute nature nécessités par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans leur aspect morphologique comme dans leur aspect visuel, les constructions devront s'intégrer à l'architecture locale et au paysage.

Les locaux à usage commercial doivent présenter des devantures en regard de l'espace public, en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Les traitements esthétiques sommaires s'apparentant à des hangars sont interdits.

Les installations techniques de service public ou nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire devront s'intégrer le plus possible aux constructions et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

1. Murs visibles :

Les bardages à caractère industriel et les parements réfléchissants sont interdits. Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou services.

2. Percements des façades :

En raison des caractéristiques climatiques et des traditions locales, les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Les baies vitrées larges situées en étage seront préférentiellement en retrait de la façade, sur loggias.

3. Toitures :

Elles doivent être d'une esthétique acceptable en raison de leur impact dans le paysage urbain perçu depuis la colline Saint - Eutrope et, notamment, dans les cas de juxtaposition d'immeubles de hauteurs différentes.

La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés pour des raisons d'harmonie avec le Centre historique. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel.

Les toitures – terrasses accessibles (dallées, plantées) en vue de l'agrément sont autorisées, mais les toits plats en traitement unique de couverture sont interdits.

Les volumes de couverture faisant appel à des registres formels différents (coupole, dôme,...) peuvent être autorisés s'ils font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

4. Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire, sa hauteur ne doit pas excéder 1m70, dans le cas d'une simple délimitation entre le domaine privé et le domaine public. Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure, dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m. Dans tous les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Elle devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,
- de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Leur longueur devra être limitée pour éviter toute monotonie de l'espace public. Elles devront alors intégrer des ouvertures munies de grilles rigides à dessin simple ou de bois dans le cadre d'une mise en œuvre décorative.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

Pour les terrains abritant des locaux à vocation d'activité commerciale ou artisanale ainsi que pour les établissements présentant des risques particuliers, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2.50 m.

Dans ce cas, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille ou d'éléments décoratifs ajourés portant la hauteur maximale de l'ouvrage à 2.5 m, le tout pouvant être doublé d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

- La clôture en limite du domaine public, n'est pas obligatoire. Dans tous les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics. Si elles sont nécessaires, les clôtures sur la voie publique seront constituées d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.80 m pouvant être surhaussé d'une grille en métal rigide. L'ensemble aura une hauteur maximale de 1,70 m.
- Les piles de part et d'autre de la porte d'accès auront une hauteur présentant un rapport de proportion équilibré par rapport à l'ensemble ;
- Les grillages tendus sur potelets ne sont pas autorisés ;
- Les clôtures en limite séparative (clôtures latérales) seront constituées d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.80 m, surmonté ou non de grilles rigides sur potelets. L'ensemble aura une hauteur maximale de 2 m ;
- Les murs ou les murets de clôtures devront être réalisés avec 30 % de vide pour le linéaire construit, sur une hauteur de 0.20 m au dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

5. Réseaux aériens :

En création ou en reprise de réseaux, les réseaux seront enterrés. Pour les constructions édifiées en continu à l'alignement du domaine public, les réseaux aériens, à défaut de pouvoir être enterrés, seront courants contre les façades dans le respect de leur architecture, en suivant les bandeaux, moulures, corniches, génoises... Dans le cas de traversée de voirie entre immeubles ainsi que dans les opérations de constructions groupées et les lotissements, les réseaux aériens seront enterrés.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, les réseaux aériens seront enterrés.

6. Boîtiers de branchement et de comptage :

Ils doivent être implantés à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits.

7. Constructions annexes :

Tout ouvrage, tel que garage, abris piscine, terrasse, patio, serre, pergola, barbecue, etc... ne peuvent être construits que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction existante ou à réaliser.

8. Autour de l'Arc de Triomphe Romain, dans un rayon de 100 m mesuré à partir du centre de la place, les constructions seront couvertes en tuiles creuses du pays avec interdiction absolue de les remplacer par des tuiles de couleur rouge. Les murs seront soit en pierre de taille, soient recouverts de crépis de couleur grise comme les anciens enduits employés dans le pays, avec interdiction absolue d'utiliser des badigeons ou des peintures rouges ou bleues.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Les constructions nouvelles à prendre en compte sont :

- Les logements : 1 place par logement.

Pour les opérations de plus de 10 logements, individuels et/ou collectifs, il sera en outre aménagé, dans les espaces collectifs, des places de stationnement réservées aux visiteurs, à raison d'une place pour trois logements, **sauf dans les secteurs UBa et UBb.**

- Les bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les installations supérieures à 200 m² de surface de vente.
- Les hôtels et restaurants :

1 place par chambre ou pour 4 couverts (cumul non obligatoire pour les hôtels-restaurants).

- Les autres opérations : les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

En cas de réhabilitation de logements, le calcul du nombre de stationnements devant être réalisés s'effectuera par différentiel entre le nombre de places de stationnements dues au titre de l'ancienne affectation comparé au nombre nécessaire au projet de réhabilitation.

Pour faciliter la réalisation des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, le nombre de stationnement obligatoire est ramené à un par logement lorsque l'application de cette règle conduit à exiger un nombre plus important.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire dans la mesure où les aires de stationnement ne peuvent pas être réalisées facilement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés.

L'autorité compétente pourra exiger le maintien d'espaces libres pour des raisons d'intérêt général.

Elle pourra également exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc:

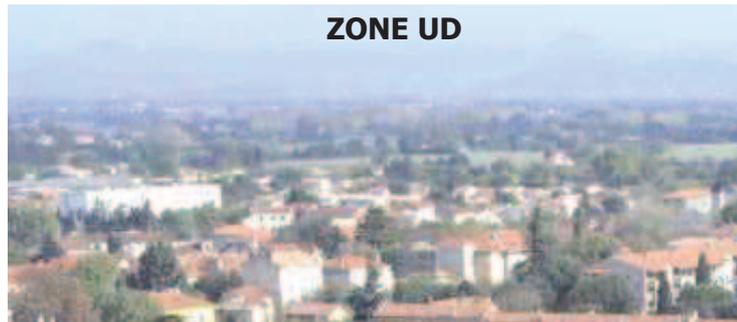
- Les jardins doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.
- Sont autorisées, les haies arbustives et les plantes grimpantes en plantation des limites séparatives ou en limites d'emprises publiques, en arrière de la clôture.
- Les végétaux doivent être plantés de manière à ne pas dépasser sur le domaine public au stade de leur développement maximum (à maturité).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle constituée actuellement d'un habitat individuel diffus ou organisé.

Elle peut avantageusement se densifier et accueillir des formes urbaines moins diffuses telles que des bâtiments collectifs de faible hauteur compatibles avec les constructions existantes.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- **Le secteur UDa**, à dominante d'habitat individuel de faible hauteur (R ou R+1) ne permet pas d'envisager des constructions de plus grande hauteur, à l'exception des équipements publics.
- **le secteur UDb**, correspond au quartier de la Blissonne-La Galle situés dans la zone de bruit B de l'aérodrome d'Orange-Caritat. Les constructions devront être isolées des nuisances phoniques de l'aérodrome.
La Commune ne prend aucun engagement d'équipement et de service dans ce secteur.
- **Le secteur UDe** correspond aux zones UD situés à la périphérie immédiate de la zone UB, pour lequel le COS est majoré.
- **Les secteurs UDe et UDe.f** correspondent aux cimetières du Coudoulet et Saint Clément, ce dernier étant exposé au risque feu de forêt.
- **Les secteurs UDe.f** situés entre le flanc de la Colline st Eutrope à l'est, et le rond-point Route de Roquemaure/Avenue Pinay à l'ouest et sur le flanc est, au sud du Chemin de la Colline. Ces secteurs sont exposés au risque feu de forêt.
- **Le secteur UDe** correspond au hameau du Grès, composé de quelques dizaines d'habitations et bénéficiant d'une école et d'un stade. Ce quartier nécessite un zonage particulier afin de le préserver.
La Commune ne prend aucun engagement d'équipement et de service dans ce secteur.
- **Le secteur UDe** correspond au secteur de l'Hôpital, situé quartier du Colombier.
- **Le secteur UDe** correspond aux installations militaires.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ;

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions permanents ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les bâtiments d'élevage en général ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage commercial dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² ;
- Les entrepôts industriels ;
- Les constructions industrielles, usines, dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage, incompatibles avec les infrastructures existantes ou dont le volume et l'aspect extérieur sont incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère des lieux, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ou qui auraient pour conséquence d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval.

Dans les secteurs UDb et UDg toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment **dans le secteur UDb** les constructions nouvelles à usage d'habitation.

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

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

- Les logements liés et nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt public, dans la limite de deux logements par opération sous réserve qu'ils totalisent un maximum de 250 m² de la surface de plancher et soient intégrés au bâtiment.
- Les constructions à usage d'artisanat, installations classées et leurs extensions sous réserve :
 - qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère ;
- Les constructions ou aménagements de toute nature à condition qu'ils soient nécessités par les impératifs de l'exploitation ferroviaire ;
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

2. **Dans le secteur UDg**, sont uniquement admis :

- Les habitations et leurs annexes (garage, piscine, abri de jardin,...), sous réserve que le terrain d'assiette soit supérieur ou égal à 1 800 m² par logement. Ces dispositions ne sont pas applicables à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du P.O.S. révisé en 2001 ;
- Les commerces de proximité compatibles avec le caractère de la zone et dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ;

- L'extension mesurée des constructions existantes sur un terrain d'une surface inférieure à 1 800 m², sous réserve que la surface hors œuvre brute créée par les extensions successives soit inférieure à 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.

3. Dans le secteur UDb,

La restauration, l'aménagement et la reconstruction après sinistre, dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales ;

Les opérations d'amélioration, d'extension mesurée ou la reconstruction de l'habitat existant entraînant aucun accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Les annexes aux constructions existantes sont autorisées.

Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.

4. Dans le secteur UDh,

Pour les occupations et utilisations du sol existantes sont uniquement admis:

- La restauration dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :
 - que la construction ait, avant agrandissement, et une surface de plancher au moins égale à 50 m²
 - que la surface de plancher n'excède pas 200 m² après extension.
 - L'extension et l'aménagement d'installations liées et nécessaires aux activités existantes, sous réserve que ces installations ne compromettent pas la vocation du secteur.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Les occupations et utilisations du sol nouvelles mentionnées ci-dessous sont admises sous réserve que les équipements internes induits par l'opération soient simultanément réalisés :

- Les équipements sanitaires et sociaux et les services qui leurs sont directement liés.
- Les équipements publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation du secteur.
- Les logements liés et nécessaires au fonctionnement des équipements ci-dessus.

5. Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs sur la VC 10 devront être regroupés afin de préserver la sécurité publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures... Ils doivent également être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès direct à la déviation de la RN 7 sera interdit.

La création de nouveaux accès sur la RN7 et les RD975 et 976 est interdite.

Pour les constructions existantes dont le seul accès possible est sur la RN7 ou les RD975 et 976, les accès sur la voie seront sécurisés par un aménagement spécifique après accord du service gestionnaire de la voirie (cf. Dossier Entrées de Ville).

Les accès sur la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitation, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un seul accès sera autorisé par terrain non inclus dans une opération d'aménagement.

En cas de division, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des terrains issus de cette opération.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes.

En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les voiries étroites assurant une desserte automobile seront portées progressivement à 6 m, à l'occasion de constructions nouvelles, de reconstructions et/ou d'implantations de clôtures.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur UDb, l'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur UDb, toute construction existante doit disposer d'un dispositif de traitement non collectif conforme au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc...) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

Dans les opérations de constructions groupées et les lotissements, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées sauf :

Dans le secteur UDg, les terrains, pour être constructibles, devront avoir une superficie minimale de 1 800 m².

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

1. Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A7 et A9 et de la déviation de la RN7, un recul par rapport à l'axe des voies de circulation des bretelles d'accès de 40 m pour toutes les constructions.

2. En bordure de la RN 7 :

	Implantations des habitations	Implantations des autres constructions
Partie située au Sud de l'agglomération, au Nord du Giratoire du Coudoulet :	A l'alignement de la voie ou à l'alignement déjà constitué par les constructions riveraines	A l'alignement de la voie
Partie située au Nord de l'agglomération, de l'arc romain à l'extrémité du Cardo :	A 17.50 m de part et d'autre de l'axe	A 17.50 m de part et d'autre de l'axe
Partie située au Nord de l'agglomération, de l'extrémité du Cardo à l'Aygues :	A 20 m de part et d'autre de l'axe	A 20 m de part et d'autre de l'axe

3. Les façades donnant sur le RD975 devront être de bonne facture architecturale.

4. En bordure de la RD976, les constructions doivent être implantées à 20 m de l'axe de la voie.

5. En bordure de l'avenue des étudiants, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

6. En bordure de la rue des Bartavelles, les constructions doivent respecter un recul minimal de 7 m côté sud par rapport à l'axe de la voie.

7. En bordure de l'emplacement réservé n° 5, les constructions doivent respecter un recul minimal :

- au nord, de 20 m par rapport à l'axe de la voie ;
- au sud, de 12 m par rapport à l'axe de la voie.

8. En bordure des emplacements réservés n° 48a et 48b, les constructions doivent respecter un recul minimal de 12 m par rapport à l'axe de la voie.

9. Autres voies publiques: les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul fixés par le document graphique. En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 4 m.

Toutefois, pour les terrains jouxtant une voie en impasse d'une largeur de 6 mètres minimum, et en cas d'impossibilité de maillage de voirie, les constructions peuvent être implantées en limite.

10. Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à 12 m minimum de la limite légale du domaine public ferroviaire.

11. Les constructions nouvelles devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères

(grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

12. Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article pour les aménagements des constructions existantes, leurs extensions ou leurs clôtures situées dans une marge de recul, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voie ou du cours d'eau.

13. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

14. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

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

Pour les constructions existantes, situées à moins de quatre mètres et non implantées en limites, la surélévation sera possible si elle respecte le gabarit-enveloppe défini à l'article UD 10.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve que la longueur de la construction adossée à la limite séparative soit inférieure ou égale à un tiers de la longueur de cette limite. Quand une construction voisine est déjà édifiée en limite de propriété, les constructions projetées en limite séparative devront être implantées au droit des constructions mitoyennes existantes.
- soit à une distance minimale de 4 m.

Si la limite séparative jouxte un chemin, une voie ou une impasse privée d'une largeur inférieure à 6 mètres, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres.

Si la limite séparative jouxte un chemin, une voie ou une impasse publique d'une largeur de 6 mètres minimum, et en cas d'impossibilité de maillage de voirie, les constructions peuvent être implantées en limite.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 2 m.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

Pour les installations techniques de service public et les constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ainsi que **dans le secteur Udm** : non réglementée.

Dans les secteurs UDb et UDg les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 m.

Cette règle ne s'applique pas **dans le secteur Udm**, ni aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

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

Cette règle ne s'applique pas **dans les secteurs Udm et UDh**, ni aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

Dans les secteurs UDb et UDg, l'emprise des constructions et des extensions ne pourra pas excéder 15% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 m.

Pour les équipements publics ou reconnus d'utilité publique (dont les installations liées à l'activité ferroviaire), la hauteur absolue des constructions est portée à 14 m.

Ces hauteurs peuvent être dépassées dans la limite de 1 m si des impératifs techniques ou architecturaux le justifient.

Dans les secteurs UDa, UDb et UDg à l'exception des équipements publics, la hauteur des constructions est limitée à 6 m.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 13 m.

Pour les équipements publics ou reconnus d'utilité publique (dont les installations liées à l'activité ferroviaire), la hauteur absolue des constructions est portée à 16 m. Cette hauteur peut être dépassée dans la limite de 1 m si des impératifs techniques ou architecturaux le justifient.

Dans les secteurs UDa, UDb et UDg, à l'exception des équipements publics, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8 m.

4. En bordure des voies, la hauteur en tous points de la construction ne doit pas être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Par rapport aux limites séparatives :

Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit-enveloppe composé successivement :

- d'une verticale d'une hauteur de 6 m sur la limite séparative,
- d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à une hauteur de 8 m en limite de cette marge.

Au-delà de cette marge, la hauteur en tous points de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche de ces limites.

5. Le long de la RN7, la hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12 m, sur une profondeur de 15 m.

En arrière de ces constructions, une bande non aedificandi de 10 m permettra une orientation et un ensoleillement de qualité pour les constructions se situant à l'arrière.

6. Le long de la RD976, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m et 8 m au faîtage.

7. Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application du présent article en situation de reconstruction faisant suite à une démolition, sans toutefois dépasser les hauteurs maximales définies au 1^{er} alinéa :

- soit pour reproduire une situation initiale sans aggravation de nuisance ;
- soit pour une amélioration notable de la situation initiale (vis-à-vis, ensoleillement...).

8. Ces règles ne s'appliquent pas **dans le secteur Udm**.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans leur aspect morphologique comme dans leur aspect visuel, les constructions devront s'intégrer à l'architecture locale et au paysage, des registres architecturaux différents pourront être réalisés après accord de l'architecte conseil de la ville pour les constructions répondant au grenelle de l'environnement (maisons passives, bioclimatique...)

Les locaux à usage commercial doivent présenter des devantures en regard de l'espace public.

Les traitements esthétiques sommaires s'apparentant à des hangars sont interdits.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus possible aux constructions et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire. Cependant, celles-ci devront le plus possible respecter les dispositions du présent article et en tout état de cause, être intégrées à l'environnement bâti.

1. Murs visibles :

Les bardages à caractère industriel et les parements réfléchissants sont interdits.

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

2. Percements des façades :

En raison des caractéristiques climatiques locales, les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Les baies vitrées larges seront préférentiellement en retrait de la façade, sur loggias.

3. Toitures :

Elles doivent être d'une esthétique acceptable en raison de leur impact dans le paysage urbain perçu depuis la colline Saint - Eutrope et, notamment, dans les cas de juxtaposition d'immeubles de hauteurs différentes.

La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés pour des raisons d'harmonie avec le Centre historique. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel.

Les toitures-terrasses accessibles (dallées ou plantées) en vue de l'agrément sont autorisées. Les toits plats en traitement unique de couverture sont interdits.

Les volumes de couverture faisant appel à des registres formels différents (coupole, dôme,...) peuvent être autorisés s'ils font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Dans le secteur UDh, les toits plats sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans un bâti déjà existant.

4. Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire, sa hauteur ne doit pas excéder 1m70, dans le cas d'une simple délimitation entre domaine public et domaine privé. Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m. Dans tous les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Elle devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,
- de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Leur longueur devra être limitée pour éviter toute monotonie de l'espace public. Elles devront alors intégrer des ouvertures munies de grilles rigides à dessin simple ou de bois dans le cadre d'une mise en œuvre décorative.

Elles peuvent également être doublées d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

Cependant, le long des RD975 et 976 ou quand le terrain voisin n'est pas constructible ou est situé en zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures seront réalisées en retrait de la propriété afin qu'elles soient doublées de haies arbustives composées d'essences variées positionnées devant la clôture.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

Pour les terrains abritant des locaux à vocation d'activité commerciale ou artisanale ainsi que pour les établissements présentant des risques particuliers la hauteur maximale des clôtures est portée à 2.50 m.

Dans ce cas, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou d'éléments décoratifs ajourés portant la hauteur maximale de l'ouvrage à 2,50 m, le tout pouvant être doublé d'une haie vive à l'intérieur ou dans les cas énumérés ci-dessus, à l'extérieur, sur la propriété.

5. Réseaux aériens :

En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

Dans les opérations de constructions groupées et les lotissements, les réseaux aériens seront enterrés

6. Boîtiers de branchement et de comptage :

Ils doivent être implantés à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sur le domaine public sont interdits.

7. Constructions annexes :

Tout ouvrage, tel que garage, abris piscine, terrasse, patio, serre, pergola, barbecue, etc... ne peuvent être construits que dans la mesure où il forme un ensemble cohérent sur la parcelle, avec la construction existante ou à édifier, tant par son aspect architectural que par son volume.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera aménagé au moins un stationnement non clos par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions existantes, chaque fois que cela s'avèrera possible, il devra être aménagé au moins un stationnement non clos, par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions nouvelles à prendre en compte sont :

- Les logements :

1 place par logement d'une ou de deux pièces principales

2 places par logement de trois pièces principales ou plus.

Pour les opérations de plus de 10 logements, individuels et/ou collectifs, il sera en outre aménagé, dans les espaces collectifs, des places de stationnement réservées aux visiteurs, à raison d'une place pour trois logements.

Pour faciliter la réalisation des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, le nombre de stationnement obligatoire est ramené à un par logement lorsque l'application de cette règle conduit à exiger un nombre plus important.

- Les bureaux :
1 place pour 60 m² de la surface de plancher
- Les commerces :
1 place pour 25 m² de surface de vente quand celle-ci est inférieure à 300 m² et 1 place pour 15 m² pour les commerces ayant une surface de vente supérieure.
- Les hôtels et restaurants :
1 place par chambre ou par 4 couverts (cumul non obligatoire pour les hôtels - restaurants).
- Les autres opérations :
Les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

En cas de réhabilitation de logements, le calcul du nombre de stationnements devant être réalisés s'effectuera par différentiel entre le nombre de places de stationnements dues au titre de l'ancienne affectation comparé à celui nécessaire au projet de réhabilitation.

Ces règles ne s'appliquent pas **dans le secteur UDM**.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. En raison de la topographie, de la configuration des lieux et de l'importance de l'opération, le pourcentage ci-dessus peut être réduit sans qu'il soit inférieur à 5%.

40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction devront être aménagés en espaces verts et non imperméabilisés afin de garantir en partie l'absorption des eaux de pluie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige. Lorsque ces aires sont supérieures à 5 places, à usage collectif ou à usage de manœuvres, une marge plantée d'une largeur minimale de 2 m formant écran végétal vis-à-vis des limites séparatives doit être aménagée.

Les bassins de rétention devront être traités en espace paysager.

Les bassins d'une profondeur supérieure à 1m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillage persistant.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées.

L'alignement d'arbres le long de la RN7 sera conforté depuis le pont de l'Aygues jusqu'à l'Arc de Triomphe pour l'entrée de Ville Nord de la Commune.

De part et d'autre de la RD975, depuis le lotissement les Veyrières jusqu'à l'emplacement réservé de la future déviation de la RN7, est mis en place une zone non aedificandi de

35 m depuis l'axe de la voie. Cette zone a pour vocation de réguler les eaux pluviales (cf. dossier Entrées de Ville) et fera l'objet d'un traitement paysager de type prairie.

Le long de la RD976, l'alignement de cyprès sera conforté. Les parcelles situées dans la zone UD qui borde cette voie, devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace extérieur avec un minimum de deux arbres. Il doit obligatoirement être joint un volet paysager en annexe des permis de construire et des déclarations préalables.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UD, le C.O.S. applicable est fixé à 0.40., sauf :

Dans le secteur UDa, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable est fixé à 0.30.

Dans les secteurs UDb et UDg, le C.O.S. est fixé à 0,10.

Dans le secteur UDC, le C.O.S. est fixé à 0,60.

Pour les équipements publics et **les secteurs UDD, UDh et UDM**, le C.O.S. n'est pas réglementé.

Contrôle des divisions (sauf en zone UDC) :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans cette zone, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée avant la date d'approbation du PLU.





Il s'agit d'une zone équipée dont la vocation est d'accueillir des entreprises industrielles et artisanales dans tous les secteurs ainsi que des activités commerciales et de service dans les secteurs UEc.

L'habitat y est strictement limité aux nécessités de ces entreprises.

Dans cette zone, les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

Le secteur UEc correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Coudoulet .

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars ;
- Les campings, caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les parcs d'attractions permanents, de jeux et de sports ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchet de toute nature mettant en cause la sécurité, la salubrité et/ou l'esthétique de la zone, à l'exception des vieilles ferrailles et des véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la remise en état d'un secteur ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les bâtiments d'élevage en général ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère des lieux, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ou qui auraient pour conséquence d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval ;
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, à l'exception **dans le secteur UEc**, de l'hôtellerie d'accueil ou similaire.

Dans le secteur UEc, sont également interdits :

Les établissements industriels dont les activités doivent être considérées comme dangereuses pour le voisinage ou qui présentent des risques particuliers d'incendie, d'explosion ou de pollution, et qui n'auront pas fait l'objet de la déclaration ou de l'autorisation prévues par la législation en vigueur sur les installations classées ;

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

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

- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère ;
- Les constructions ou aménagements de toute nature, s'ils sont nécessités par les impératifs de l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions à usage d'équipements collectif et de bureaux, si elles sont nécessaires aux établissements autorisés dans la zone. **Dans le secteur UEc**, ces constructions ne sont pas soumises à condition ;
- Les logements, à condition qu'ils soient destinés au gardiennage, à la surveillance, à la direction des établissements dans la zone ou, **dans le secteur UEc**, à des artisans, dans la limite de un logement par opération totalisant une surface de plancher égale à 250 m² maximum intégrés au bâtiment.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection des piétons, de l'enlèvement des ordures... et être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès direct à la RN7, à la route de Jonquières (RD950) ou à la déviation de la RN7 sera interdit.

Dans le secteur UEc, l'entrée de chaque parcelle devra notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique. Les accès à la RN7 permettant leur desserte sont autorisés, sous réserve qu'ils soient acceptés par les services gestionnaires de la voie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les usages industriels, les pompages dans les nappes phréatiques ne pourront être autorisés qu'après étude de faisabilité conforme aux règles sanitaires en vigueur, à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe et après avis des services de l'Etat.

Dans le secteur UEc, les pompages et les rejets dans la nappe phréatique sont soumis aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour les unités foncières, possédant un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur avant la date d'approbation du POS révisé en 2001, les constructions ou les extensions de constructions nouvelles doivent se raccorder à celui-ci après avis du service public d'assainissement non collectif ou de l'agence de tutelle (DRIRE). Toutefois le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°C.

Dans le secteur UEc, les parcelles non raccordables gravitairement sont constructibles sous réserve de se raccorder par le biais d'un poste de relevage. Ces dispositifs restent la propriété du constructeur et l'entretien lui incombe.

- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc...) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération, si la nature du terrain le permet. Les rejets d'eaux pluviales en eaux superficielles ne devront pas être supérieurs au rejet du terrain non imperméabilisé (terrain naturel). Une note de calcul justifiant ces aménagements devra être jointe à l'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

Dans le secteur UEc, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de présenter une étude définissant et justifiant les caractéristiques des aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Cependant, le terrain devra se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou en reprise, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

A défaut d'indication fixée par le document graphique, les constructions doivent être édifiées à :

- 5 m au moins de l'alignement des voies de desserte ;
- 10 m au moins de la berge côté Nord de la Meyne, en ce qui concerne la voie communale n° 2. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 ml des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne;
- 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 ml des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne
- 12 m minimum de la limite légale du domaine public ferroviaire.
- Les dépôts des ferrailles et de véhicules désaffectés doivent respecter une marge de recul de 10 m à compter de la limite de la voie et doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis cette voie

Dans le secteur UEc:

- 40 m de l'axe de la RN7, pour toutes les constructions ;
- 40 m de l'axe de la déviation de la RN7, pour les habitations et 35 m pour les autres constructions ;
- 35 m de l'axe de la route de Jonquières (ancienne RD 950), pour les habitations et 25 m pour les autres constructions ;
- 20 m de l'axe de la route royale pour toutes les constructions ;
- 12 m de l'axe des voies primaires (liaison RN7 – route de Jonquières – ZI) pour toutes les constructions ;
- 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, pour toutes les constructions.
- Les constructions nouvelles devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 ml des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

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

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 m.

Les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UEc, des dérogations à cette règle peuvent être accordées :

- de façon exceptionnelle pour des lots d'une superficie inférieure à 2 500 m² ;
- quand deux constructions voisines présentent un plan de masse commun et forment un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent alors être contigus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les une des autre de 5 m

Dans le secteur UEc, cette distance est ramenée à 4 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 16 m.

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

Dans le secteur UEc, dans certains cas particuliers, les constructions ou installations qui ne sont pas situées en bordures des voies principales ne sont pas soumises à cette règle. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 20 m mesurés à l'égout du toit.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, (carreaux de plâtre, briques creuses, ...), n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.

Les constructions de toute nature, y compris les installations techniques de service public, devront s'intégrer le plus possible aux constructions et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire. Cependant, celles-ci devront le plus possible respecter les dispositions du présent article et en tout état de cause, être intégrées à l'environnement bâti.

1. Les façades :

L'ensemble des façades visible depuis le domaine public devra être traité en façade principale.

2. Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la construction et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

3. Clôtures :

Quand le terrain voisin est classé en zone agricole, naturelle et forestière ou non constructible, les clôtures devront être implantées en retrait des limites séparatives et doublées de haies composées d'essences variées positionnées devant elles.

Dans le secteur UEc, les clôtures doivent être constituées de haies vives à feuilles persistantes, éventuellement doublées de grillage fil d'aluminium sur potelets métalliques, d'une hauteur maximale de 1.50 m.

4. Réseaux aériens

En création ou en reprise, les réseaux aériens seront enterrés.

5. Boîtiers de branchement et de comptage :

Ils doivent être implantés au-dessus de la cote de référence, à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sur le domaine public sont interdits.

6. Enseignes, pré-enseignes, publicité :

Elles seront conformes aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Dispositions générales pour les enseignes :

- L'implantation, la forme, les matériaux et les couleurs des enseignes seront étudiés lors de la conception des bâtiments ;
- A la cessation d'activité, les enseignes existantes seront déposées.
- Lors de changement d'activités, une nouvelle demande sera déposée.

Règlement d'implantation des enseignes:

- L'implantation des enseignes sur le bâtiment (apposées à plat sur la façade, perpendiculaires à celle-ci, posées en toiture ou en terrasse) devra respecter les règles des articles R 581-55 et suivants du Code de l'environnement.

Aspect des enseignes :

- Les couleurs choisies pour les structures, les fonds et les inscriptions des enseignes sur le bâtiment ou sur la parcelle devront être en harmonie et en rappel avec celles des matériaux apparents en façade du bâtiment.

- Les fonds et inscriptions diverses ne devront pas être exécutés avec des peintures réfléchissantes ou fluorescentes ou des éléments catadioptriques.

- Pour les enseignes sur mât la hauteur des mâts est fixée à 6 mètres et l'enseigne ne devra pas excéder 3 m², elles seront implantées à 2 mètres minimum du bord des voies.

- Les enseignes lumineuses éventuelles seront mises en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

- L'éclairage éventuel des enseignes sur les bâtiments ou sur la parcelle ne devra pas dépasser 150 Lumens au m², avec une température de couleur de 3000K.

Dans le secteur UEc, la publicité et les pré-enseignes, telles que définies à l'article L 581-3 du Code de l'environnement, sont interdites, sauf celles apposées sur du mobilier public municipal

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être plantées et entretenues.

Les marges d'isolement des dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les bassins de rétention devront être traités en espace paysager.

Les bassins d'une profondeur supérieure à 1 m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillage persistant.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans le secteur UEc, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m².

La superficie des espaces verts doit représenter 10 % minimum de la superficie du terrain en dehors des aires de stationnement plantées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des sections I et II du présent chapitre.





Cette zone correspond aux emprises des autoroutes A 7 et A 9.

Des terrains sont soumis au risque d'inondation du Rhône.

Cette zone est concernée par la canalisation GRT-gaz.

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

ARTICLE 1UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1UF 2.

ARTICLE 1UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des autoroutes A 7 et A 9, sous réserve du respect des conditions fixées par les sections II et III du présent chapitre et des prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aygues aval, de la Meyne et du Rieu en fonction de leur nature.
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones soumises au risque inondation du Rhône (RP 1, RP 2b et RP 4):

Les constructions admises sur ces secteurs sont soumises aux prescriptions du PPRI du Rhône annexé au titre des servitudes d'utilité publique.

Dans les autres zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UF 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures...).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 1UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Si le réseau public est inexistant, il conviendra de se conformer au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou en reprise, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 1UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'application des règles du zonage d'assainissement en vigueur.

ARTICLE 1UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication fixée par le document graphique les constructions nouvelles devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 ml des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

ARTICLE 1UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4m.

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

Entre les constructions non contiguës, l'intervalle doit être au moins de 4 m.

ARTICLE 1UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 1UF 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

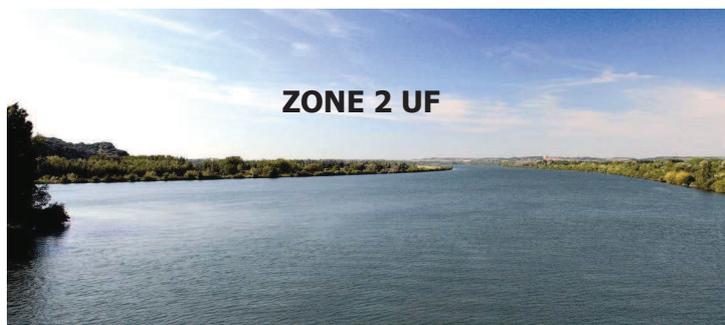
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





Cette zone couvre tout ou partie du domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Des terrains sont soumis au risque d'inondation du Rhône.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2UF 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent les prescriptions imposées par les différents Plans de Prévention des Risques d'Inondation en fonction de leur nature, ainsi que les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR ;
- Les constructions et installations réalisées par la CNR, dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat, en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, après avis conforme des services de tutelle de celle-ci ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la CNR, dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
- Les équipements publics, les installations d'intérêt général et de loisirs ainsi que les occupations temporaires autorisées par la Compagnie Nationale du Rhône, en application de l'article 48 de son Cahier des Charges Général, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent aucune obligation pour la Commune ;
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones soumises au risque inondation du Rhône (RP 1), les constructions admises sur ces secteurs sont soumises aux prescriptions du PPRI du Rhône annexé au titre des servitudes d'utilité publique.

Dans les autres zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UF 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures...).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 2UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.

Si le réseau public est inexistant, il conviendra de se conformer au zonage du Schéma d'assainissement annexé au P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'application des règles du zonage d'assainissement en vigueur.

ARTICLE 2UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE 2UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE 2UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre les constructions non contiguës, l'intervalle doit être au moins de 4 m.

ARTICLE 2UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, ne doit pas excéder 8 m à l'égout des toits.

ARTICLE 2UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que briques creuses, agglomérés....

ARTICLE 2UF 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





Cette zone correspond à l'emprise de l'aérodrome d'Orange – Caritat.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange-Caritat.

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

ARTICLE 3UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 3UF 2.

ARTICLE 3UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome ;
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones soumises au PEB :

Les constructions devront être isolées des nuisances phoniques de l'aérodrome.

Dans les zones A, B et C du PEB sont uniquement admis :

- La restauration, l'aménagement et la reconstruction après sinistre, dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales ;
- Les logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci.
- Les installations techniques de service public nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère et de toute nature, à condition qu'elles soient intégrés dans le site.

- Les équipements publics de superstructure, à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes ou à l'activité aéronautique et qu'il ne puisse pas trouver ailleurs une localisation mieux appropriée ; ils ne doivent en aucun cas être dimensionnés de telle sorte qu'ils induisent ou imposent un apport d'habitant nouveau.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UF 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementés.

ARTICLE 3UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de l'aérodrome d'Orange-Caritat.

2. Assainissement

- Eaux usées

Les constructions ou les extensions de constructions nouvelles doivent se raccorder à la micro-station d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 3UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'application des règles du zonage d'assainissement en vigueur.

ARTICLE 3UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 12.50 m au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique et à 6 m au moins des berges des cours d'eau.

ARTICLE 3UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE 3UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre les constructions non contiguës, l'intervalle doit être au moins de 4 m.

ARTICLE 3UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 3UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est celle fixée par les servitudes aéronautiques de l'aérodrome.

ARTICLE 3UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que briques creuses, agglomérés.....

ARTICLE 3UF 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 3UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER « 1AU », « 2AU », « 3AU », « 4AU », « 5AU »
ET « 6AU »**



Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future à court terme, dans laquelle la construction est soumise à des conditions particulières à chaque secteur.

Dans cette zone à vocation résidentielle et insuffisamment équipé, l'urbanisation est soumise à la réalisation simultanée des équipements nécessaires. Chaque phase de réalisation ne devra pas rendre les phases ultérieures de développement plus difficiles ou plus onéreuses.

Les opérateurs seront tenus de participer, si nécessaire, aux charges d'équipement induites par l'opération dans le cadre de procédures appropriées d'aménagement foncier (lotissement, AFU, ZAC), de financement (PAE) ou Participation pour création de voies nouvelles (Loi SRU).

Cette zone concerne les quartiers, la Croix-Rouge, le Jonquier, le Jonquier Nord, Portail Lançon, Champauvin, le Coudoulet Ouest, les Peyrières et Nonains, qui sont actuellement insuffisamment équipés et destinés à une urbanisation organisée à dominante résidentielle.

Le Jonquier Nord est concerné par la protection du captage de Russamp et par le puits de secours, tous deux destinés à l'alimentation humaine.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

La zone 1AU comprend :

- **Un secteur 1AUc.f**, correspondant à la Colline Saint-Eutrope qui est exposée à un risque de feu de forêt;
- **Un secteur 1AUm**, quartier Aglanet, destiné uniquement aux besoins en logement militaire ;

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

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;

- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions permanents ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les bâtiments d'élevage en général ;
- Les constructions industrielles, usines, dépôts et installations présentant des nuisances pour le voisinage, incompatibles avec les infrastructures existantes ou dont le volume et l'aspect extérieur sont incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations à usage commercial dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² ;
- Les entrepôts industriels ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère des lieux, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ou qui auraient pour conséquence d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval ;

Dans le secteur 1AUc.f, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'attente de la réalisation des équipements, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration et l'aménagement dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation ;
- L'extension et l'aménagement d'installations liées et nécessaires aux activités existantes, classées ou non, à condition qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances pour le voisinage;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

2. Dès lors que les équipements seront réalisés, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises:

- Les opérations d'aménagements fonciers - division ou regroupement de parcelles, lotissement, AFU – et les opérations de construction – copropriétés horizontales...-, sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient intégrées au sein d'une opération d'aménagement ;
- Les constructions à usage hôtelier, de bureaux ou de services sous réserve qu'ils soient intégrés à une opération d'aménagement ;
- Les équipements publics nécessaires à la zone.

3. Dans le secteur 1AUc.f, sont admises :

- Les habitations et leurs annexes (garage, piscine, abri de jardin,...), sous réserve que le terrain d'assiette soit supérieur ou égal à 3 000 m² par logement ;
- L'extension mesurée des constructions existantes sur un terrain d'une surface inférieure à 3000 m², sous réserve que la surface créée par les extensions successives soit inférieure à 15% de la surface de plancher ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve que le terrain d'assiette ait une surface supérieure ou égale à 3000 m² ;
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.

4. Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

5. Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures...

Les accès sur la voie publique et/ou sur la voie privée doivent être aménagés de façon à assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes et à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès sur la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitation, doivent être regroupés et faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

Un seul accès sera autorisé par terrain non inclus dans une opération d'aménagement.

En cas de division, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des terrains issus de l'unité foncière.

Si une voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres ou comporter en son extrémité une placette de retournement.

Dans tous les cas, toute opération, y compris les constructions individuelles, devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers en fonction de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les voiries étroites assurant une desserte automobile seront portées progressivement à 6 m, à l'occasion des constructions nouvelles ou des reconstructions et des implantations de clôtures.

La création de nouveaux accès sur la RN7 et les RD72 et 976 est interdite.

Pour les constructions existantes dont le seul accès possible est sur la RN7 ou la RD976, les accès sur la voie seront sécurisés par un aménagement spécifique (cf. Dossier Entrées de Ville), après accord du service gestionnaire de la voirie.

En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les voiries étroites assurant une desserte automobile seront portées progressivement à 6 m, à l'occasion des constructions nouvelles ou des reconstructions et des implantations de clôtures.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées. Les terrains situés dans le périmètre de captage de Russamp Est doivent obligatoirement être raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur 1AUc.f : toute construction doit disposer d'un dispositif de traitement non collectif conforme au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc.....) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur 1AUc.f, en raison des contraintes relatives à l'assainissement non collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 3000 m² pour être constructibles.

Le terrain support d'une opération, doit avoir une superficie minimum de 8 000 m².
Les unités foncières existantes avant la date d'approbation du présent PLU, n'ayant pas 8 000 m² mais situées dans un environnement déjà bâti, seront constructibles.

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

1. Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul fixées par le document graphique.
2. En bordure des autoroutes A7 et A9, les constructions doivent être implantées à 100 m par rapport à l'axe de la voie.
3. En bordure de la RN7, les constructions doivent être implantées à 20 m de l'axe de la voie.
4. En bordure du chemin départemental n°72 (route de Courthézon), les habitations doivent être implantées au moins à 35 m et à 25 m pour les autres constructions.
5. En bordure de la RD976, les constructions doivent être implantées à 20 m de l'axe de la voie.
6. En bordure des emplacements réservés n° 48a et 48b, les constructions doivent respecter un recul minimal de 12 m par rapport à l'axe de la voie.
7. Les constructions nouvelles devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne. Cependant, des adaptations pourront être autorisées, afin que ce recul soit similaire à celui observé par les constructions situées en aval et/ou en amont, du même côté du cours d'eau ou du canal.
8. Autres voies publiques : les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul fixés par le document graphique. En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 6 m.
9. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.
10. L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection des piétons, de l'enlèvement des ordures.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U seront autorisées en limite, si la configuration du terrain ne permet pas une implantation différente, à condition qu'aucune construction ne soit déjà réalisée sur une autre limite séparative ou en mitoyenneté et que la construction ne dépasse un tiers de la longueur de la limite.

2. Lorsque le terrain voisin est situé en zone agricole, les constructions et leurs annexes devront respecter un recul d'une distance minimale de 10 m.

3. Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 2 m.

4. **Dans le secteur 1AUc.f**, les piscines et bassins doivent être implantés à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

5. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

6. Pour les installations techniques de service public autorisées: non réglementée.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 m.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur 1AUc.f, l'emprise des constructions et des extensions ne pourra pas excéder 15% de la surface de l'unité foncière.

Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 m.

Pour les équipements publics ou reconnus d'utilité publique (dont les installations liées à l'activité ferroviaire), la hauteur absolue des constructions est portée à 14 m.

Ces hauteurs peuvent être dépassées dans la limite de 1 m si des impératifs techniques ou architecturaux le justifient.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 13 m.

Pour les équipements publics ou reconnus d'utilité publique (dont les installations liées à l'activité ferroviaire), la hauteur absolue des constructions est portée à 16 m.

Ces hauteurs peuvent être dépassées dans la limite de 1 m si des impératifs techniques ou architecturaux le justifient.

4. En bordure des voies, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

5. Par rapport aux limites séparatives :

A partir de la marge de recul de 4 m, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche des limites.

6. **Dans le secteur 1AUc.f**, les constructions ne devront pas s'élever à plus de 4,50 m à l'égout et 6 m au faîtage.

7. Le long de la RN7, la hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12 m sur une profondeur de 15 m.

En arrière de ces constructions, une bande non aedificandi de 10 m permettra une orientation et un ensoleillement de qualité pour les constructions se situant à l'arrière.

8. Le long de la RD976, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m et 9 m au faîtage. Seuls les bâtiments à vocation agricole pourront bénéficier d'une dérogation, leur hauteur pourra être égale à 10 m et leur hauteur absolue à 12 m.

9 Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction des nécessités techniques de certaines superstructures à usage de service public.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans leur aspect morphologique comme dans leur aspect visuel, les constructions devront s'intégrer à l'architecture locale et au paysage, des registres architecturaux différents pourront être réalisés après accord de l'architecte conseil de la ville pour les constructions répondant au grenelle de l'environnement (maisons passives, bioclimatique...)

Les locaux à usage commercial doivent présenter des vitrines en regard de l'espace public, en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Les traitements esthétiques sommaires s'apparentant à des hangars sont interdits.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus possible aux constructions et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

1. Murs visibles :

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

Les bardages à caractère industriel et les parements réfléchissants sont interdits.

2. Percements des façades :

En raison des caractéristiques climatiques locales, les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Les baies vitrées larges seront préférentiellement en retrait de la façade, sur loggias.

3. Toitures :

Elles doivent être d'une esthétique acceptable en raison de leur impact dans le paysage urbain et, notamment, dans les cas de juxtaposition d'immeubles de hauteurs différentes. La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés pour des raisons d'harmonie avec l'architecture traditionnelle orangeoise. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel. Les toitures-terrasses accessibles (dallées, plantées...) en vue de l'agrément, sont autorisées.

Les toits plats en traitement unique de couverture sont interdits.

Les volumes de couverture faisant appel à des registres formels différents (coupole, dôme, shed...) peuvent être autorisés s'ils font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

4. Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire, sa hauteur ne doit pas excéder 1m70, dans le cas d'une simple délimitation entre le domaine privé et le domaine public. Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m. Dans tous les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Elle devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,
- de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Leur longueur devra être limitée pour éviter toute monotonie de l'espace public. Elles devront alors intégrer des ouvertures munies de grilles rigides à dessin simple ou de bois dans le cadre d'une mise en œuvre décorative.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

Pour les terrains abritant des locaux à vocation d'activité commerciale ou artisanale ainsi que pour les établissements présentant des risques particuliers la hauteur maximale des clôtures est portée à 2.50 m.

Dans ce cas, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou d'éléments décoratifs ajourés portant la hauteur maximale de l'ouvrage à 2,50 m, le tout pouvant être doublé d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

Cependant, le long des RD975 et 976 ou quand le terrain voisin n'est pas constructible ou situé en zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures seront réalisées en retrait de la propriété afin qu'elles soient doublées de haies arbustives composées d'essences variées positionnées devant la clôture.

Dans le secteur 1AUc.f, les clôtures pourront être construites :

- en limite du domaine public, constituées :
 - soit d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur au-dessus du niveau de la chaussée, surmonté d'un grillage, dont la hauteur totale n'excède pas 1 m, doublé obligatoirement de végétaux,
 - soit d'un mur plein n'excédant pas 1,70 m de hauteur, construit obligatoirement par assises horizontales en moellons de pierre apparents et jointés.
- en limite séparative, constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur d'1 m, surmonté d'un grillage,
 - soit d'un simple grillage,

la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les portails permettant d'accéder aux propriétés privées seront implantés en retrait par rapport au domaine public, afin de permettre le stationnement des véhicules devant eux, en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

5. Réseaux aériens

En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

6. Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être implantés au-dessus de la cote de référence (0.50 m), à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera aménagé au moins un stationnement non clos par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions existantes, chaque fois que cela s'avèrera possible, il devra être aménagé au moins un stationnement non clos, par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les besoins à prendre en compte sont, pour :

- Les logements :

1 place par logement d'une ou de deux pièces principales

2 places par logement de trois pièces principales ou plus.

Pour les opérations de plus de 10 logements, individuels et/ou collectifs, des places de stationnement réservées aux visiteurs seront également aménagées, dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour trois logements.

Pour faciliter la réalisation des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, le nombre de stationnement obligatoire est ramené à un par logement lorsque l'application de cette règle conduit à exiger un nombre plus important.

- Les bureaux :

1 place pour 60 m² de la surface de plancher.

- Les commerces :

1 place pour 25 m² de surface de vente pour les installations dont la surface de vente est inférieure à 300 m²

1 place pour 15 m² pour les commerces ayant une surface supérieure.

- Les hôtels et restaurants :

1 place par chambre ou par 4 couverts (cumul non obligatoire pour les hôtels - restaurants).

- Les autres opérations :

Les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les opérations d'aménagement ou de construction devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.

En raison de la topographie, de la configuration des lieux et de l'importance de l'opération, le pourcentage ci-dessus peut être réduit sans qu'il soit inférieur à 5%.

40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction devront être aménagés en espaces verts et non imperméabilisés afin de garantir en partie l'absorption des eaux de pluie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige. Lorsque ces aires sont supérieures à 5 places, à usage collectif ou de manœuvres, une marge plantée d'une largeur minimale de 2 m formant écran végétal vis-à-vis des limites séparatives doit être aménagée.

Les bassins de rétention devront être traités en espace paysager. Les bassins d'une profondeur supérieure à 1 m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillages persistants.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées.

Le long de la RD976, l'alignement de cyprès sera conforté. Les parcelles n'ayant plus une vocation agricole, situées dans la zone 1AU qui borde cette voie, devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace extérieur. Il doit être joint un volet paysager obligatoirement en annexe des permis de construire et des déclarations préalables.

Dans le secteur 1AUc.f :

Il doit être joint à la demande de permis de construire un relevé topographique du terrain figurant les principaux arbres existants et, notamment, les arbres remarquables. L'implantation des installations et/ou constructions, des chemins d'accès, des aménagements extérieurs etc. ... devra être conçue de façon à conserver au maximum et dans la mesure du possible, la végétation existante.

Dans tous les secteurs traversés par le canal de Pierrelatte, les aménageurs doivent maintenir en place l'écran végétal existant le long de ce canal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUc.f, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est fixé à 0.08.

Dans les autres secteurs, le C.O.S. applicable est fixé à 0.30.

Le C.O.S. applicable aux équipements publics n'est pas réglementé.





Il s'agit d'une zone d'urbanisation future « fermée » pour l'habitat dont l'ouverture nécessite une modification ou une révision préalable du P.L.U. La Commune n'a aucune obligation de s'engager à réaliser les équipements publics lorsque ceux-ci sont insuffisants.

Les secteurs concernés par ce zonage pourront être ouverts à l'urbanisation lorsqu'ils pourront être desservis par les différents réseaux (eau, assainissement...).

Dans cette zone, les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

Cette zone concerne plusieurs quartiers: le Colombier, les Veyrières, le Coudoulet sud, Croze et Peyron Sud, le Peyron sud.

On y distingue **les secteurs 2AUc et 2AUc.f**, correspondant aux quartiers Sud de la Colline Saint-Eutrope, exposé au risque feu de forêt.

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve ne pas compromettre le futur aménagement de la zone et qu'elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration ou la transformation des constructions dans les volumes existants ;
- L'extension mesurée et l'aménagement d'installations liées et nécessaires aux activités existantes sous réserve d'être compatible avec les orientations de la zone ;

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :
 - que la construction ait, avant agrandissement, une surface de plancher au moins égale à 50 m²,
 - que la surface de plancher n'excède pas 250 m² après extension.
 - Les annexes des constructions existantes ;
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
 - Les constructions ou les aménagements de toute nature nécessités par les impératifs de l'exploitation ferroviaire ;
 - Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

3. Dans les secteurs **2AUc** et **2AUc.f** , sont admises :

- L'extension mesurée des constructions existantes sur un terrain d'une surface inférieure à 3000 m², sous réserve que la surface créée par les extensions successives soit inférieure à 15% de la surface de plancher ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve que le terrain d'assiette ait une surface supérieure ou égale à 3000 m² ;
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,...), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures...

Les accès sur la voie publique et/ou la voie privée doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La création de nouveaux accès sur la RN7 et les RD975 et 976 est interdite.

Pour les constructions existantes dont le seul accès possible est sur la RN7 ou les RD975 et 976, les accès sur la voie seront sécurisés par un aménagement spécifique (cf. Dossier Entrées de Ville) après accord du service gestionnaire de la voirie.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes et prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les voiries étroites assurant une desserte automobile seront portées progressivement à 6 m, à l'occasion des constructions nouvelles, des reconstructions et/ou des implantations de clôtures.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou extension de construction située à proximité du réseau public de collecte des eaux usées doit s'y raccorder dans un délai de deux ans suivant la réalisation du réseau.

En l'absence de réseau, les constructions, installations ou extensions de construction autorisées à l'article 2 doivent évacuer leurs eaux usées conformément aux prescriptions définies par le zonage du schéma d'assainissement figurant en annexe du P.L.U. et après avis du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f, toute construction doit disposer d'un dispositif de traitement non collectif conforme au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc.....) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire, selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne particulièrement le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f, en raison des contraintes relatives à l'assainissement non collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 3000m² pour être constructibles.

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

1. Le long de la RD 976, les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe.

En bordure de la RD975 (Route de Camaret-sur-Aygues), les habitations doivent être implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la voie et à 30 m pour les autres constructions.

Les constructions ou installations nouvelles devront respecter une marge de recul de 100 m par rapport à l'autoroute.

2. En bordure de l'emplacement réservé n° 5, les constructions doivent respecter un recul minimal :

- au nord, de 20 m par rapport à l'axe de la voie ;
- au sud, de 12 m par rapport à l'axe de la voie.

3. En bordure des emplacements réservés n° 48a et 48b, les constructions doivent respecter un recul minimal de 12 m par rapport à l'axe de la voie.

4. Autres voies publiques : les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul fixés par le document graphique. En l'absence d'indication fixée par le document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 4 m.

5. Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

6. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

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

Les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 4 m. Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un chemin ou une voie privée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 2 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et les annexes des constructions seront autorisées, si la configuration du terrain ne permet pas une implantation différente, à condition qu'aucune construction ne soit déjà réalisée sur une autre limite séparative ou en mitoyenneté et que la construction ne dépasse un tiers de la longueur de la limite.

Pour les installations techniques de service public ainsi que pour les constructions et les aménagements de toute nature nécessités par les impératifs de l'exploitation ferroviaire : non réglementée.

Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f, les piscines et bassins doivent être implantés à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 m.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f, l'emprise des constructions et des extensions ne pourra pas excéder 15% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m.

Pour les équipements publics ou reconnus d'utilité publique (dont les installations liées à l'activité ferroviaire), la hauteur absolue des constructions est portée à 11 m.

Ces hauteurs peuvent être dépassées dans la limite de 1 m si des impératifs techniques ou architecturaux le justifient.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
Pour les équipements publics ou reconnus d'utilité publique (dont les installations liées à l'activité ferroviaire), la hauteur absolue des constructions est portée à 14 m.
Ces hauteurs peuvent être dépassées dans la limite de 1 m si des impératifs techniques ou architecturaux le justifient.

4. Pour l'ensemble des parcelles situées au Sud de l'autoroute A7 et à l'Est de l'autoroute A9, la hauteur des constructions, ne doit pas dépasser 6 m et 8 m au faîtage. Seuls les bâtiments à vocation agricole pourront bénéficier d'une dérogation, leur hauteur pourra être égale à 10 m et leur hauteur absolue à 12 m.

5. Pour les aménagements et les extensions autorisés à l'article 2, la hauteur peut être supérieure sans toutefois excéder celle de la construction existante.

6. **Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f**, les constructions ne devront pas s'élever à plus de 4,50 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Dans leur aspect morphologique comme dans leur aspect visuel, les constructions devront s'intégrer à l'architecture locale et au paysage, des registres architecturaux différents pourront être réalisés après accord de l'architecte conseil de la ville pour les constructions répondant au grenelle de l'environnement (maisons passives, bioclimatique...)

Les façades donnant sur le RD975 devront être de bonne facture architecturale.

1. Percements des façades :

En raison des caractéristiques climatiques locales, les surfaces vitrées seront moindres que les surfaces pleines. Les baies vitrées larges seront préférentiellement en retrait de la façade, sur loggias.

2. Toitures :

La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés pour des raisons d'harmonie avec le Centre historique. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel. Les toitures-terrasses accessibles (dallées, plantées...) en vue de l'agrément, sont autorisées.

Les toits plats en traitement unique de couverture sont interdits.

Les volumes de couverture faisant appel à des registres formels différents (coupole, dôme, shed...) peuvent être autorisés s'ils font l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

3. Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire, sa hauteur ne doit pas excéder 1m70, dans le cas d'une simple délimitation entre le domaine public et le domaine privé. Entre deux domaines privés, elle pourra être d'une hauteur supérieure dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m. Dans tous les cas, la clôture ne doit pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Elle devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,
- de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Leur longueur devra être limitée pour éviter toute monotonie de l'espace public. Elles devront alors intégrer des ouvertures munies de grilles rigides à dessin simple ou de bois dans le cadre d'une mise en œuvre décorative.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

Pour les terrains abritant des locaux à vocation d'activité commerciale ou artisanale ainsi que pour les établissements présentant des risques particuliers la hauteur maximale des clôtures est portée à 2.50 m.

Dans ce cas, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou élément décoratif ajouré portant la hauteur maximale de l'ouvrage à 2,5 m, le tout pouvant être doublé d'une haie vive à l'intérieur de la propriété. Cependant, le long des RD975 et 976 ou quand le terrain voisin est situé en zone agricole, naturelle et forestière ou n'est pas constructible, les clôtures seront réalisées en retrait de la propriété afin qu'elles soient doublées de haies arbustives composées d'essences variées positionnées devant la clôture.

Dans les secteurs 2Auc et 2Auc.f, les clôtures pourront être construites :

- en limite du domaine public, constituées :
 - soit d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur au-dessus du niveau de la chaussée, surmonté d'un grillage, dont la hauteur totale n'excède pas 1 m, doublé obligatoirement de végétaux,
 - soit d'un mur plein n'excédant pas 1,70 m de hauteur, construit obligatoirement par assises horizontales en moellons de pierre apparents et jointés.
- en limite séparative, constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur d'1 m, surmonté d'un grillage,
 - soit d'un simple grillage,

la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les portails permettant d'accéder aux propriétés privées seront implantés en retrait par rapport au domaine public, afin de permettre le stationnement des véhicules devant eux, en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

4. Réseaux aériens

En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera aménagé au moins un stationnement non clos par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions existantes, chaque fois que cela s'avèrera possible, il devra être aménagé au moins un stationnement non clos, par logement, directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les besoins à prendre en compte sont, pour :

- Les logements :

1 place par logement d'une ou de deux pièces principales

2 places par logement de trois pièces principales ou plus.

Pour les opérations de plus de 10 logements, individuels et/ou collectifs, des places de stationnement réservées aux visiteurs seront également aménagées, dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour trois logements.

Pour faciliter la réalisation des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, le nombre de stationnement obligatoire est ramené à un par logement lorsque l'application de cette règle conduit à exiger un nombre plus important.

- Les bureaux :

1 place pour 60 m² de la surface de plancher.

- Les commerces :

1 place pour 25 m² de surface de vente pour les installations dont la surface de vente est inférieure à 300 m²

1 place pour 15 m² pour les commerces ayant une surface supérieure.

- Les hôtels et restaurants :

1 place par chambre ou par 4 couverts (cumul non obligatoire pour les hôtels - restaurants).

- Les autres opérations :

Les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres plantés le long de la RN7 sont protégés au titre d'Espace Boisé Classé existant à conserver ou à créer.

Les bassins de rétention seront traités en espace paysager.

Les bassins d'une profondeur supérieure à 1 m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillages persistants.

40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction devront être aménagés en espaces verts et non imperméabilisés afin de garantir en partie l'absorption des eaux de pluie.

De part et d'autre de la RD975, depuis le lotissement les Veyrières jusqu'à l'emplacement réservé de la future déviation de la RN7, est mis en place une zone non aedificandi de 30 m depuis l'axe de la voie. Cette zone a pour vocation de réguler les eaux pluviales du secteur (cf. dossier Entrées de Ville) et fera l'objet d'un traitement paysager de type prairie.

Le long de la RD976, l'alignement de cyprès sera conforté. Les parcelles n'ayant plus une vocation agricole, situées dans les zones au Sud de l'autoroute A7 et à l'Est de l'autoroute A9, devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace extérieur avec un minimum de deux arbres. Il doit être joint un volet paysager obligatoirement en annexe des permis de construire et des déclarations préalable.

Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f, il doit être joint à la demande de permis de construire un relevé topographique du terrain figurant les principaux arbres existants et, notamment, les arbres remarquables. L'implantation des installations et/ou constructions, des chemins d'accès, des aménagements extérieurs etc. ... devra être conçue de façon à conserver au maximum et dans la mesure du possible, la végétation existante.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone 2AU, le C.O.S. applicable est fixé à 0.40 sauf :

Dans les secteurs 2AUc et 2AUc.f, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est fixé à 0.08.



ZONE 3 AU



Il s'agit d'une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée, dont la vocation sera d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales et commerciales.

Cette zone concerne notamment le quartier des Pradines où il convient de rappeler la présence de la zone de protection du captage d'eau potable.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- **Le secteur 3AUd** correspond à l'espace commercial dit du « Faubourg de l'Arc ». Il est en cours de restructuration et sa proximité du Centre-ville nécessite que les activités industrielles y soient exclues ;
- **Le secteur 3AUe** situé au Sud des autoroutes A7 et A9, destiné à la création de l'Ecopôle ;
- **Le secteur 3AUp** correspond au quartier des Pradines
- **Le secteur 3AUps** : secteur en bordure de la RN7 (côté est) qui correspond aux activités existantes et à l'ancienne ZAC Porte Sud. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités de types secondaire et tertiaire.

Il peut aisément être desservi par les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement, situés à proximité.

- **Le secteur 3AUm** dont la vocation est d'accueillir des activités militaires diverses, est associé à la zone 3AU à vocation d'activités ;

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

ARTICLE 3 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- La création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les parcs d'attractions permanents, de jeux et de sports ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature mettant en cause la sécurité, la salubrité et/ou l'esthétique de la zone, à l'exception des vieilles ferrailles et des véhicules désaffectés (**hormis dans le secteur 3AUp des**

Pradines et pour les installations classées autorisées existantes à la date d'approbation du présent document);

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation, à la remise en état d'un secteur ou à l'aménagement d'espaces verts, sous réserve que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon telle qu'il n'en résulte aucun dommage pour la nappe phréatique et les fonds voisins sauf **dans le secteur 3AUps;**
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les bâtiments à usage agricole;
- Les bâtiments d'élevage en général ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère des lieux, la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ou qui auraient pour conséquence d'aggraver les risques d'inondation en amont ou en aval.
- Les activités industrielles **dans la zone 3AUd**

ARTICLE 3 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions, extensions et aménagements liés et nécessaires aux activités et installations classées ou non, existantes ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- Tout changement de destination des bâtiments existants est soumis à autorisation pour vérifier la compatibilité avec le niveau d'équipement existant ;
- Les constructions ou aménagements de toute nature à condition qu'ils soient nécessités par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve que les équipements induits par l'opération soient simultanément réalisés et qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements, à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone, dans la limite de un logement par établissement totalisant 250 m² de surface de plancher maximum, intégré au bâtiment ;
- Les équipements collectifs, s'ils sont nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- **Dans le secteur 3AUps,** les constructions à usage d'activités économiques, tertiaires, commerciales, professionnelles, loisirs, hôtels, restauration... sans que cette énumération soit limitative

Dans le secteur 3AUm, sont également admis les constructions et installations de toutes natures, si elles sont nécessaires au Service des Armées.

Dans les secteurs 3AUp et 3AUps, les installations classées et leurs extensions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu avoisinant.

Dans le secteur 3AUe, seuls sont admises les activités de type environnemental lié à la réalisation d'un Ecopôle.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures...).

Les accès sur la voie publique et/ou la voie privée doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes et prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Conditions d'accès aux routes départementales

Le long des routes départementales, les accès sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains des routes départementales peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers en fonction de l'intensité de la circulation et des conditions de la visibilité.

- Conditions d'accès à la RN 7

Toute construction ou installation sur un terrain desservi uniquement par la RN7 est interdite dans les sections :

- au Nord : entre la limite communale Nord et l'Aygues
- au Sud : entre la limite communale Sud et le giratoire de la ZAC du Coudoulet.

Quand la construction ou l'installation peut être desservie autrement que par la RN 7, l'accès préexistant du terrain concerné à la RN7 est supprimé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas **aux secteurs 3AUd et 3AUp**, les accès permettant de les desservir sont autorisés sous réserve qu'ils soient acceptés par les services gestionnaires de la voie. Ils seront sécurisés par un aménagement spécifique (cf. Dossier Entrées de Ville).

Pour les constructions existantes, dont le seul accès possible est la RN7, l'accès sur la voie sera sécurisé par un aménagement spécifique après accord du service gestionnaire de la voirie (cf. Dossier Entrées de Ville).

- Condition d'accès à l'Ancienne Route Royale

Dans le secteur 3AUps, les unités foncières riveraines de l'Ancienne Route Royale et également d'une autre voie de desserte devront obligatoirement assurer leur accès principal sur cette dernière.

La création de nouveaux accès sur la RN7 et la RD976 est interdite.

ARTICLE 3 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle ou changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les usages industriels, les pompages dans les nappes phréatiques ne pourront être autorisés qu'après étude de faisabilité conforme aux règles sanitaires en vigueur, à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

Les puits et les forages nouveaux sont interdits dans les secteurs situés dans le périmètre de captage de Russamp est qui comprend **notamment le secteur 3AUp**.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées (assainissement collectif) sauf pour **le secteur 3AUp** dans lequel un dispositif de traitement non collectif pourra être admis conformément au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U. et après avis du service d'assainissement non collectif.

Pour les extensions de constructions existantes, si le réseau public est inexistant, un dispositif de traitement non collectif pourra être admis conformément au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U. et après avis du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc.....) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

Dans les secteurs 3AUp et 3AUps, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.
En création ou reprise de réseaux, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 3 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application des prescriptions de l'Inspection des installations classées et de la réglementation sanitaire, selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette dernière obligation concerne particulièrement le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 3 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En bordure de la RN7 :

	Implantation des habitations	Implantation des autres constructions
Partie située au Sud de l'agglomération, au Nord du Giratoire du Coudoulet :	20 m de part et d'autre de l'axe	20 m de part et d'autre de l'axe
Partie située au Sud de l'agglomération, au Sud du giratoire du Coudoulet :	40 m de part et d'autre de l'axe	40 m de part et d'autre de l'axe
Partie située au Nord de l'agglomération, entre la limite communale et l'Aygues : Marge de recul Côté Nord :	45 m par rapport à l'axe actuel de la RN7	35 m par rapport à l'axe actuel de la RN7
Partie située au Nord de l'agglomération, entre l'Aygues et l'extrémité de l'Arc de Triomphe :	20 m par rapport à l'axe actuel de la RN7	20 m par rapport à l'axe actuel de la RN7

La façade principale donnera sur la RN7. Toute construction donnant sur la RN7 ou une autre emprise publique doit être édifiée à l'alignement.

2. Le long des voies ci-dessous, les bâtiments devront s'implanter aux distances minimums suivantes :

- par rapport à l'axe de la voie :

RD 950 et RD 976	35.00 m pour les habitations et 25.00 m pour les autres constructions
VC 2	10.00 m pour toutes les constructions, Côté Sud de la voie
VC 2	20.00 m pour toutes les constructions, Côté Nord de la voie
VC 5	6.00 m pour toutes les constructions, Côté Est de la voie.

- par rapport à la limite du domaine public :

Autres voies publiques	4.00 m pour toutes les constructions
------------------------	--------------------------------------

- Au titre de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme et en l'absence d'étude sur " les entrées de ville " il est imposé une marge de recul pour les constructions ou installations nouvelles.

Autoroute Déviation RN7	100.00 m pour les constructions et installations
-------------------------	--

3. Le long des autres voies publiques, les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 4 m, par rapport à la limite du domaine public.

4. Il est imposé une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la future déviation de la RN7 et des autoroutes A7 et A9, pour les constructions ou installations nouvelles.

5. **Dans le secteur 3AUps**, à défaut d'indication sur les documents graphiques, le recul à observer par toutes les constructions est de :

- 60 m par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 7.50 m de l'emprise des voies de structure des îlots de programme ;
- 10 m de l'emprise des autres voies.
-

6. En bordure de l'emplacement réservé n° 56 et du chemin de l'Arnage, les constructions doivent respecter un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

7. Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Des adaptations pourront être aménagées afin que ce recul soit similaire à celui observé par les constructions ou les clôtures situées en aval et/ou en amont, du même côté du cours d'eau ou des canaux.

8. En bordure de l'Aygues :

- au Nord-est de la RN7, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 30 m des digues ou, à défaut, du lit mineur ;
- au Nord-Ouest de la RN7, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 100 m des digues ou, à défaut, du lit mineur.

9. Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à 12 m minimum de la limite légale du domaine public ferroviaire.

ARTICLE 3 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 m.

Toutefois, l'implantation en limite est possible pour les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 8 m lorsque cette disposition n'est pas contraire à l'application des règles de sécurité et de protection (mesures permettant d'empêcher la propagation des incendies (murs coupe feu...), ...).

Cependant, lorsque la limite séparative jouxte un chemin ou une voie privée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m.

Dans le secteur 3AUps, la hauteur des bâtiments implantés en limites séparatives n'est pas règlementée.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 (cinq) mètres des limites séparatives toutefois elles peuvent être édifiées sur la limite séparative lorsque cette disposition n'est pas contradictoire avec l'application des règles de sécurité et de protection civile.

Le long de la RN7, l'implantation en mitoyenneté est autorisée d'un seul côté avec une distance minimale de 8 m depuis la limite de la propriété opposée.

Si l'implantation est en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre deux bâtiments sera de 8 m.

En cas de non mitoyenneté, les bâtiments seront édifiés à une distance de 4m depuis les limites séparatives.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 2 m.

En dehors du secteur 3AUps, les constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de bureaux, doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminués de 5 m ; cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

En dehors du secteur 3AUps, en limite de la zone, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.

Pour les installations techniques de service public, les constructions de toute nature nécessitées par les impératifs de l'exploitation ferroviaire et **le secteur 3AUm** : non réglementée

ARTICLE 3 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 5 m. Cette règle pourra être adaptée, si l'adaptation est compatible avec les dispositions générales de protection civile.

Elle ne s'applique pas dans **le secteur 3AUm**, ni aux installations techniques de service public ou aux constructions et aux aménagements de toute nature nécessitées par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE 3 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 3AUps, l'emprise des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface du terrain d'assiette.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Pour les installations techniques de service public, les constructions et les aménagements de toute nature nécessitées par les impératifs de l'exploitation ferroviaire et **le secteur 3AUm** : non réglementée.

ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 15 m

4. La hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation ferroviaire n'est pas réglementée.

5. **Pour le secteur 3AUm** : non règlementée.

6. La hauteur des constructions à édifier à proximité de la ligne à haute tension est soumise à l'avis d'EDF.

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

ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Elles devront avoir fait l'objet de recherche architecturale en ce qui concerne la modénature des façades et l'aménagement des abords et plus particulièrement dans le **secteur 3AUps**, en bordure de la l'autoroute A7 (conformément à l'étude paysagère) et de la partie sud de la RN7.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et, en aucun cas, constituer l'imitation d'autres. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. Les contrastes par le biais de l'utilisation de deux matières aux qualités complémentaires sont souhaités.

L'ensemble des façades visible depuis le domaine public devra être traité en façades principales.

Les teintes mates et foncées (bronzes, anthracites, vert sombre etc...) seront dominantes dans le traitement des façades. Les couleurs vives sont proscrites.

1. Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

L'ensemble des édicules techniques en toiture devra être masqué afin de ne pas être visible depuis le domaine public

2. Clôtures :

Toute clôture nouvellement édifée en bordure du domaine public ou des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou éléments décoratifs ajourés portant la hauteur maximale de l'ouvrage à 2 m **dans le secteur 3AUps** et à 2,5 m dans les autres secteurs, le tout pouvant être doublé d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

Les éléments d'architecture peuvent être envisagés en prolongement des constructions principales et en harmonie avec elles.

Sont également admises, les clôtures nécessaires au fonctionnement des activités ou installations implantées sur le terrain, réalisées de préférence dans des matériaux identiques aux constructions, en grilles de dessin simple ou en grillage sur support métallique doublé d'une haie vive.

Quand le terrain voisin est classé en zone naturelle ou agricole ou est inconstructible, les clôtures devront être implantées en retrait des limites séparatives et doublées de haies composées d'essences variées positionnées devant elles.

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

Toute clôture devra être enduite sur ses deux faces ou réalisée en matériaux finis.

3. Réseaux aériens :

Dans les cas de reprise, création ou extension de réseaux aériens, ceux-ci devront être enterrés.

4. Boîtiers de branchement et de comptage :

Ils doivent être implantés au-dessus de la cote de référence, à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits.

5. Enseignes, pré-enseignes, publicité :

Elles seront conformes aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Dispositions générales pour les enseignes :

- L'implantation, la forme, les matériaux et les couleurs des enseignes seront étudiés lors de la conception des bâtiments ;
- A la cessation d'activité, les enseignes existantes seront déposées.
- Lors de changement d'activités, une nouvelle demande sera déposée.

Règlement d'implantation des enseignes:

- L'implantation des enseignes sur le bâtiment (apposées à plat sur la façade, perpendiculaire à celle-ci, en toiture ou en terrasse) devra respecter les règles des articles R 581-55 et suivants du Code de l'environnement.

Aspect des enseignes :

- Les couleurs choisies pour les structures, les fonds et les inscriptions des enseignes sur le bâtiment ou sur la parcelle devront être en harmonie et en rappel avec celles des matériaux apparents en façade du bâtiment.
- Les fonds et inscriptions diverses ne devront pas être exécutés avec des peintures réfléchissantes ou fluorescentes ou des éléments catadioptriques.
- Pour les enseignes sur mât la hauteur des mâts est fixée à 6 mètres et l'enseigne ne devra pas excéder 3 m², elles seront implantées à 2 mètres minimum du bord des voies.

- Les enseignes lumineuses éventuelles seront mises en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.
- L'éclairage éventuel des enseignes sur les bâtiments ou sur la parcelle ne devra pas dépasser 150 Lumens au m², avec une température de couleur de 3000K.

Dans le secteur 3AUps, la publicité et les pré-enseignes, telles que définies à l'article L 581-3 du Code de l'environnement, sont interdites, sauf celles apposées sur du mobilier public municipal.

ARTICLE 3 AU 12 : STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

Les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence des aires.

Les zones de stationnement réservées aux véhicules légers devront être arborées d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les besoins de stationnement et aires de manœuvre réservées aux véhicules légers, PL et véhicules utilitaires seront obligatoirement assurés à l'intérieur de la parcelle.

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

- 1 place par 25m² de surface de vente ;
- 1 place par 40m² pour les établissements recevant du public (activités de services : bureaux, professions libérales...),
- 1 place par 60m² de la surface de plancher pour les activités industrielles.

Autres opérations :

Les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article R.332-17 du Code de L'Urbanisme.

Ces règles ne s'appliquent pas **dans le secteur 3NAm**.

ARTICLE 3 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être plantées et entretenues.

Les bassins de rétention devront être traités en espace paysager.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Toutes les zones de dépôts (palette, cartons...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles pourront être couvertes ou masquées par des plantations au

feuillage persistant et d'une hauteur suffisamment importante, pour limiter les emprises visuelles depuis les coteaux.

Les zones de stockage des déchets non inertes devront être couvertes et isolées du sol.

Le stockage des épaves et autres machines hors d'usage est interdit.

Les bassins d'une profondeur supérieure à 1m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillage persistant, positionnée devant la clôture, si le terrain voisin est situé en zone agricole ou naturelle et forestière ou est inconstructible.

Le long de l'autoroute A7, un traitement paysager de qualité compatible avec la destination du bâtiment doit être réalisé.

Dans le secteur 3AUps, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible. Le long des voiries, une bande de 2 m minimum doit être aménagée en espace vert avec plantations.

L'alignement d'arbres le long de la RN7 sera conforté depuis le pont de l'Aygues jusqu'à l'Arc de Triomphe pour l'entrée de Ville Nord de la Commune.

Le long de la RD976, l'alignement de cyprès sera conforté. Les parcelles n'ayant plus une vocation agricole, situées dans la zone 3AU qui borde cette voie, devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace extérieur. Il doit être joint un volet paysager obligatoirement en annexe des permis de construire et des déclarations préalables.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des sections I et II du présent chapitre.





Il s'agit d'une zone naturelle « fermée » non équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme en vue d'accueillir des activités.

Elle comprend notamment la ZAC des Costières, plusieurs terrains à l'Est de cette ZAC, à l'Est de la voie ferrée et au Sud de la RD 975.

Elle sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du P.L.U., lorsqu'elle pourra être desservie par les différents réseaux (eau, assainissement...) et après la réalisation des voies de desserte nécessaires.

Dans cette zone, les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Le secteur 4AUco correspond à la ZAC des Costières, destiné à accueillir des activités liées au terroir en partie Ouest, commerciale en vitrine de l'ancienne Route des Jonquières, artisanale et de services en bordure Nord du site.

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

ARTICLE 4 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 4 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :
 - que la construction ait, avant agrandissement, une surface de plancher au moins égale à 50 m² ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 250 m² après extension.
 - Les annexes des constructions existantes ;
 - Les extensions et aménagements liés et nécessaires aux activités existantes ;
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

▪
Dans le secteur 4AUco, les installations classées sont uniquement autorisées si elles sont liées et nécessaires aux activités liés au terroir (notamment activités viti-vinicoles, oléicoles ... etc),

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures...).

Les accès sur la voie publique et/ou la voie privée doivent être aménagés de façon à assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes et à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Dans le secteur 4AUco, chaque lot ou parcelle disposera de préférence d'un seul accès. Pour un deuxième accès, une distance de 40 mètres minimum entre les deux accès devra être respectée.

ARTICLE 4 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Si le réseau public est inexistant, un dispositif de traitement non collectif pourra être admis conformément au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc....) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une

technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

Dans le secteur 4AUco, sur la zone terroir, sera mis en place de l'infiltration à l'échelle de la zone ou à la parcelle ou au lot, à partir des préconisations hydrauliques énoncées ci-après

Les zones aménagées en zone terroir, représentant une superficie d'environ 9,5 ha imperméabilisées à environ 40 %, devront mettre en place un ou des bassins d'infiltration.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou reprise, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 4 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire, selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 4 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long de la RD 950, la distance minimale à observer par rapport à l'axe de la voie est de :

- 35 m pour les habitations ;
- 25 m pour les autres constructions.

2. A défaut d'indication fixée par le document graphique, les constructions et installations admises à l'article 2 doivent être implantées à 12.50 m de l'axe de toutes les voies ouvertes à la circulation publique.

3. Les constructions devront respecter un recul de 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

ARTICLE 4 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises à l'article 2 doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction et en tout point de celle-ci, sans jamais être inférieure à 4 m.

Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et les annexes des constructions seront autorisées, si la configuration du terrain ne permet pas une implantation différente, à condition qu'aucune construction ne soit déjà réalisée sur une autre limite séparative ou en mitoyenneté et que la construction ne dépasse un tiers de la longueur de la limite.

Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

ARTICLE 4 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 4 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée sauf :

pour le secteur 4AUco, l'emprise des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface du terrain d'assiette

ARTICLE 4 AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m.

Dans le secteur 4AUco, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser 9 mètres.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 11 m **sauf dans le secteur 4AUco** où la hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

4. En revanche, pour les activités existantes, en cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

ARTICLE 4 AU11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Elles devront avoir fait l'objet de recherche architecturale en ce qui concerne la modénature des façades et l'aménagement des abords et plus particulièrement dans **le secteur 4AUco** en bordure de l'ancienne Route de Jonquières et de la RD950

Quand le terrain voisin est classé en zone naturelle ou agricole ou n'est pas constructible, les clôtures devront être implantées en retrait des limites séparatives et doublées de haies composées d'essences variées positionnées devant elles.

Elles devront être enduites sur leurs deux faces ou réalisées en matériaux finis.

Dans le secteur 4AUco, la publicité et les pré-enseignes, telles que définies à l'article L 581-3 du Code de l'environnement, sont interdites, sauf celles apposées sur du mobilier public municipal

En création ou reprise, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 4 AU12 : STATIONNEMENT

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

Dans le secteur 4AUco, sur les parcelles jouxtant l'ancienne route des Jonquières, ils devront être majoritairement situés à l'arrière des bâtiments, soit au minimum 60% des surfaces créées.

Les zones de stationnement réservées aux véhicules légers devront être arborées d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les besoins de stationnement et aires de main d'oeuvre réservées aux véhicules légers, PL et véhicules utilitaires seront obligatoirement assurés à l'intérieur de la parcelle.

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

- 1 place par 25m² de surface de vente ;
- 1 place par 40m² pour les établissements recevant du public (activités de services : bureaux, professions libérales...),
- 1 place par 60m² de surface de plancher pour les activités industrielles.

ARTICLE 4 AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être plantées et entretenues.

Les bassins de rétention devront être traités en espace paysager.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Dans le secteur 4AUco, toutes les zones de dépôts (palette, cartons...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles pourront être couvertes ou masquées par des plantations au feuillage persistant et d'une hauteur suffisamment importante, pour limiter les emprises visuelles depuis les coteaux.

Les zones de stockage des déchets non inertes devront être couvertes et isolées du sol.

Le stockage des épaves et autres machines hors d'usage est interdit.

Les bassins d'une profondeur supérieure à 1m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillage persistant, positionnée devant la clôture, si le terrain voisin est situé en zone agricole ou naturelle et forestière ou est inconstructible.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des sections I et II du présent chapitre.





Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des équipements culturels, de loisirs, éducatifs et de détente.

Il comprend :

- **Le secteur 5AUa** correspond à la zone de Golf dit du Petit Road, où seules les extensions des activités existantes sont autorisées. Il est situé dans la zone de bruit C de l'aérodrome d'Orange-Caritat.
- **Le secteur 5AUI** correspond au quartier du Grenouillet
- **Le secteur 5AU.f**, correspond aux quartiers Merueilles Nord et Boisfeuillet, exposé aux risques de feu de forêt.

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

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

ARTICLE 5 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 5 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent les conditions ci-après :

- La restauration dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :
 - que la construction ait, avant agrandissement, une surface de plancher au moins égale à 50 m² ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 250 m² après extension.

- Les annexes des constructions existantes ;
- L'extension et l'aménagement d'installations liées et nécessaires aux activités existantes, sous réserve que ces installations ne compromettent pas la vocation du secteur ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve que les équipements induits par l'opération soient simultanément réalisés et, notamment les équipements relatifs à la sécurité incendie, qu'elles ne rendent pas les phases ultérieures de développement plus difficiles ou plus onéreuses et qu'elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions, installations et leurs annexes si elles sont liées au tourisme, aux sports, aux loisirs et/ou à l'éducation ;
- Les équipements publics s'ils sont nécessaires à la zone et ne sont pas contraires à son caractère ;
- **Dans le secteur 5AUI** : les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles soient affectées à un équipement public ou à un établissement recevant du public non destiné à de l'habitation ou à du commerce

3. **Dans le secteur 5AUa**, seule l'extension mesurée de l'activité existante est autorisée.

4. **Dans les zones soumises au risque inondation**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures...

Les accès directs sur la VC 10 devront être regroupés afin de préserver la sécurité publique.

Les accès sur la voie publique et/ou sur la voie privée doivent être aménagés de façon à assurer la continuité des liaisons pédestres et cyclistes existantes et à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies existantes ou à créer, l'accès peut être imposé depuis la voie présentant la moindre gêne par rapport à la circulation.

L'accès au site de Petit-Roard, situé en **zone 5AUa**, devra être organisé à partir d'une voie autre que la RD 975.

ARTICLE 5 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur 5AUa, l'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

Toute extension de construction ou d'installation doit dans le cadre d'un assainissement non collectif se conformer aux prescriptions définies par le zonage du schéma d'assainissement figurant en annexe du P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif.

Dans le secteur 5AUa dit du Petit Roard, toute extension de construction ou d'installation doit dans le cadre d'un assainissement non collectif se conformer aux prescriptions définies par le zonage du schéma d'assainissement figurant en annexe du Plan d'Occupation des Sols.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc.....) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux aériens

En création ou reprise de réseaux, dans la mesure du possible, les réseaux aériens seront enterrés.

ARTICLE 5 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire, selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

ARTICLE 5 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations ne peuvent être édifiées à moins de :
 - 100 m des autoroutes A7 et A9 et 50 m des bretelles d'accès
 - 35 m de l'axe de la RD 975 et de la RN7 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions ;
 - 20 m de l'axe de voie communale n°8
 - 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique
 - 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.

2. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public.

ARTICLE 5 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations admises à l'article 2 doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m.
Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 4 m.

2. Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration dans l'environnement d'un équipement technique public.

3. Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

ARTICLE 5 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 m.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration dans l'environnement d'un équipement technique public.

ARTICLE 5 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Elle n'est pas réglementée ni pour les équipements publics et les installations techniques de service public.

ARTICLE 5 AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit.

En bordure des voies, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Par rapport aux limites séparatives :

- Dans une marge de 4 m, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit – enveloppe composée successivement :
 - d'une verticale d'une hauteur de 6 m en limite séparative ;
 - d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à une hauteur de 8 m en limite de cette marge.
- Au-delà de cette marge, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche de ces limites.

3. Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

ARTICLE 5 AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations pourront être accordées pour les installations techniques de service public qui, cependant, devront respecter le plus possible les dispositions du présent article et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire.

Elle peut être constituée :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative.

Quand le terrain voisin est classé en zone naturelle ou agricole ou n'est pas constructible, les clôtures devront être implantées en retrait des limites séparatives et doublées de haies composées d'essences variées positionnées devant elles.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour s'adapter au contexte architectural ou aux contraintes de l'environnement extérieur.

ARTICLE 5 AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 5 AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout abattage d'arbres sera strictement limité aux espaces nécessaires pour les constructions et leur accès.

Les espaces inclus dans les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives et aux voies seront toujours plantés.

Les bassins de rétention seront traités en espace paysager.

Les bassins d'une profondeur supérieure à 1m devront être protégés par une clôture d'une hauteur minimale de 1m50, doublée d'une haie végétale à feuillage persistant.

Dans les autres secteurs, chaque fois que possible, des arbres de haute tige seront plantés sur les espaces libres.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5 AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS ne devra pas dépasser 0.10.

Il n'est pas applicable aux équipements publics.



ZONE 6 AU



Il s'agit d'une zone "fermée" insuffisamment équipée correspondant au site de l'ancienne carrière creusée dans la colline Saint-Eutrope. Elle a pour vocation future de recevoir, dans le cadre d'un écoquartier, des activités tertiaires et de services, des équipements sportifs, de loisirs et éducatifs et ce dans un cadre naturel de grande qualité. L'aménagement devra favoriser la mise en relation des deux parties haute et basse de la colline Saint-Eutrope.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification ou une révision préalable du POS et est soumise à la réalisation simultanée des équipements nécessaires. Chaque phase de réalisation ne devra pas rendre les phases ultérieures de développement plus difficiles ou plus onéreuses.

La mise en œuvre de cette zone devra être définie par un aménagement d'ensemble et ce, à travers la réalisation d'une conception d'un écoquartier, établi sous le contrôle de la Commune et définissant :

- une programmation globale (équipements d'intérêt général structurants, commerces, hôtels, services, constructions à usage d'habitation),
- en dehors d'une programmation globale, les constructions nécessaires ou liées aux équipements d'intérêt général
- un équilibre dans les formes urbaines (répartition espaces constructibles/non constructibles), tenant compte du caractère du site et de ses qualités.

Cet aménagement d'ensemble devra répondre aux critères suivants :

- une biodiversité urbaine ;
- un recours à l'éco-construction et en particulier l'utilisation d'éco-matériaux ;
- une mixité sociale et fonctionnelle.
- le raccordement à la trame viaire générale,
- la continuité des cheminements piétons, en particulier avec la partie haute de la colline,
- la production locale d'énergies renouvelables ;
- le traitement et la gestion optimum des déchets, de l'eau
- le respect du caractère naturel du site,
- un bilan économique général,
- une démarche et un processus participatif (gouvernance participative avec les habitants ou futurs habitants)

Cette zone est concernée par le tunnel de la Mine, ouvrage souterrain unique drainant l'ensemble du quartier de l'Etang.

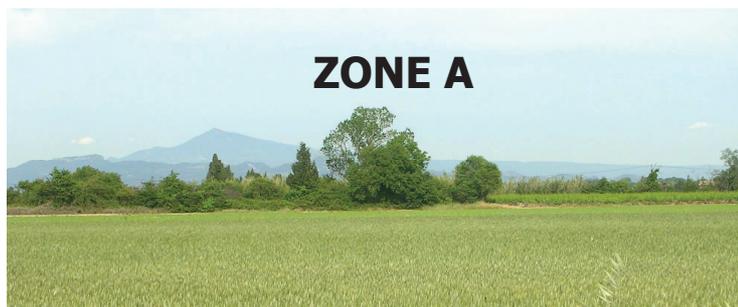
Dans cette zone, les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

ARTICLES 6 AU 1 à 6 AU 14.

Sans objet.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE
« A »



Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole.

On y distingue :

- le **secteur Ab**, correspondant au périmètre d'appellation des vins de Châteauneuf-du-Pape.
- **Le secteur A.f** correspondant au secteur du Lampourdier exposé au risque feu de forêt

Les terrains situés quartiers Russamp Est, les Pradines, la Colonne, la Croix Rouge, la Violette et le Clos Bertrand sont compris dans le périmètre de captage d'eau potable de la Commune

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

Des terrains sont soumis au risque d'inondation du Rhône.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange-Caritat.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

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

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

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ;

- les bâtiments techniques (hangars, remises...);

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

3. **Dans le secteur Ab**, l'ensemble des constructions et utilisations autorisées dans les autres secteurs seront admises à condition qu'aucune implantation alternative dans un autre secteur ne soit possible.

4. Dans les zones soumises au PEB :

Les constructions devront être isolées des nuisances phoniques de l'aérodrome.

Dans les zones A, B et C, sont uniquement admis :

- Les constructions à usage agricole, dont la destination n'est pas de l'habitation ;
- L'extension mesurée et l'aménagement d'installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes ;
- La restauration, l'aménagement et la reconstruction après sinistre, dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales ;
- Les installations techniques de service public nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère et de toute nature, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et soient être intégrés dans le site.

Dans les zones soumises au risque inondation du Rhône (RP 1, RP 2b et RP 4), les constructions admises sur ces secteurs sont soumises aux prescriptions du PPRI du Rhône annexé au titre des servitudes d'utilité publique

6. **Dans les autres zones soumises au risque inondation**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures...).

Les accès sur la voie publique et/ou la voie privée doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès direct à la RN 7 et à la déviation de la RN 7 est interdit.

Le long de la voie communale n°6 et des routes départementales n°11, 17, 68, 72, 975 et 976, les accès sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie. Pour les constructions existantes dont le seul accès possible est sur la RN7 ou les RD975 et 976, les accès sur la voie seront sécurisés par un aménagement spécifique (cf. Dossier Entrées de Ville).

Le permis de construire sur les terrains riverains des routes départementales peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers en fonction de l'intensité de la circulation et des conditions de la visibilité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci. Ils sont interdits dans les secteurs situés dans le périmètre de captage de Russamp Est.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif conformément aux prescriptions définies par le zonage du schéma d'assainissement figurant en annexe du P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif. Cependant, les terrains situés dans le périmètre de captage de Russamp Est doivent obligatoirement être raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings, etc....) doivent être retenues et absorbées sur le terrain d'assiette de l'opération avec une technique adaptée à la nature du terrain. Une note explicative justifiant le volume du bassin devra être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Pour tout rejet pluvial dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, lorsque la surface desservie est supérieure à 1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être adressée au service police de l'eau.

- Eaux de piscine

Leur rejet est interdit dans le réseau public de collecte des eaux usées, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Elles doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité, le rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

4. Réseaux sensibles

Dans le secteur Aa, les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, devront être placés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire, selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

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

1. En bordure des autoroutes A7 et A9, les constructions doivent être implantées à 100 m par rapport à l'axe de la voie.

2. Le long des voies ci-dessous, les bâtiments devront s'implanter aux distances minimales suivantes par rapport à l'axe de la voie :

	Implantations des habitations	Implantations des autres constructions
Bretelles d'accès	50 m	40 m
RD 950	35m	25 m
RD 975 et 976	35m	35 m
RD 68, 11, 43 et 17, et voie communale N°6	25 m	25 m

RD 72	35 m	25m
Autres voies	12.50 m	12.50 m

Il est imposé une marge de recul pour les constructions ou installations nouvelles :

Autoroute -Déviation RN7	100 m pour les constructions et installations
RN7	75 m pour les constructions et installations

Pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole, le recul par rapport à l'axe du RD 975 est de 75 m.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux bâtiments d'exploitation agricole.

3. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.;
- 100 m des digues ou du lit majeur de l'Aygues;
- 12 m de la limite légale de la SNCF.

4. En bordure de l'emplacement réservé n° 5, les constructions doivent respecter un recul minimal :

- au nord, de 20 m par rapport à l'axe de la voie ;
- au sud, de 12 m par rapport à l'axe de la voie.

5. En bordure de l'emplacement réservé n° 56 et du chemin de l'Arnage, les constructions doivent respecter un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

6. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

7. Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application de l'alinéa 2 du présent article, pour les aménagements des constructions existantes, leurs extensions ou leurs clôtures situées dans une marge de recul, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voie ou du cours d'eau.

Des implantations différentes pourront être accordées lorsque les caractéristiques de l'environnement, d'un bâtiment ou d'un équipement technique l'exigent et/ou que cela permet une meilleure intégration architecturale d'un équipement technique public sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voie ou du cours d'eau.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à une distance minimale de 4 m.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un chemin ou une voie privée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.
Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et les annexes des constructions nouvelles ou existantes seront autorisées, si la configuration du terrain ne permet pas une implantation différente et à condition qu'aucune construction ne soit déjà réalisée sur une autre limite séparative ou en mitoyenneté.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 4 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, ainsi qu'aux installations techniques de service public.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel : La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 10 m.
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

4. Par rapport aux limites séparatives :

Dans une marge de 4 m, la hauteur absolue de la construction ne doit pas dépasser le gabarit-enveloppe composé successivement :

- d'une verticale d'une hauteur de 6 m en limite séparative,
- d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 8 m en limite de cette marge.

A partir de la marge de recul de 4 m, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance horizontale de ce point au point le plus proche de ces limites.

5. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

6. **Dans les zones soumises au PEB**, la hauteur maximale ne peut excéder celle fixée par les servitudes aéronautiques.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition, ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les bâtiments agricoles qui ont un fort impact dans le paysage (hangars, silos, etc...), le choix de la parcelle d'implantation, l'adaptation au terrain, l'orientation du faitage ainsi que les volumes et les couleurs devront tendre à la meilleure intégration possible dans l'environnement. Le volet paysager du permis de construire justifiera les choix effectués.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du site. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Les façades seront, sauf exception, enduites à la chaux naturelle (enduit lisse). Seuls seront laissés apparents les éléments en pierre appareillée.

Les percements devront s'harmoniser à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les décors existants (bandeaux, encadrements, frises...) seront conservés ou refaits.

Des dispositions différentes pourront être proposées, voire exigées si l'architecture du bâtiment le justifie.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont envisagées, leur hauteur ne doit pas excéder 1m70 dans le cas d'une simple délimitation entre le domaine privé et le domaine public. Entre deux domaines privés, elles pourront être d'une hauteur supérieure dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2m. Dans tous les cas, elles ne doivent pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,

de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Dans ce cas, elles devront être enduites sur leurs deux faces ou réalisées en matériaux finis.

Quand le terrain jouxte une parcelle non bâtie ou une voie publique, les clôtures doivent être réalisées, en retrait dans la propriété, afin d'être doublées de haies arbustives composées d'essences variées positionnées devant elles.

Les portes et portails seront de forme simple, et peints.

Les clôtures devront préserver la desserte des parcelles agricoles voisines et ne pas entraver la circulation des engins agricoles.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Le long de la RD976, l'alignement de cyprès sera conforté.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des sections I et II du présent chapitre.



**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE
ET FORESTIERE « N »**



Il s'agit d'une zone naturelle protégée qui comprend, notamment, le lit de l'Aygues et des « Espaces boisés classés », dont la Colline Saint-Eutrope, l'Etang et le massif du Lampourdier, dont le zonage aura pour objectif de préserver le paysage dans son état actuel ;

Les terrains bordant les infrastructures de transports terrestres bruyantes sont soumis au respect des arrêtés préfectoraux n° 1993 - 1985 - 1997 du 5.08.1999, annexés au P.L.U.

Les terrains situés quartiers Russamp Est, les Pradines, la Colonne, la Croix Rouge, la Violette et le Clos Bertrand sont compris dans le périmètre de captage d'eau potable de la Commune.

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités de l'article 15 des dispositions générales.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange-Caritat.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Les secteurs Na et Na.f** correspondent au site classé de la Colline Saint – Eutrope, exposé pour partie au risque feu de forêt, dont le caractère d'espace naturel mais aussi de site historique, patrimoine des Orangeois doit être conforté. Les équipements publics destinés à affirmer cette double vocation seront soumis à l'avis du Ministre chargé de l'Environnement après avis de la Commission Départementale des Sites et des paysages ;
- **Le secteur Nm.f** correspond au champ de manœuvres situé quartier Aglanet et exposé à un risque feu de forêt ;
- **Les secteurs Nd.f et N.f** correspondent à Boisfeuillet, Merueilles, Lampourdier, Clavin et le versant ouest de la Colline St Eutrope sont exposés à un risque de feu de forêt. Le secteur Nd.f correspond aux carrières;
- **Le secteur Ne,** correspond aux équipements publics ou recevant du public à savoir l'Ecole Martignan et la Chapelle de Gabet.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas admis à l'article N2 est interdit et, notamment, les travaux, aménagements, constructions... de nature à porter atteinte à la qualité des paysages, au caractère et à la vocation des espaces naturels ou susceptibles d'engendrer des dépenses pour la Commune.

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

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

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et justifiées par ses impératifs de fonctionnement, sous réserve que leur localisation soit adaptée au site et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles A1 à A14 ;
- L'extension mesurée (telle que définie à l'article 5 des dispositions générales) des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :
 - de ne pas créer de nouveaux logements ;
 - que la construction ait, avant agrandissement, une surface de plancher au moins égale à 50 m² ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 250 m² après extension.
- Pour les constructions, dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², les extensions successives sont limitées à 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du POS révisé en 2001 ;
- L'extension mesurée des constructions à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sans condition de surface minimale ou maximale, sous réserve qu'elle soit bien intégrée dans le site et ne soit pas contraire à son caractère ;
- Les annexes des constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², si elles sont inférieures à 20 m² ou à 6 m² pour les locaux techniques des piscines et dans la limite d'une annexe par construction, à laquelle peut éventuellement s'ajouter une piscine. Elles seront, de préférence accolées aux autres constructions ou devront former un ensemble cohérent avec elles. Elles devront être réalisées, sur le terrain d'assiette des constructions existantes, dans la surface déterminée par des parallèles de 15 m aux façades des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. Dans tous les cas, elles devront être bien intégrées au site et faire l'objet d'un traitement de qualité ;
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Dans les secteurs Na et Na.f, ne sont admises que :

Les annexes des constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², si elles sont inférieures à 20 m² ou à 6 m² pour les locaux techniques des piscines et dans la limite d'une annexe par construction, à laquelle peut éventuellement s'ajouter une piscine. Elles seront, de préférence accolées aux autres constructions ou devront former un ensemble cohérent avec elles. Dans tous les cas, elles devront être bien intégrées au site et faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les équipements publics destinés à affirmer le caractère d'espace naturel mais aussi de site historique, patrimoine des Orangeois seront soumis à l'avis du Ministre chargé de l'Environnement après avis de la Commission Départementale des Sites et des paysages.

Dans le secteur Ne, sont également admises :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient affectées à un équipement public ou à un établissement recevant du public non destiné à de l'habitation ou à du commerce.

Dans le secteur N.f n'est admis que :

L'aménagement ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect des conditions suivantes:

- pas de création de logement;
- pas d'augmentation de la vulnérabilité; pas de changement de destination.

La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous:

surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

Dans le secteur Nd.f, sont admises :

- l'ouverture et l'extension de carrières et les constructions liées et nécessaires à l'exploitation du gisement sous réserve d'un engagement préalable de l'exploitant de réaménager le site en fin ou au fur et à mesure de l'exploitation, selon les prescriptions définies par l'autorité compétente.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.
- les bâtiments nécessaires à l'exploitation des carrières, à l'exclusion des logements.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, si ce dommage n'a été causé par une crue.

Dans le secteur Nm.f, ne sont admises que :

Les constructions nécessaires à l'entretien ou à la surveillance des installations militaires.

Dans les zones soumises au PEB :

Les constructions devront être isolées des nuisances phoniques de l'aérodrome.

Dans la zone B, sont uniquement admis :

- L'extension mesurée et l'aménagement d'installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes ;
- La restauration, l'aménagement et la reconstruction après sinistre, dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales ;
- Les installations techniques de service public nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère et de toute nature, à condition qu'elles soient intégrés dans le site.

Dans les zones soumises au risque inondation, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R111-2 du CU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisant sur un fonds voisin, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures...).

Les accès sur la voie publique et/ou la voie privée doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès direct, nouveau, à la RN 7, à la déviation de la RN 7, aux RD72, 975 et 976 est interdit.

Pour les constructions existantes dont le seul accès possible est sur la RN7 ou les RD975 et 976, les accès sur la voie seront sécurisés par un aménagement spécifique après accord du service gestionnaire de la voie (cf. Dossier Entrées de Ville).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle ou changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci.

Les puits et les forages nouveaux sont interdits dans les secteurs situés dans le périmètre de captage de Russamp Est.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou extension de construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées. Les terrains situés dans le périmètre de captage de Russamp Est doivent obligatoirement être raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

Si le réseau public est inexistant, pour un assainissement non collectif, il conviendra de se conformer au zonage du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Défense incendie

La défense contre l'incendie des bâtiments doit être conforme à la législation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire, selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul fixés par le document graphique.

A défaut d'indication, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m de l'axe des voies.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 6 m, zone non aedificandi, prise à partir de l'arête supérieure des berges des cours d'eau. Seules des clôtures légères (grillage) implantées à 4 m des berges pourront être autorisées dans cette marge de recul après avis de la collectivité et du syndicat de la Meyne.;
- 100 m des digues ou du lit majeur de l'Aygues;
- 12 m de la limite légale de la SNCF ;

Il est imposé une marge de recul pour les constructions ou installations nouvelles de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A7 et A9 et de la future déviation de la RN7, et de 75 m par rapport à l'axe de la RN7.

En bordure des RD17 (Route de Châteauneuf-du-Pape) et RD976 (Route de Roquemaure), les constructions doivent être implantées au moins à 15 m par rapport à l'axe de la voie.

En bordure des emplacements réservés n° 48a et 48b, les constructions doivent respecter un recul minimal de 12 m par rapport à l'axe de la voie.

Pour les installations techniques de service public et **le secteur Nm** : non réglementée.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 6 m.

Cependant, dans le cas d'extension de bâtiments existant, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.

Les piscines et bassins devront être implantés à une distance minimale de 6 m.

Pour les installations techniques de service public et **le secteur Nm** : non réglementée.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les installations techniques de service public et **le secteur Nm** : non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel :

La hauteur des constructions ainsi que son mode de calcul sont définis à l'article 10 des dispositions générales.

2. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m.

3. La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 10 m.

4. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition, ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du site. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Les façades seront, sauf exception, enduites à la chaux naturelle (enduit lisse). Seuls seront laissés apparents les éléments en pierre appareillée.

Les percements devront s'harmoniser à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les décors existants (bandeaux, encadrements, frises...) seront conservés ou refaits.

Des dispositions différentes pourront être proposées, voire exigées si l'architecture du bâtiment le justifie.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont envisagées, leur hauteur ne doit pas excéder 1m70 dans le cas d'une simple délimitation entre le domaine privé et le domaine public. Entre deux domaines privés, elles pourront être d'une hauteur supérieure dans les contextes où la sécurité l'exige, avec un maximum de 2 m. Dans tous les cas, elles ne doivent pas exprimer la répression ou le rejet pouvant porter atteinte à la convivialité des espaces publics.

Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillages,
- de grilles rigides à dessin simple,
- de bois dans le cadre de mise en œuvre décorative,
- de murs en maçonnerie, mais ceux-ci devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Dans ce cas, elles devront être enduites sur leurs deux faces ou réalisées en matériaux finis.

Si le terrain voisin n'est pas bâti, elles doivent être réalisées, en retrait dans la propriété, afin d'être doublées de haies arbustives composées d'essences variées positionnées devant elles.

Les clôtures devront préserver la desserte des parcelles agricoles voisines et ne pas entraver la circulation des engins agricoles.

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

Dans les secteurs Na et Na.f, les travaux de réhabilitation devront tendre à rendre à la construction son aspect d'origine.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

La végétation existante et, notamment, la ripisylve de l'Aygues, devra être respectée et valorisée.

Le retrait d'implantation de 20 m par rapport à l'axe de la RN7 sera obligatoirement paysager.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

