

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du P.L.U. : DCM du 11/10/2017

Approbation de la modification n°1 du P.L.U. : DCM du 29/04/2019

Approbation de la révision allégée n°1 du P.L.U. : DCM du 08/07/2019

Approbation de la modification n°2 du P.L.U. : DCM du 02/10/2019

Approbation de la modification n°3 du P.L.U. : DCM du 30/03/2021

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Centre pénitentiaire : Arrêté du 01/02/2022

Approbation de la modification n°4 du P.L.U. : DCM du 30/03/2023

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Extension zone du Plan : Arrêté du 26/04/2023

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Quartier Gare : Arrêté du 15/01/2024

Approbation de la modification n°5 du P.L.U. : DCM du 16/09/2024



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. PREAMBULE..... | 5 |
| I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU | 7 |
| I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU | 10 |
| I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°5 DU PLU D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE | 11 |
| II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES | 12 |
| II.1. MODIFICATIONS APORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) | 13 |
| II.1.1. Modification de la liste des emplacements réservés au titre de l'article L.153-41 1° à 3° du code de l'urbanisme..... | 13 |
| II.1.2. Modification de la liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme..... | 19 |
| II.2. MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) . | 20 |
| II.2.1. Introduction et carte de localisation des OAP | 21 |
| II.2.2. Création de l'OAP thématique « encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants » | 23 |
| II.2.3. Suppression de l'OAP du secteur « Sève poètes » | 24 |
| II.2.4. Modification de l'OAP du secteur « Quartier Gare » | 24 |
| II.2.5. Modification de l'OAP du secteur du « Couquiou » (ex secteur des « Piboulettes ») | 25 |
| II.2.6. Modification de l'OAP du secteur de l'entrée de ville Est..... | 26 |
| II.2.7. Modification de l'OAP du secteur de « La Tasque »..... | 27 |
| II.3. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 29 |
| II.3.1. Modification des emplacements réservés | 29 |
| II.3.2. Modification de la légende et de la mise en forme des plans de zonage..... | 30 |
| II.3.3. Création d'un secteur AU1c au Couquiou et modification du périmètre d'OAP sur ce secteur | 31 |
| II.3.4. Création d'un secteur AU1b sur l'entrée de ville Est..... | 31 |
| II.3.5. Ajout d'un changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole, route de Bédarrides . | 32 |
| II.3.6. Suppression du linéaire de diversité commerciale et économique au niveau du futur poste de police | 33 |
| II.3.7. Ajout des linéaires de remparts à protéger autour du centre ancien | 34 |
| II.3.8. Ajout de jardins à préserver autour du centre-ville..... | 35 |
| II.3.9. Ajout d'une haie paysagère à préserver, au lotissement de l'allée de la passerelle..... | 36 |
| II.4. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT | 37 |
| II.4.1. Modification des dispositions générales..... | 38 |
| II.4.2. Modification des dispositions de diverses zones du PLU | 42 |
| II.4.3. Modification des annexes du règlement..... | 58 |
| II.5. MODIFICATIONS APORTEES A L'ANNEXE DU PLU RELATIVE AUX PERIMETRES DE ZAC..... | 58 |
| III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 59 |

I. PREAMBULE

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

La ville d'Entraigues-sur-la-Sorgue a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2017. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures :

- Une révision allégée (approuvée le 8 juillet 2019),
- Quatre modifications (approuvées respectivement le 29 avril 2019, le 2 octobre 2019, le 30 mars 2021 et le 30 mars 2023),
- Trois Déclarations d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise En Compatibilité (MEC) du PLU (approuvées respectivement le 1^{er} février 2022, le 26 avril 2023 et le 15 janvier 2024).

Par arrêté du Maire du 21 février 2024, la commune a désormais engagé la modification n°5 du PLU. Cette nouvelle procédure a pour objet de modifier :

- **La liste des Emplacements Réservés (ER)** qui figure au Tome 2 du PLU, avec :

Pour les ER au titre de l'article L151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme :

- La suppression des ER n°15, n°16, n°54 et n°55.
- La réduction de l'ER n°2 concernant la mise en valeur du centre-ville.
- La modification de l'ER n°20 destiné à l'aménagement d'un parking, afin de le mettre au bénéfice de la commune et non plus du Grand Avignon.
- La création des ER suivants :
 - n°65 pour l'élargissement du chemin du Mourre de Luc (avec création d'une voie cyclable) au bénéfice du Grand Avignon ;
 - n°66 pour la création d'un parc public en zone AU2p (rue Gaston Ferrier) au bénéfice de la commune ;
 - n°67 pour l'extension et aménagements liés et nécessaires à la maison de retraite (quartier du Moulin des Toiles) au bénéfice de la commune ;
 - n°68 pour la régularisation du fossé du chemin de l'Horizon au bénéfice de la commune ;
 - n°70 et n°71 pour la gestion de la biodiversité et de zones humides (notamment aux Rochières et le long de la Sorgue) au bénéfice du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues (SMBS).

Pour les ER au titre de l'article L151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme :

- la création de l'ER n°7 sur le nouveau secteur AU1c du Couquiou ;
 - la création de l'ER n°8 sur la zone AU2t de la Tasque.
- **Le règlement graphique (plans de zonage)** qui figure au Tome 2 du PLU, concernant :
 - les emplacements réservés sus mentionnés ;
 - la création d'un secteur AU1c avec emplacement réservé de mixité sociale sur une partie actuellement non bâtie et classée UCa au niveau de l'OAP du Couquiou (anciennement dénommée « Piboulettes »), et le remplacement du nom du secteur « AU1 » concerné par l'OAP Entrée de ville Est par « AU1b » ;
 - l'ajout d'un emplacement réservé de mixité sociale au niveau de la zone AU2t de la Tasque ;
 - les linéaires de diversité commerciale et économique (suppression au niveau du futur poste de police, avenue de la République) ;

- l'ajout des linéaires de remparts à protéger ;
 - l'ajout de jardins à préserver autour du centre-ville (route d'Avignon, impasse des écoles, avenue de la gare, avenue du Général de Gaulle, boulevard Saint-Roch),
 - l'ajout d'une haie paysagère à préserver (lotissement de l'allée de la passerelle) ;
 - l'ajout d'un changement de destination en zone A pour une entreprise agroalimentaire existante (bâtiment identifié sur la route de Bédarrides) ;
 - la légende (suppression des références aux articles du code de l'urbanisme et hachure de changement de destination au profit d'une industrie agroalimentaire avec bureaux) ;
 - La mise en forme des plans (fonds de plan, graphismes, échelles).
- **Le règlement écrit** qui figure au Tome 2 du PLU, concernant :
- Dans les dispositions générales :
 - Article 3 relatif aux zones de risques et nuisances concernant les dispositions relatives aux clôtures en zones d'aléas hydrauliques ;
 - Article 4 relatif à la division du territoire en zones concernant l'évolution des zones à urbaniser (AU) ;
 - Article 7 relatif aux secteurs de mixité sociale (part de logements sociaux dans les programmes de logements) ;
 - Article 8 relatif aux éléments remarquables au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme concernant l'ajout de la préservation d'ensemble de jardins, d'une haie paysagère, et des linéaires de remparts ;
 - Article 11 relatif au changement de destination d'un bâtiment en zone agricole (route de Bédarrides, afin de permettre l'activité industrielle et les bureaux pour une entreprise d'agroalimentaire existante) ;
 - Dans le règlement des zones du PLU, les dispositions relatives :
 - aux logements sociaux (reprise des dispositions susmentionnées de l'article 7 des dispositions générales sur les secteurs de mixité sociale) ;
 - à l'interdiction des commerces dans la zone UE de Couquiou et sur les axes structurants (linéaires d'entrées de ville) concernés par la nouvelle OAP thématique ;
 - aux linéaires de diversité commerciale et économique, afin d'autoriser les bureaux en plus des commerces ;
 - à la possibilité d'implanter des ombrières photovoltaïques dans les marges de recul (en zones UEP2, UEa, UEc) ;
 - aux modalités de réalisation des clôtures en zones U, AU (pour certaines), A et N ;
 - à l'implantation des clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique en zone A (qui ne doivent pas entraver le passage des engins agricoles et donc conserver une largeur de voies existantes de 5 mètres minimum) ;
 - aux stationnements (en zone UA, le stationnement ne sera plus réglementé pour les services publics) ;
 - aux accès et voiries : dans les zones U et AU1, adapter la largeur des voies selon l'importance de l'opération, réaliser une aire de croisement obligatoire et réaliser une aire de retournement pour les nouveaux projets desservis par des impasses d'au moins 60 mètres linéaires ;
 - au recul par rapport aux voies (en zones UC et UD, une dérogation permettra les extensions des constructions existantes dont l'alignement est différent des règles

figurant dans leurs articles 6 ; celui-ci pourra ainsi être réalisé en continuité de l'alignement existant) ;

- aux fossés et canaux pluviaux qui doivent être conservés et non busés sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu ;
 - à la zone AU1P (extension de la zone du Plan) concernant la part de bureaux qu'il est possible d'avoir par rapport à la surface de plancher créée pour l'industrie, ainsi que le stationnement vélo pour lequel la réglementation nationale sera appliquée ;
 - à la zone AU1 (sauf le secteur AU1a), concernant l'intégration harmonieuse des transformateurs électriques et coffrets techniques ;
 - à l'implantation des annexes des constructions existantes dans les marges de recul des voies en zone agricole ;
 - à la suppression des mentions relatives aux deux anciennes ZAC des Aigues Fraiches II et du Plan.
- Dans les annexes du règlement écrit, concernant :
- La suppression des recommandations paysagères de la ZAC du Plan (compte tenu de la suppression de cette ZAC) ;
 - La suppression de l'annexe relative aux recommandations architecturales en centre ancien ; un cahier de prescriptions architecturales sur le centre ancien établi par le CAUE (portant notamment sur les remparts) sera en effet intégré lors de la révision générale du PLU.
- Il n'existera donc plus d'annexes dans le règlement.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui figurent au Tome 1 du PLU concernant :
- La création de l'OAP thématique « encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants » afin de notamment y interdire les nouveaux commerces.
 - La suppression de l'OAP du secteur de Sève-Poètes (le projet étant totalement réalisé),
 - La modification de l'OAP :
 - du Quartier Gare pour prendre en compte l'évolution du projet en termes de plan de circulation ;
 - du secteur du Couquiou (anciennement « Piboulettes »), avec notamment la création d'un emplacement réservé de mixité sociale ;
 - du secteur de la Tasque, avec notamment la création d'un emplacement réservé de mixité sociale.
- **L'annexe relative aux périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)** qui figure dans les « annexes diverses » du Tome 3 du PLU, concernant la suppression de la ZAC Aigues Fraiches II et de la ZAC du Plan.

***N.B.** : Cette modification n°5 intègre aussi formellement les modifications faites dans le cadre de la procédure de la DUP MEC du PLU de l'aménagement de l'extension de la zone du Plan approuvée par arrêté préfectoral du 26 avril 2023 qui avait notamment porté sur le remplacement de la zone AU2Ep par une zone AU1P avec modification du règlement graphique (conservation de trois haies paysagères sur la partie nord de la zone, et création d'un périmètre d'OAP), du règlement écrit et des OAP. Etant entendu que les modifications faites dans le cadre de la DUP MEC du PLU du projet **Quartier Gare** avaient quant à elle déjà été intégrées préalablement.*

I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme dite « de droit commun » est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Extrait de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Extrait de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

De plus, l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°5 DU PLU D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

Le dossier de Modification n°5 (M5) du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

- **Le rapport de présentation** de la modification n°5 du PLU ;
- **Le règlement écrit modifié ;**
- **Le règlement graphique (plans de zonage) modifié ;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées ;**
- **La liste des Emplacements Réservés modifiée ;**
- **L'annexe sur les « périmètres de ZAC » modifiée.**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les annexes qui n'ont pas été modifiées.

II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

II.1. MODIFICATIONS APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

La liste des Emplacements Réservés (ER) est modifiée afin d'une part d'en supprimer et d'en modifier des existants et d'autre part d'en créer de nouveaux. Cela concerne à la fois les ER au titre de l'article L153-41 1° à 3° du code de l'urbanisme (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts) et les ER au titre de l'article L153-41 4° du code de l'urbanisme (mixité sociale).

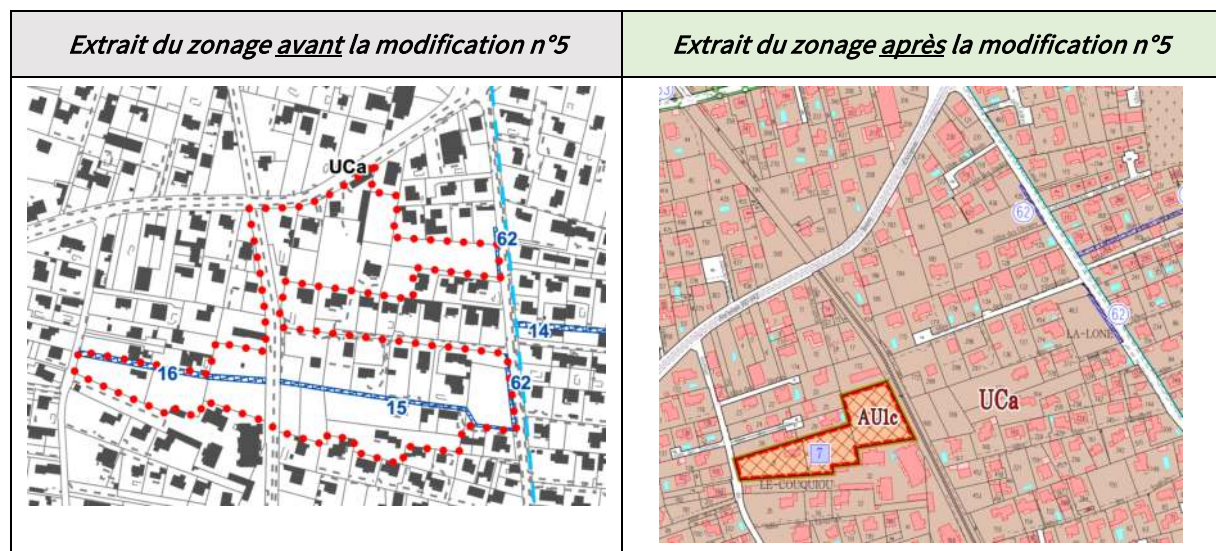
Les modifications ainsi effectuées est présentée ci-après dans les détails, sachant que ces modifications concernent également le règlement graphique (plans de zonage) sur lequel apparaissent tous les ER.

II.1.1. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-41 1° A 3° DU CODE DE L'URBANISME

II.1.1.1. Suppression des ER n°15 et n°16

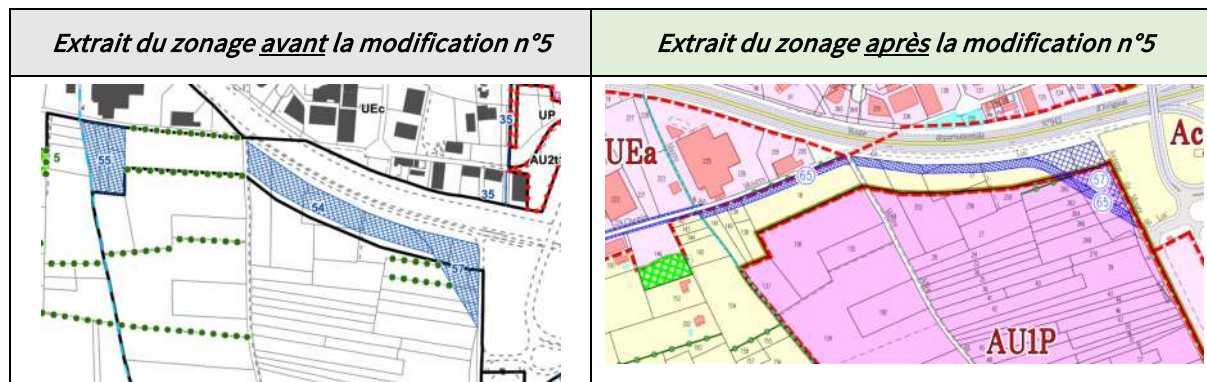
Les deux emplacements réservés n°15 et n°16 sont supprimés du fait de la modification du projet urbain dans le secteur concerné par la réduction de l'OAP des Piboulettes (renommé « Couquiou »).

Ainsi, ces emplacements réservés qui consistaient à aménager une liaison piétonne entre l'ancienne voie ferrée et le chemin de la Lône n'ont plus lieu d'être :



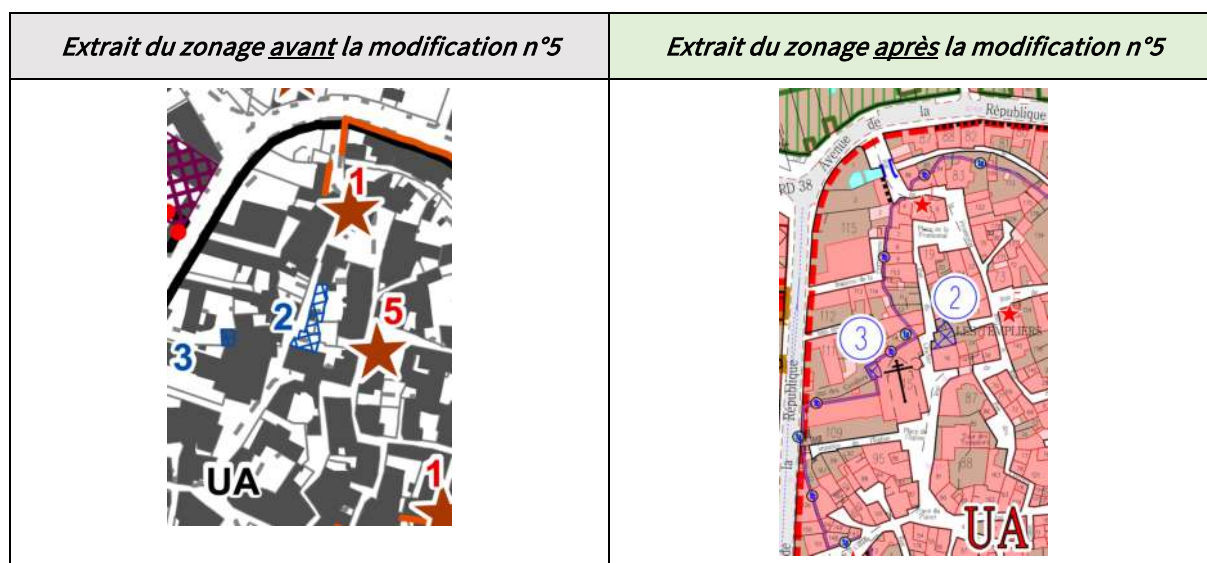
II.1.1.2. Suppression des ER n°54 et n°55

Les deux emplacements réservés n°54 et n°55 relatifs à des bassins de rétention sont supprimés à la demande du Grand Avignon (sachant qu'un nouvel ER n°65 a été créé sur une partie de ces terrains : cf. chapitre II.1.1.5 du présent rapport).



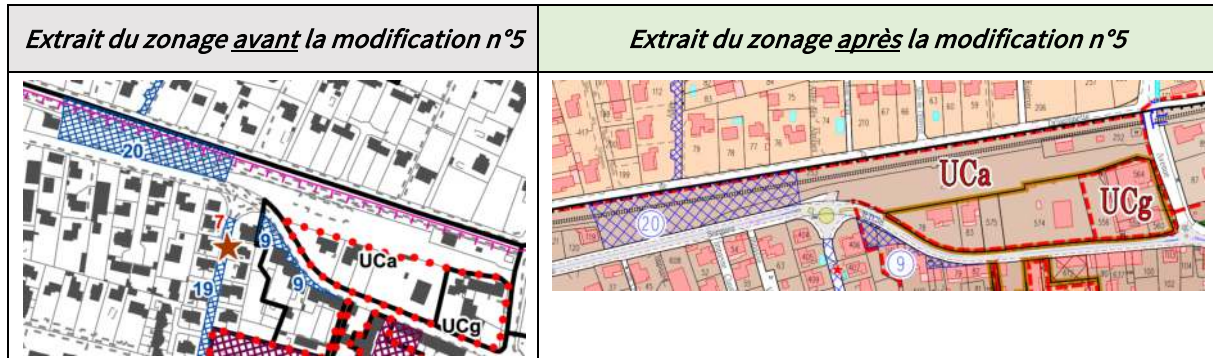
II.1.1.3. Réduction de l'ER n°2

L'emplacement réservé n°2 est réduit. Il concerne « la mise en valeur du centre-ville : aménagement d'un espace public et restructuration d'îlot. La parcelle n°18 est ainsi retirée de cet ER. Sa surface passe ainsi de 200,71 m² à 108 m².



II.1.1.4. Modification de l'ER n°20

La modification concernant l'ER n°20 destiné à l'aménagement d'un parking près de la gare est maintenu. Il s'agit simplement de changer son bénéficiaire qui sera la commune et non plus du Grand Avignon :

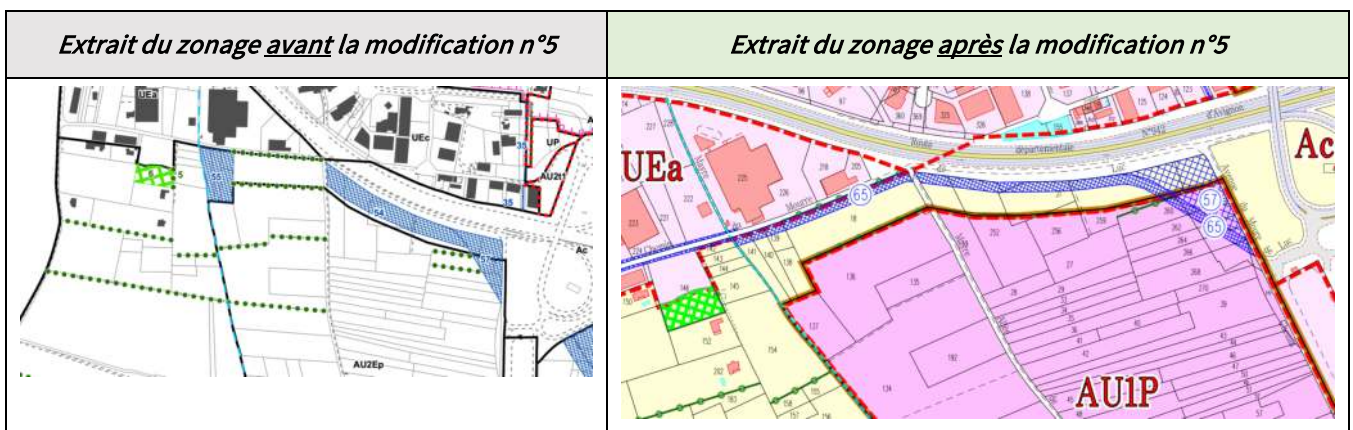


II.1.1.5. Création des nouveaux ER n°65, 66, 67, 68, 70, 71

Six nouveaux emplacements réservés sont créés à travers la Modification n°5 du PLU :

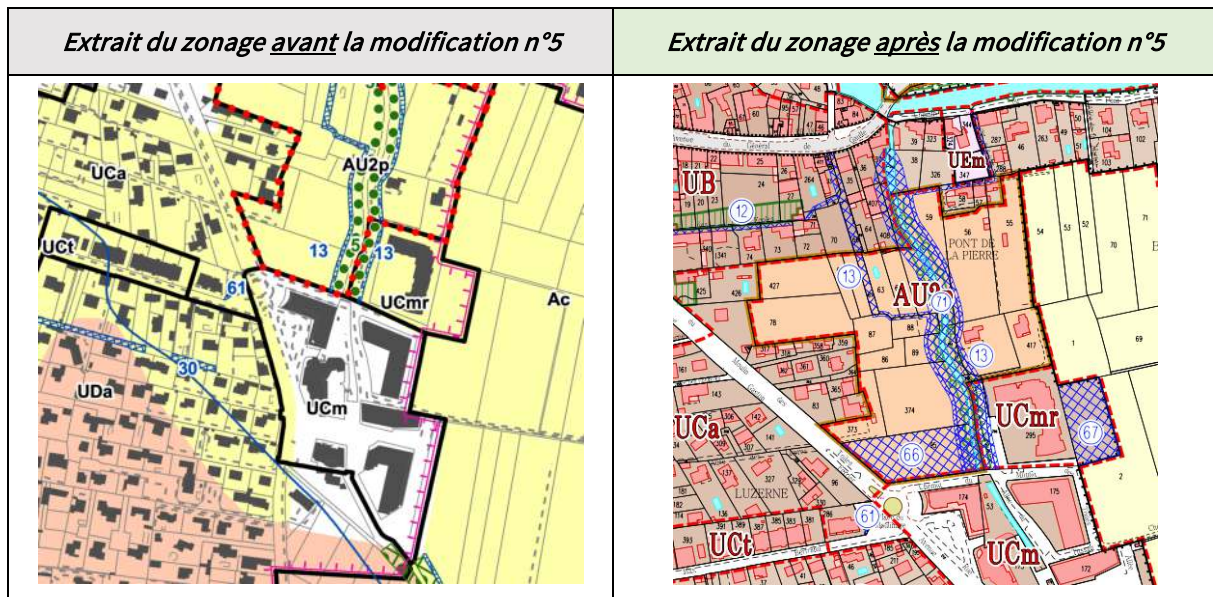
- Création de l'ER n°65 pour l'élargissement du chemin du Mourre de Luc (avec création d'une voie cyclable) au bénéfice du Grand Avignon (9170 m²) :

Compte tenu du projet d'extension de la zone du Plan qui va induire de nouveaux besoins de circulation automobiles (véhicules légers et poids lourds) mais aussi de déplacements doux. Pour participer à les gérer, le nouvel ER n°65 permettra au Grand Avignon d'élargir le chemin du Mourre de Luc vers la zone d'activités du Couquiou et la RD35 tout en l'équipant d'une piste cyclable (les anciens ER n°54 et 55 ayant été supprimés) :



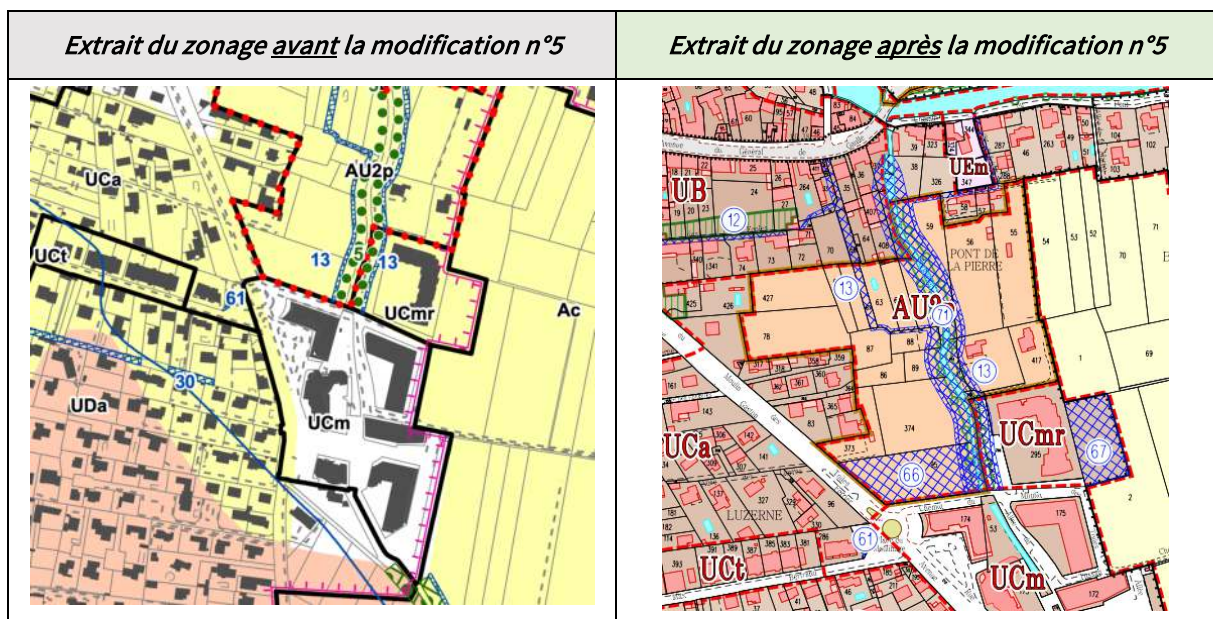
- Création de l'ER n°66 pour la création d'un parc public en zone AU2p (rue Gaston Ferrier) au bénéfice de la commune (3837 m²) :

Afin d'améliorer la qualité de vie du quartier du Moulin des Toiles et de la Luzerne, mais aussi d'enrichir la nature en ville et d'agir contre le changement climatique (par un nouvel îlot de fraîcheur), la commune envisage de créer un parc public en zone AU2P au croisement de la rue Gaston Ferrier et du chemin du Moulin des Toiles :



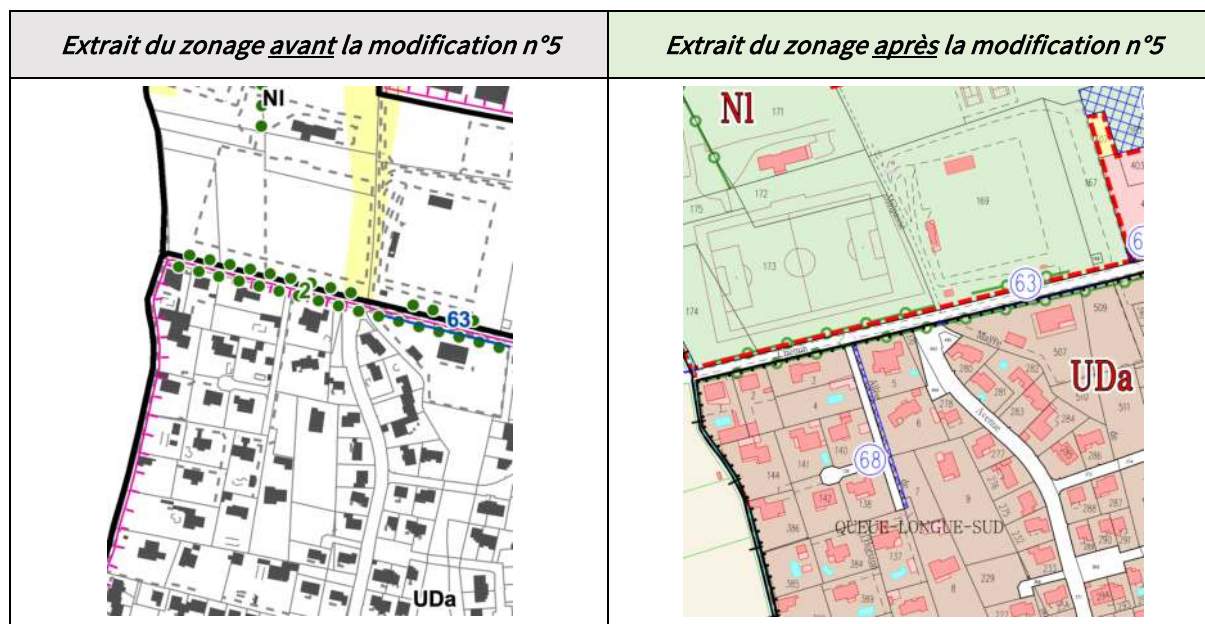
- Création de l'ER n°67 pour l'extension et aménagements liés et nécessaires à la maison de retraite (quartier du Moulin des Toiles) au bénéfice de la commune (2581 m²) :

Afin de permettre l'extension et les aménagements (espaces de repos, stationnement,...) liés à la maison de retraite existante située dans le quartier du Moulin des Toiles, le nouvel ER n°67 est créé :



- Création de l'ER n°68 pour la régularisation du fossé du chemin de l'Horizon au bénéfice de la commune (273 m²) :

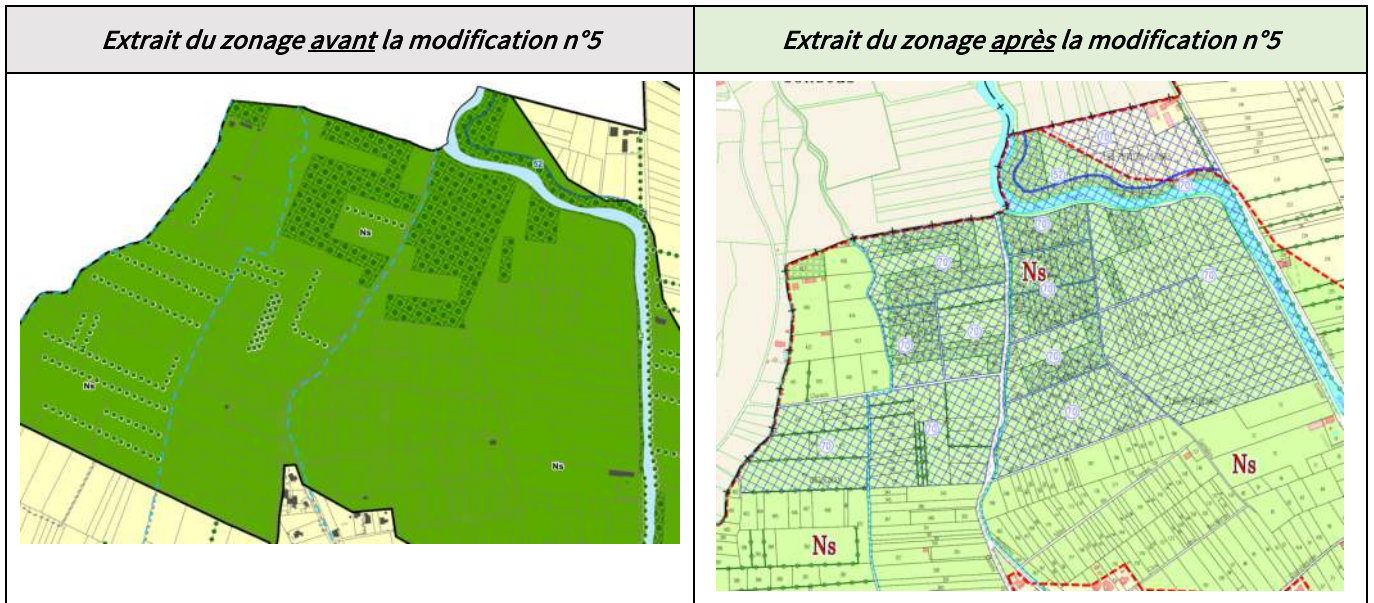
Afin de régulariser le fossé de gestion des eaux pluviales le long du chemin de l'Horizon, la commune a décidé de créer l'ER n°68 :



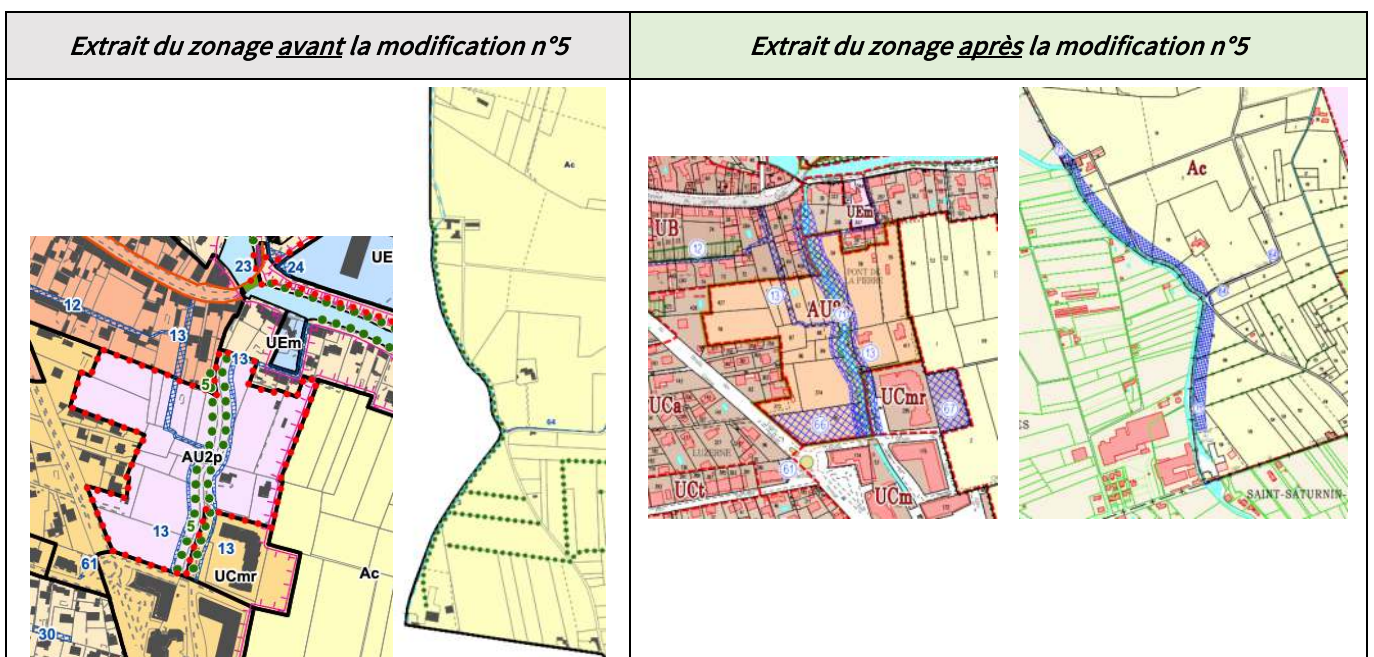
- **Pour mémoire** : la commune avait envisagé la création de l'ER n°69 pour l'aménagement d'une aire de camping-cars (zone AUd, au nord de la voie ferrée) sur 2938 m²). Mais suite à l'enquête publique, cet emplacement réservé a finalement été supprimé.
- Création de l'ER n°70 pour la protection et la gestion de la biodiversité / de zones humides (sur les Espaces Naturels Sensibles des Rochières) et de l'ER n°71 pour la protection et la gestion de la biodiversité / des ripisylves (le long de la Sorgue/Sorguette/canal) ; ces deux ER étant au bénéfice du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues

Dans le cadre des actions de protection et de gestion de la biodiversité et plus précisément de la procédure en cours de labellisation en Espaces Naturels Sensibles (ENS), des zones humides, des ripisylves effectuées par le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues (SMBS) deux ER sont donc créés.

- Ainsi, un vaste ER n°70 est créé dans le secteur des Rochières au nord de la commune (sur environ 419640m²) :



- Et un ER N°71 est créé sur deux sites le long de la Sorgue/Sorguette/canal : d'une part, dans le secteur du Pont de la Pierre, et d'autre part, le long de la limite sud-ouest de la commune (sur environ 27995m² au total) :



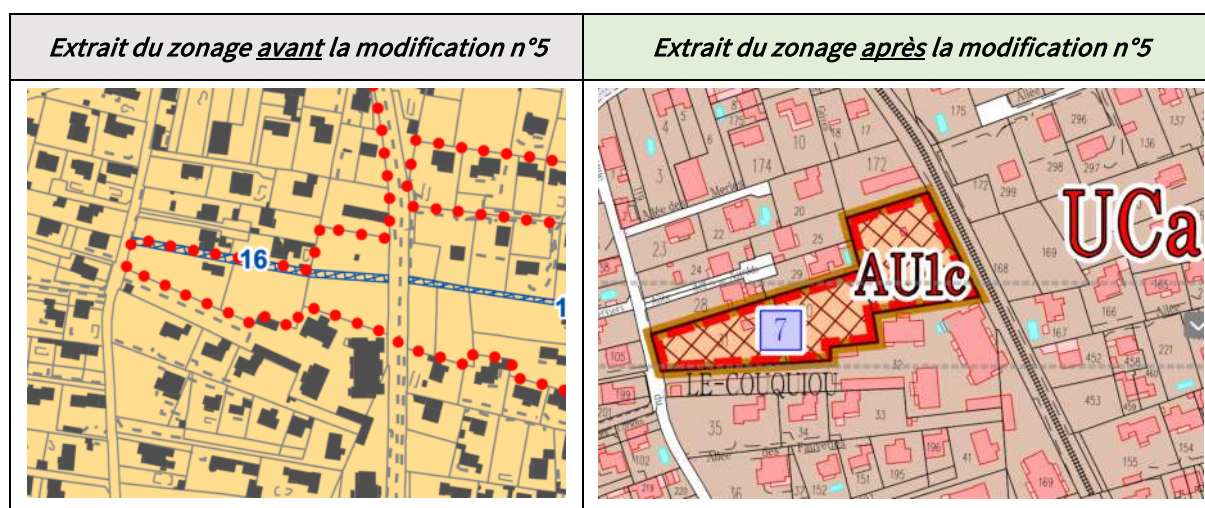
II.1.2. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME

Deux nouveaux ER de mixité sociale sont créés sur la zone à urbaniser du Couquiou (nouveau secteur AU1c faisant l'objet d'une OAP modifiée) et sur la zone d'urbanisation future de la Tasque (secteurs AU2t1 et AU2t2).

L'objectif étant ainsi de pouvoir garantir la réalisation de programmes d'habitat mixtes incluant des logements sociaux (y compris sur la zone de la Tasque où la commune a conventionné avec l'EPF PACA pour acquérir le foncier en vue de son aménagement ultérieur).

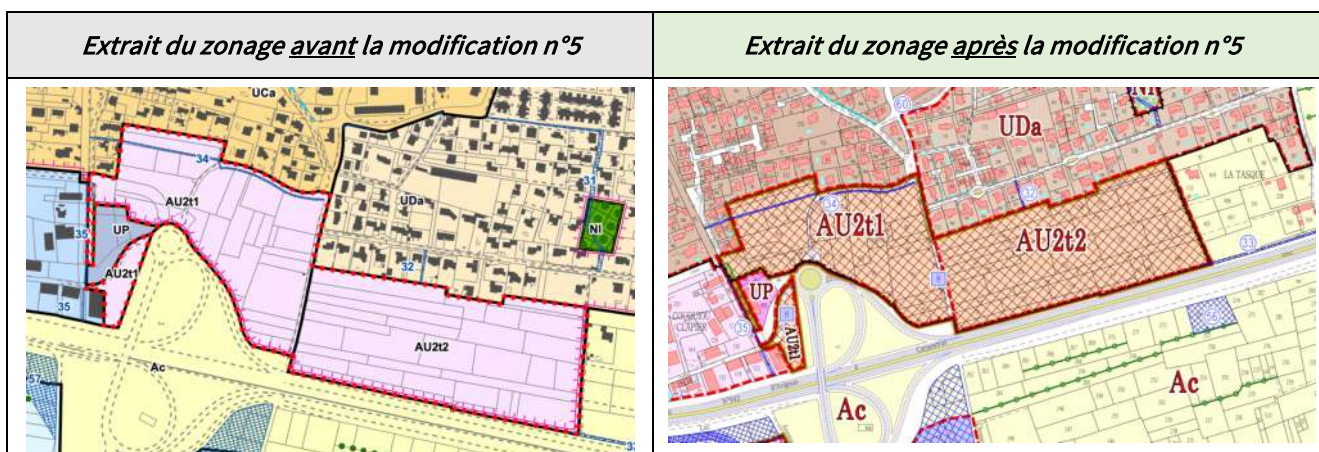
II.1.2.1. Création de l'ER de mixité sociale n°7 sur le nouveau secteur AU1c du Couquiou

Le nouvel ER 7 de mixité sociale couvre sur environ 6720 m² le périmètre du nouveau secteur AU1c et de l'OAP modifiée du Couquiou anciennement dénommé Piboulettes (*voir plus loin la présentation de cette modification*):



II.1.2.2. Création de l'ER de mixité sociale n°8 sur la zone AU2t de la Tasque

Le nouvel ER 8 de mixité sociale couvre sur environ 125199 m² le périmètre des secteurs AU2t1 et AU2t2 et de l'OAP modifiée de la Tasque (*voir plus loin la présentation de cette modification*):



II.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications apportées aux OAP concernent :

- L'introduction du document et la carte de localisation des OAP sectorielles ;
- La création d'une nouvelle OAP thématique intitulé « encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants » ;
- La suppression de l'OAP sectorielle « Sève Poètes » ;
- La modification de l'OAP sectorielle du « Quartier Gare » ;
- La modification de l'OAP sectorielle du « Couquiou » anciennement dénommé « Piboulettes » ;
- La modification de l'OAP secteur de « la Tasque ».

Les modifications concernent les parties écrite et graphique des OAP. Leurs détails sont présentés dans les pages qui suivent.

***NB :** Le document des OAP modifié suite à la Modification n°5 du PLU intègre également formellement les modifications effectuées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU pour l'extension de la zone du Plan (arrêté préfectoral du 26 avril 2023). Mais cela n'étant pas nouvellement créé par la modification n°5, ces modifications ne sont pas présentées dans le chapitre qui suit.*

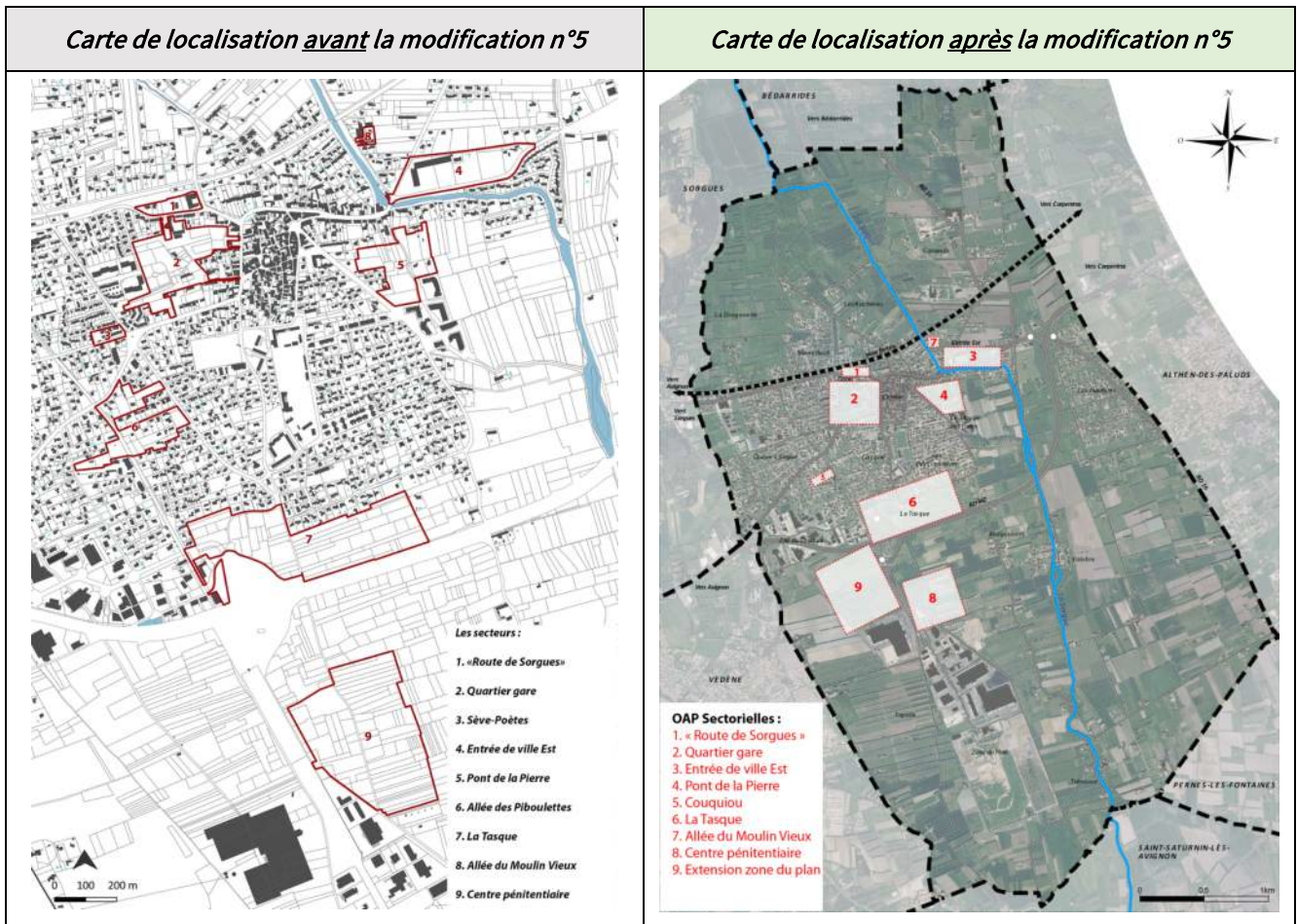
Dans tout le chapitre, les textes supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~. Les ajouts de texte figurent en **surligné jaune**.

II.2.1. INTRODUCTION ET CARTE DE LOCALISATION DES OAP

Du fait des changements effectués, l'introduction de la pièce du PLU relative aux OAP est modifiée de la manière suivante (le nombre total d'OAP évoluant de 9 à 11, dont 2 OAP thématiques et 9 OAP sectorielles) :

| Modification de l'introduction de la pièce du PLU relative aux OAP : |
|---|
| <p>INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</p> <p>NEUF ONZE ORIENTATIONS DONT UNE DEUX THEMATIQUES ET NEUF SECTORIELLES</p> <p>Une Deux OAP thématiques qui portent sur l'ensemble du territoire communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première porte sur « le maillage en faveur des modes doux » : Elle a pour objectif de définir des actions nécessaires pour un meilleur maillage en faveur des modes doux, notamment des piétons et des cyclistes, sur l'ensemble de la commune. Cette orientation est en adéquation avec le Plan de Déplacements Urbains du Grand Avignon qui préconise un maillage vélos entre les grandes polarités urbaines. - La deuxième porte sur « l'encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants » Elle a pour objectif d'encadrer le développement des activités économiques le long des linéaires d'entrées de ville (axes structurants), de manière à interdire les activités économiques concurrentielles avec celles présentes dans le centre-ville (ainsi que les activités nuisantes), tout en soutenant la mixité fonctionnelle et le développement économique en accueillant des activités compatibles avec le voisinage. <p>Neuf OAP sectorielles qui concernent des secteurs de l'aire urbaine du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première porte sur le secteur de la « Route de Sorgues ». Situé à l'articulation entre la gare et le pôle multimodal, les Ferrailles et le centre ancien, le secteur est éminemment stratégique et favorable à l'installation d'une population peu motorisée ; - La deuxième OAP concerne le secteur du Quartier Gare qui a vocation à accueillir de nouveaux habitants en plein cœur de la zone urbaine, à proximité du centre historique et de la gare ferroviaire d'Entraigues ; — La troisième OAP se situe sur le secteur Sève Poètes, « dent creuse » proche de la future opération des Ferrailles, au croisement du chemin de Sève et de l'avenue des Poètes. - La quatrième troisième OAP porte sur le secteur d'entrée de ville Est, le long de la route de Carpentras, aujourd'hui partiellement occupée par des activités commerciales ; - La cinquième quatrième OAP porte sur le Pont de la Pierre, zone à urbaniser à vocation résidentielle, dans la continuité de l'opération exemplaire du Moulin des Toiles ; - La sixième cinquième OAP concerne le secteur des Piboulettes du Couquiou, secteur partiellement bâti entre l'avenue du Couquiou à l'ouest et le chemin de la Lone à l'est, stratégique du point de vue du maillage modes doux du territoire ; - La septième sixième OAP concerne le secteur de la Tasque, vaste zone à urbaniser à l'interface entre quartiers résidentiels, zones économiques et la RD942 ; - La huitième septième OAP concerne le secteur de l'Allée du Moulin Vieux, à l'Est de la ville, secteur de renouvellement urbain destiné à accueillir un programme de logements ; - La neuvième huitième OAP concerne le secteur du projet de Centre pénitentiaire, au sud de la RD942 et au nord-est de la zone d'activités du Plan. - La neuvième concerne le secteur de l'extension de la zone du Plan, au sud de la RD942 et immédiatement au nord de la zone d'activités du Plan. <p>Ces neuf secteurs sont repérés sur la carte page suivante.</p> |

L'évolution de la carte de localisation des OAP sectorielles avant et après la modification n°5 du PLU est la suivante :



II.2.2. CREATION DE L'OAP THEMATIQUE « ENCADREMENT DES LINEAIRES D'ACTIVITES ECONOMIQUES LE LONG DES AXES STRUCTURANTS »

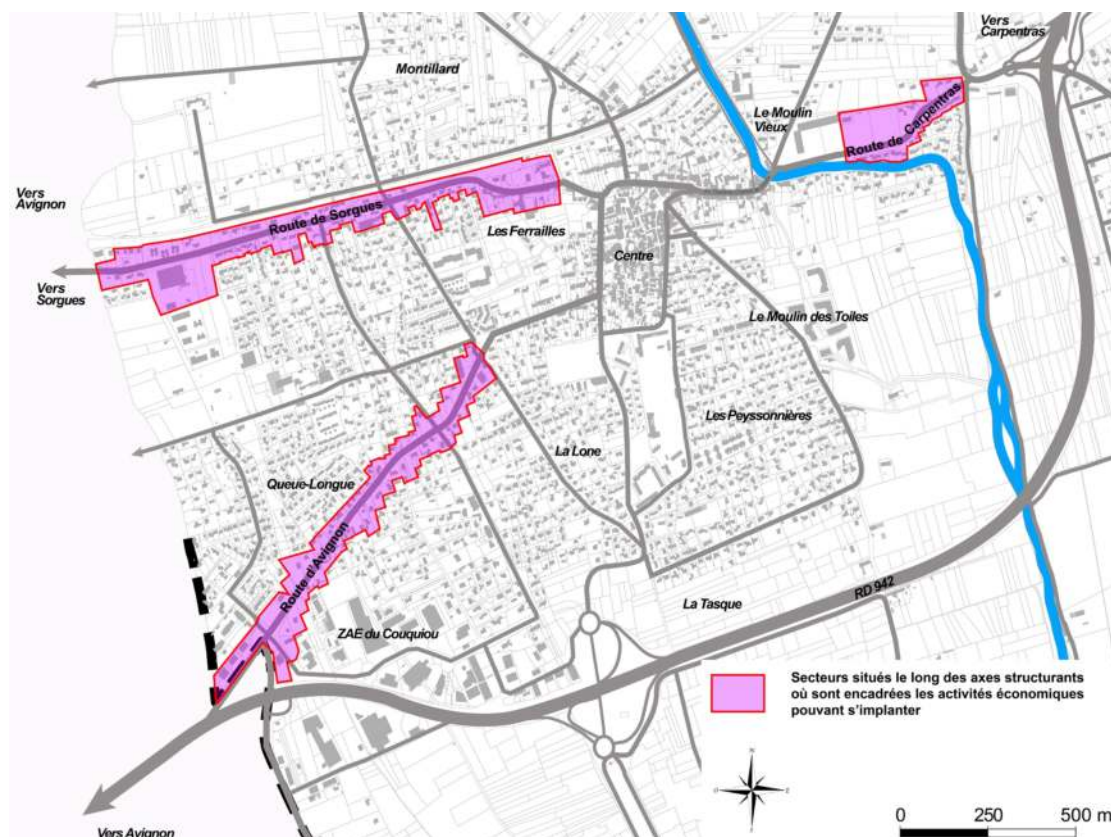
Entraigues-sur-la-Sorgue souhaite **conforter la centralité économique de proximité du centre-ville**. Il s'agit notamment de **veiller à ne pas développer d'activités commerciales concurrentielles dans les autres quartiers** de la commune.

Or, depuis quelques années, il est constaté le développement d'activités commerciales le long de certains axes structurants de la commune (notamment les routes de Sorgues, d'Avignon et de Carpentras).

La ville souhaite donc encadrer le développement des activités économiques le long de ces linéaires, de manière à interdire les activités commerciales concurrentielles avec celles présentes dans le centre-ville (ainsi que les activités nuisantes), tout en soutenant la mixité fonctionnelle et le développement économique en accueillant des activités compatibles avec le voisinage.

La nouvelle OAP thématique « Encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants » est donc créé pour mettre en place des dispositions spécifiques ayant pour but de :

- Favoriser la mixité fonctionnelle et les « rez-de-chaussée actifs » ;
- Ne pas concurrencer le centre-ville ;
- Délimitation les secteurs concernés à travers la carte suivante :



II.2.3. SUPPRESSION DE L'OAP DU SECTEUR « SEVE POETES »

Le projet qui était concerné par l'OAP du secteur « Sève Poètes » (situé au croisement de l'avenue des Poètes avec le chemin de Sève) étant désormais totalement réalisé, il n'est plus nécessaire de la conserver. Celle-ci est donc supprimée dans la pièce des OAP ainsi que sur le règlement graphique du PLU.

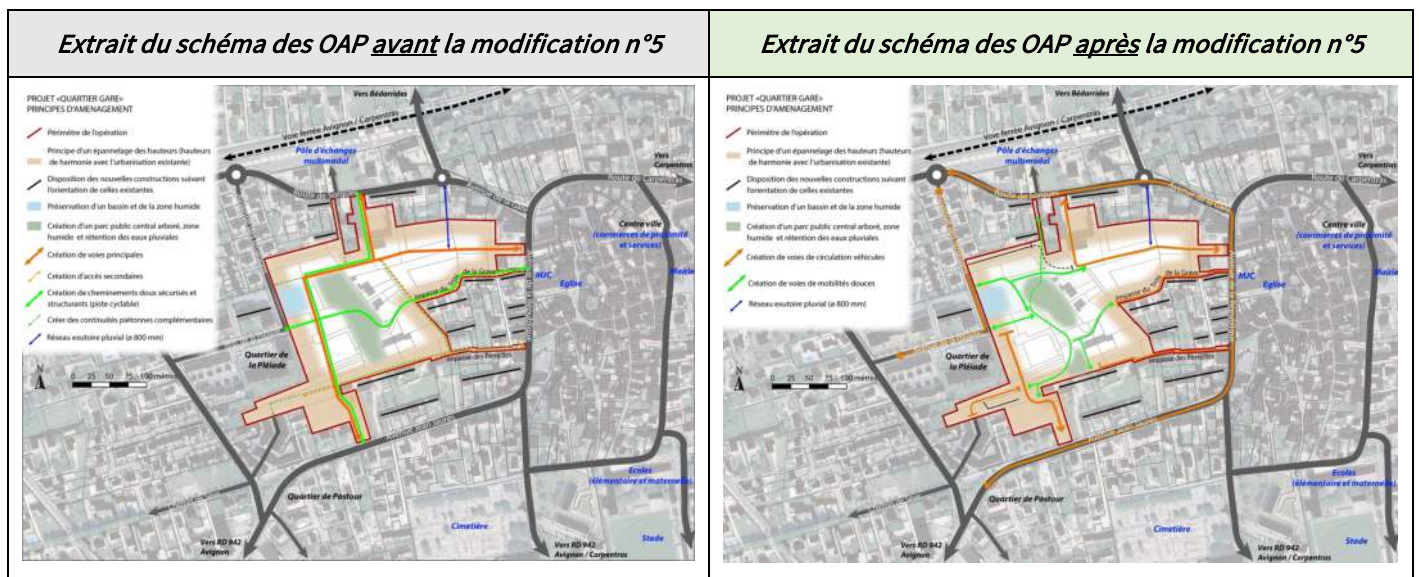
Les références qui étaient faites à cette OAP dans celle du Quartier Gare sont également supprimées (dans le paragraphe intitulé « *rappel du contexte et des enjeux* »).

II.2.4. MODIFICATION DE L'OAP DU SECTEUR « QUARTIER GARE »

Afin de prendre en compte l'évolution des études du projet du Quartier Gare en termes de plan de circulation, l'OAP de ce secteur doit être revue.

Ainsi, aucune traversée routière ne sera désormais indiquée au sein des zones humides, favorisant un quartier apaisé en éliminant toute liaison routière Est-Ouest. Les itinéraires des déplacements doux ont aussi été affinés et complétés.

Au sein de l'OAP, les « *dispositions concernant le traitement des espaces publics* » sont donc modifiées dans ce sens. Cela se traduit sur le schéma de l'OAP de la manière suivante :



II.2.5. MODIFICATION DE L'OAP DU SECTEUR DU « COUQUIOU » (EX SECTEUR DES « PIBOULETTES »)

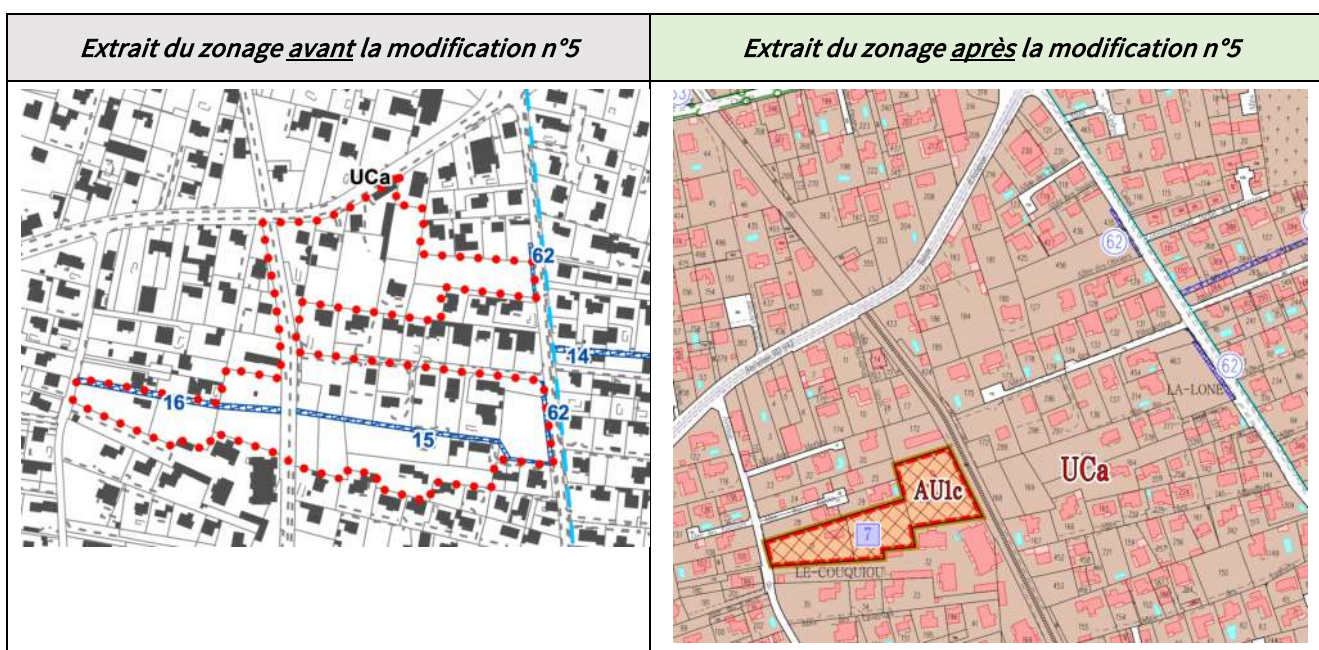
L'OAP du secteur actuellement appelé « des Piboulettes » est modifiée tant sur son périmètre que sur son contenu.

Ainsi, dans le cadre de la modification n°5 du PLU, la commune a souhaité procéder aux modifications suivantes :

- **Réduction du périmètre de l'OAP et changement de nom du secteur concerné**

Le projet ayant évolué par rapport aux intentions initiales du PLU sur ce secteur inséré dans l'enveloppe urbaine, le périmètre de l'OAP a été revu à la baisse pour ne porter que sur la partie comprise entre l'axe vert et l'avenue du Couquiou.

C'est pourquoi le nom de l'OAP est rebaptisé « Couquiou » qui correspond mieux au secteur véritablement concerné :



- **Modification du « contexte et des enjeux » de ce secteur :**

Il est apparu important de préciser que le secteur est situé dans le tissu urbain existant sous forme de « dents creuses » (c'est-à-dire de parcelles non bâties) qui ne sont pas encore totalement desservies par les voiries.

Il est aussi précisé que la densité doit être maîtrisée afin d'être compatible avec le voisinage résidentiel du secteur.

• **Modification des « dispositions prises » :**

- Modification des « dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine » :

Il est ajouté que la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme est à respecter, ainsi que le nouvel emplacement réservé n°7 pour mixité sociale.

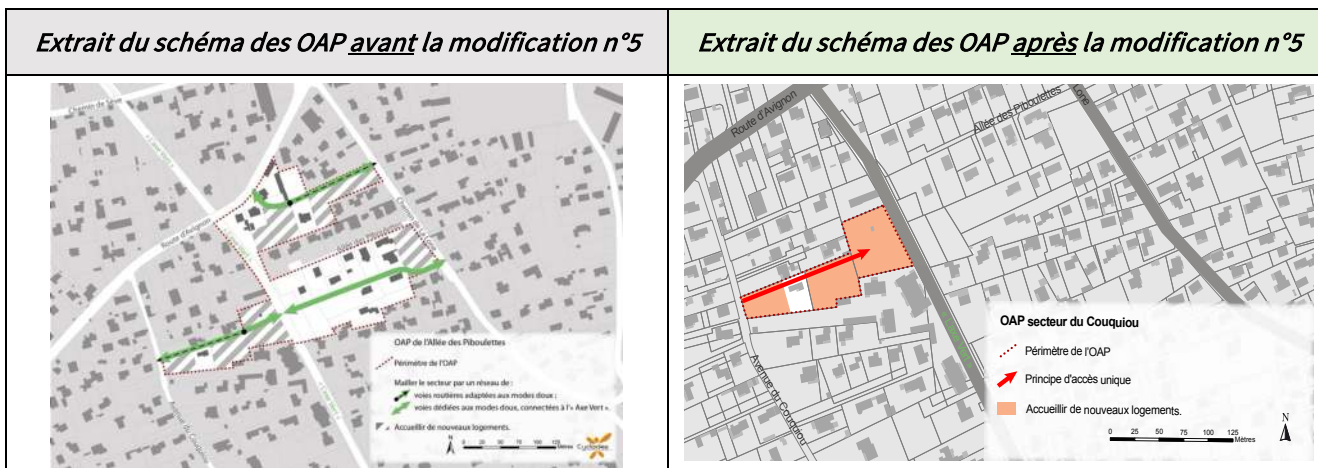
A l'inverse, la disposition relative à la nécessité de répondre aux exigences du développement durable, notamment par l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE), est supprimée. Ces labels ne correspondant pas forcément au type de programme qui pourra être mis en place.

- Modification des « dispositions concernant le traitement des voies ouvertes à la circulation publique » :

La commune souhaite ajouter que les stationnements devront être regroupés, et les espaces verts privilégiés autour des logements. L'objectif étant d'optimiser la densité tout en ayant des espaces verts qui favorisent la bonne insertion des habitations.

• **Modification du schéma des OAP afin de correspondre aux nouvelles orientations**

Pour correspondre au nouveau périmètre et aux nouvelles orientations, le schéma des OAP sur le secteur du Couquiou (ex « Piboulettes ») est modifié de la manière suivante :



II.2.6. MODIFICATION DE L'OAP DU SECTEUR DE L'ENTRÉE DE VILLE EST

Afin d'être cohérent avec le changement de nom du secteur AU1 de l'entrée de ville Est qui est renommé « AU1b » dans le cadre de la modification n°5, l'OAP de ce secteur doit être modifiée.

En effet, le zonage du PLU cité dans le « rappel du contexte et des enjeux » de l'OAP du secteur de l'entrée de ville Est, mentionne actuellement qu'il est classé en « AU1 » alors qu'il sera désormais classé en « AU1b » sur la partie Est du périmètre de l'OAP (la partie Ouest étant quant à elle toujours classée en UEb).

II.2.7. MODIFICATION DE L'OAP DU SECTEUR DE « LA TASQUE »

L'OAP du secteur de la Tasque est modifiée non pas sur son périmètre mais sur son contenu.

Ainsi, dans le cadre de la modification n°5 du PLU, la commune a souhaité procéder aux modifications suivantes :

- **Modification du « contexte et des enjeux » de ce secteur :**

L'accent est mis sur les enjeux qui sont non seulement urbains mais aussi paysagers, ainsi que sur les besoins de pouvoir installer des entreprises non nuisantes.

En termes d'équipements publics structurants, il est précisé qu'une école s'implantera sur le secteur, et plus précisément sur la première tranche, sachant qu'il est aussi plus clairement indiqué que l'aménagement de la zone de déroulera en deux tranches pour échelonner son urbanisation.

- **Modification des « dispositions prises » :**

- Modification des « dispositions concernant le programme » :

En termes d'activités, plutôt que de parler de « commerces, bureaux et activités artisanales », la commune préfère indiquer que ce secteur devra accueillir des activités économiques non nuisantes (compatibles avec un voisinage résidentiel).

- Modification des « dispositions concernant le principe de composition urbaine » :

Des études préalables ayant permis d'affiner le principe de composition urbaine de ce projet, les précisions suivantes sont apportées :

- Respecter un recul minimum des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD942 ;
- Au sud de la zone, paysager les abords de la RD942 sur une épaisseur de 20 mètres minimum, avec un recul de 5 m minimum par rapport à la voie en cas de plantations arborées ;
- Respecter la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 de code de l'urbanisme ainsi que le nouvel emplacement réservé n°8 pour mixité sociale ;
- Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération, avec des hauteurs maximum au centre de la future zone aménagée), etc... ;
- Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune (avec notamment la prolongation d'une bande paysagée et plantée inconstructible de 8m en limite des habitations existantes) ;
- Favoriser les logements traversants ;
- Concernant les nuisances sonores de la RD942, il est ajouté que, comme le mentionne l'article 19 du Règlement de Voirie Départementale, les aménageurs doivent prendre en compte les contraintes liées à l'existence de la RD942 ; ainsi, ils doivent prendre à leurs charges les protections contre les nuisances phoniques ;
- Collecter et gérer les eaux pluviales en dehors des réseaux et fossés de la RD942

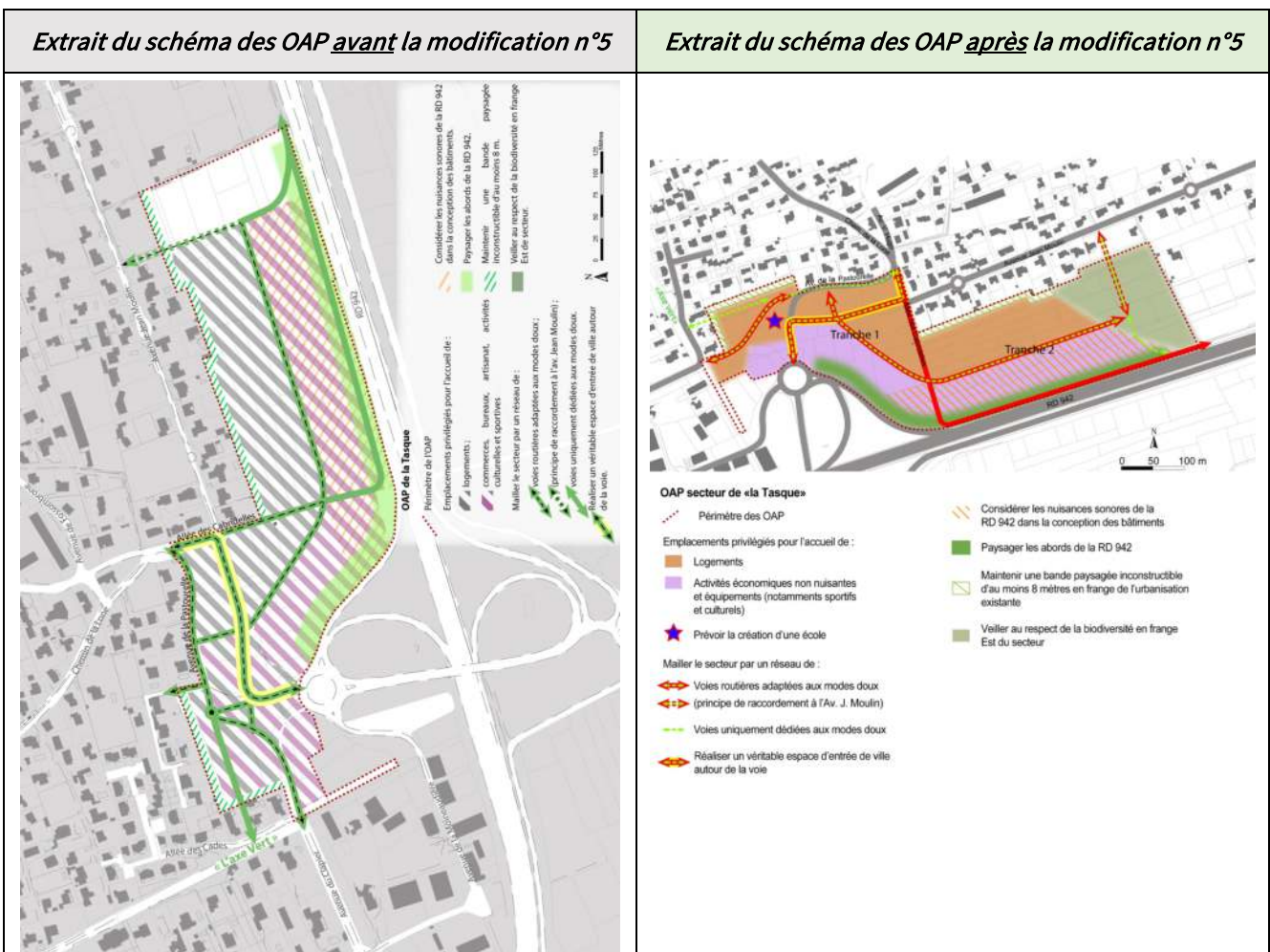
- Toute modification ou création d'accès sur le domaine public départemental devra se faire en concertation avec les services du Département et devra respecter les prescriptions de sécurité en matière de visibilité.
- Modification des « dispositions concernant la biodiversité » :

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux mis en évidence sur le secteur, les dispositions suivantes ont été ajoutées :

- La terre végétale (20-30 premiers centimètres du sol) pourra avantageusement être récupérée lors des travaux et réutilisée dans les espaces verts créés (à condition d'être dénuée d'espèces végétales invasives) afin de favoriser la reprise de la végétation via la banque de graine contenue dans le sol (espèces patrimoniales annuelles, plante hôte de la Diane...).
- Un recul des plantations arborées de 5 m par rapport à la route sera observé le long de la RD942 afin de ne pas attirer les chiroptères et oiseaux à proximité immédiate de la route et engendrer un risque de mortalité par collision.

• **Modification du schéma des OAP afin de correspondre aux nouvelles orientations**

Pour correspondre aux nouvelles orientations, le schéma des OAP sur le secteur de la Tasque est modifié de la manière suivante :



II.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

La modification du règlement graphique (plans de zonage) consiste à :

- Reporter la modification des emplacements réservés telle que présentée au chapitre II.1 du présent rapport de présentation ;
- Modifier le périmètre de l'OAP du secteur du Couquiou, tel que présenté dans le chapitre II.2 du présent rapport de présentation, et reclasser dans un nouveau secteur AU1c au Couquiou des terrains non bâtis actuellement classés UCa (au niveau de l'ancienne OAP des Piboulettes).
- Créer aussi un secteur AU1b au niveau de l'OAP de l'entrée de ville Est, actuellement classé AU1 ;
- Ajouter un changement de destination d'un bâtiment identifié pour de l'industrie et des bureaux concernant une activité agroalimentaire existante en secteur Ac, route de Bédarrides ;
- Supprimer le linéaire de diversité commerciale et économique pour permettre la réalisation du futur poste de police, avenue de la République ;
- Ajouter les tracés des remparts à préserver suite au travail du CAUE sur le centre ancien ;
- Ajouter des ensembles de jardins à préserver autour du centre-ville ;
- Ajouter une haie paysagère à préserver sur l'allée de la passerelle ;
- Actualiser et modifier la légende des plans de zonage ;
- Effectuer une nouvelle mise en forme des plans (fonds de plan, graphismes, échelles).

***NB :** Les plans de zonage (règlement graphique) modifiés suite à la Modification n°5 du PLU intègre aussi formellement les modifications effectuées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour l'extension de la zone du Plan (arrêté préfectoral du 26 avril 2023). Mais cela n'étant pas nouvellement créé par la modification n°5, ces modifications ne sont pas présentées dans le chapitre qui suit.*

II.3.1. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'ensemble des modifications relatives aux emplacements réservés qui sont présentées dans les détails dans le chapitre II.1 du présent rapport de présentation ont été reportées sur le règlement graphique (plans de zonage).

C'est pourquoi, ces modifications ne sont pas présentées en doublon ici.

II.3.2. MODIFICATION DE LA LEGENDE ET DE LA MISE EN FORME DES PLANS DE ZONAGE

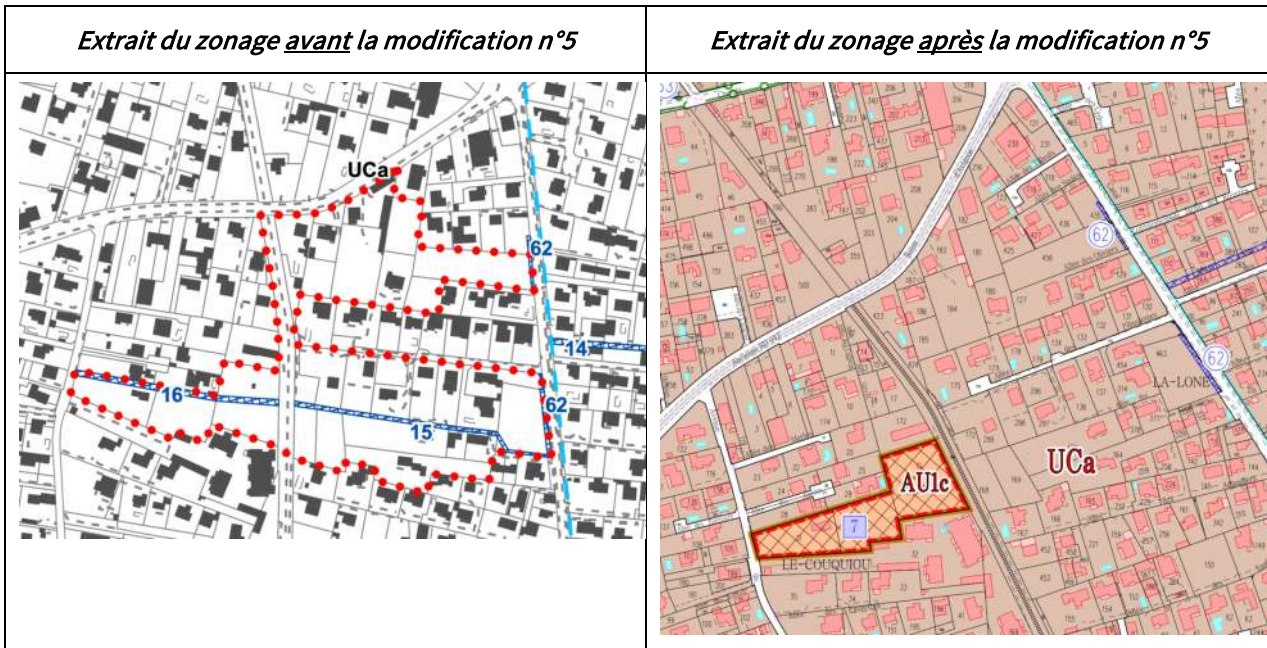
La légende du règlement graphique (plans de zonage) est modifiée afin de :

- Supprimer les références au code de l'urbanisme (qui peuvent évoluer et donc créer des confusions) ;
- Ajouter un motif de hachures pour les changements de destination ;
- Modifier certains graphismes ; le fond de plan et les prescriptions qui y sont reportées ayant été plus globalement actualisées et modernisées.

| Extrait de la légende <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait de la légende <u>après</u> la modification n°5 |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">Légende</p> <p>Parcelle Bâti Objet surfacique divers Objet linéaire divers Cours d'eau UA Zones et secteurs Périmètre faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <p>Eléments remarquables du patrimoine au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Espace paysager d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Haies, alignements d'arbres ou ripisylve à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Pelouses à Brachypode à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Prairie mésophile à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Périmètre L151-23 - secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique Canaux faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme <p>Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1° à 3° du code de l'urbanisme Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme <p>Changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle ou d'équipements d'intérêt collectif changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle, de bureaux, d'hébergements hôteliers ou d'équipements d'intérêt collectif changement de destination au profit de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs) changement de destination au profit d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents), ainsi que de l'habitat lié à cette activité <p>Autres éléments réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme Linéaire de diversité commerciale et économique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme Recul graphique Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme | <p>Zones et secteurs Périmètre faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)</p> <p>Eléments remarquables du patrimoine à protéger</p> <ul style="list-style-type: none"> Éléments du patrimoine bâti à préserver Espace paysager d'intérêt patrimonial Haies, alignements d'arbres ou ripisylve à préserver Pelouse à Brachypode à préserver Prairie mésophile à préserver Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique Canaux faisant l'objet de mesures particulières Ensemble de jardins à préserver Trace des remparts à restaurer (1a) Trace supposée des remparts (1b) <p>Les emplacements réservés</p> <ul style="list-style-type: none"> Emplacement réservé (ouvrage public, installation d'intérêt général). Emplacement réservé (mixité sociale). <p>Changement de destination autorisé</p> <ul style="list-style-type: none"> Changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle ou d'équipement d'intérêt collectif. Changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle, de bureaux, d'hébergement hôteliers ou d'équipement d'intérêt collectif. Changement de destination au profit de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipement d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs). Changement de destination au profit d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents), ainsi que de l'habitat lié à cette activité. Changement de destination au profit d'une industrie agroalimentaire avec bureaux. <p>Autres éléments réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur de mixité sociale Linéaire de diversité commerciale et économique Recul graphique Espace Boisé Classé (EBC) à conserver ou à créer. |

II.3.3. CREATION D'UN SECTEUR AU1c AU COUQUIOU ET MODIFICATION DU PERIMETRE D'OAP SUR CE SECTEUR

Comme cela est exposé dans le chapitre II.2 du présent rapport de présentation, il est créé un nouveau secteur AU1c au Couquiou sur des dents creuses actuellement situées en zone UCa pour environ 0,7 ha ; le périmètre de l'ancienne OAP Piboulettes, renommée « Couquiou », y est également réduit :

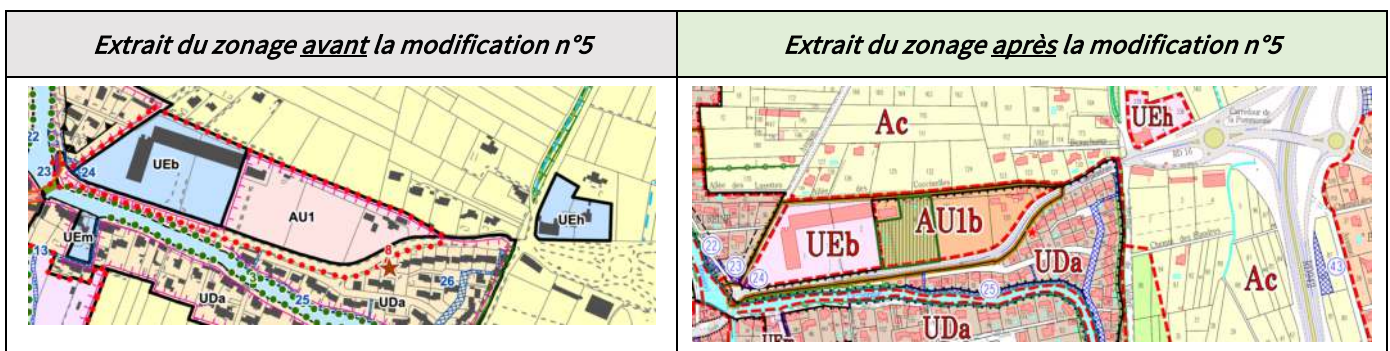


II.3.4. CREATION D'UN SECTEUR AU1b SUR L'ENTREE DE VILLE EST

Afin de ne pas laisser un secteur AU1 seul sans indice (du fait de l'existence désormais d'un nouveau secteur AU1c et du secteur AU1a du centre pénitentiaire), un nouveau secteur AU1b est créé au niveau de l'entrée de ville Est.

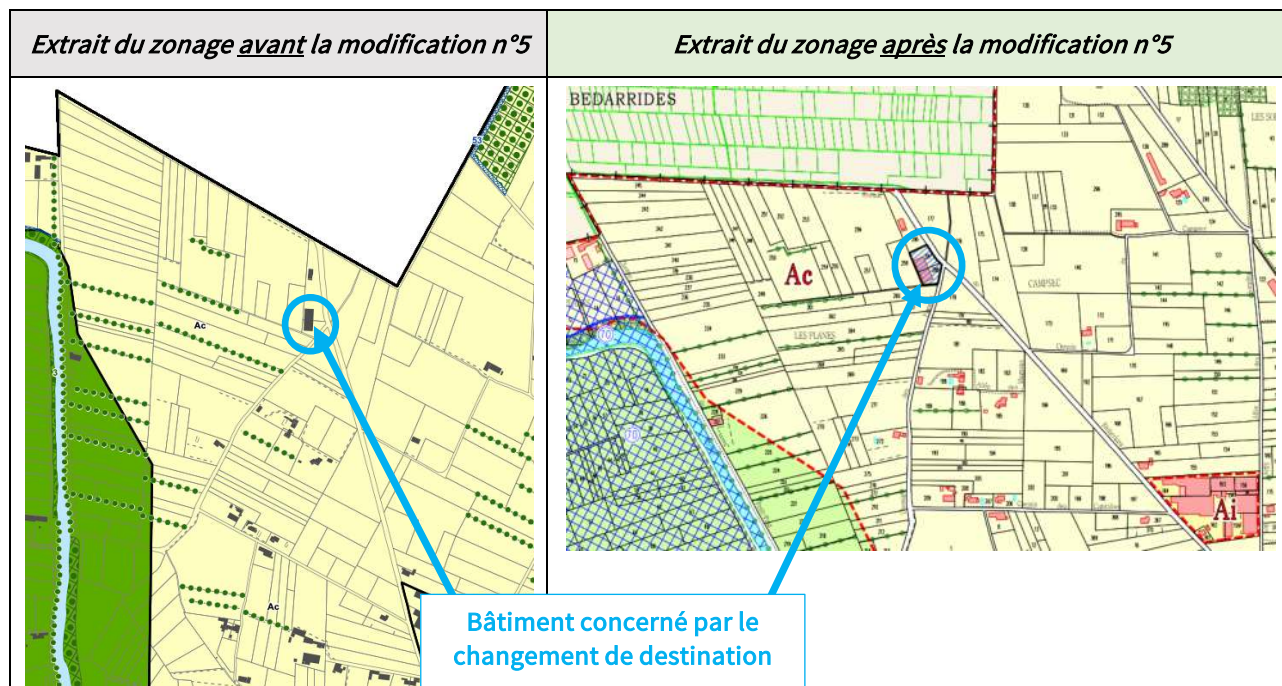
De cette manière, la zone AU1 est clairement composée de trois secteurs avec certaines dispositions propres à chacun :

- Le secteur AU1a du centre pénitentiaire ;
- Le secteur AU1b de l'entrée de ville Est ;
- Le secteur AU1c du Couquiou.



II.3.5. AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT SITUÉ EN ZONE AGRICOLE, ROUTE DE BÉDARRIDES

Le changement de destination d'un bâtiment identifié en zone A, route de Bédarrides, est admis **au profit d'une industrie agroalimentaire avec des bureaux**. Ce bâtiment était utilisé comme entrepôts et vestiaires et a une surface de plancher total d'environ 600 m². Un nouvel hachurage bleu foncé correspondant à ce changement de destination est aussi ajouté en légende des plans de zonage :



Il s'agit en effet d'une entreprise existante, la SAS Esprit Distillation, spécialisée dans les boissons alcooliques distillées (eau-de-vie) avec activité d'animation et événementiels autour de la fabrication de ces boissons.

De ce fait, la société travaille essentiellement avec les agriculteurs et caves de vinification de la région. Soucieuse de l'environnement, la société s'est dotée un alambic d'occasion à restaurer qui fonctionne au feu de bois et cèpes de vigne.

En pleine phase de croissance, la société a acheté le site et le hangar pour pouvoir y développer son activité. Le terrain était complètement artificialisé et clôturé.

La société a dans un premier temps fait dépolluer le site (800 pneus, 3500 litres d'huile de vidange, tableaux de bord, parebrises...) qui avait été illégalement occupé par une casse automobile.

Elle souhaite désormais réaménager et isoler les entrepôts et vestiaires existants et les transformer en bureaux.

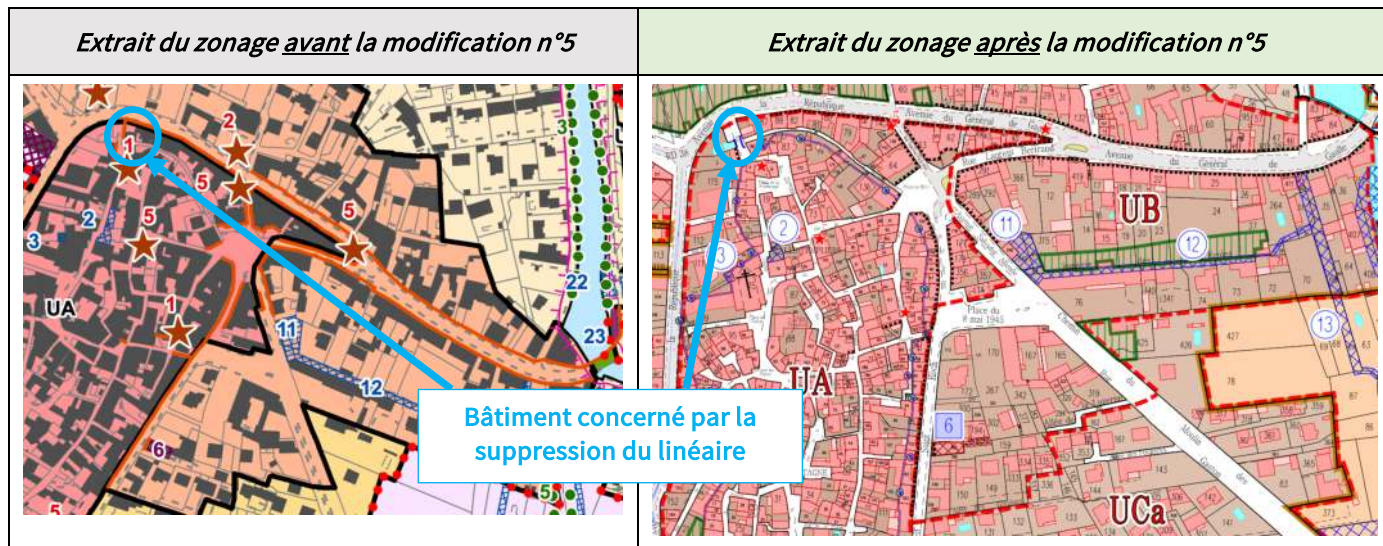
Vues du bâtiment actuel :



II.3.6. SUPPRESSION DU LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE AU NIVEAU DU FUTUR POSTE DE POLICE

Compte-tenu du projet de poste de police sur l'avenue de la République, le linéaire de diversité commerciale et économique est supprimé **uniquement à ce niveau**.

Le linéaire est repéré par un trait orange continu sur le plan actuel et par des pointillés noirs sur le plan modifié :



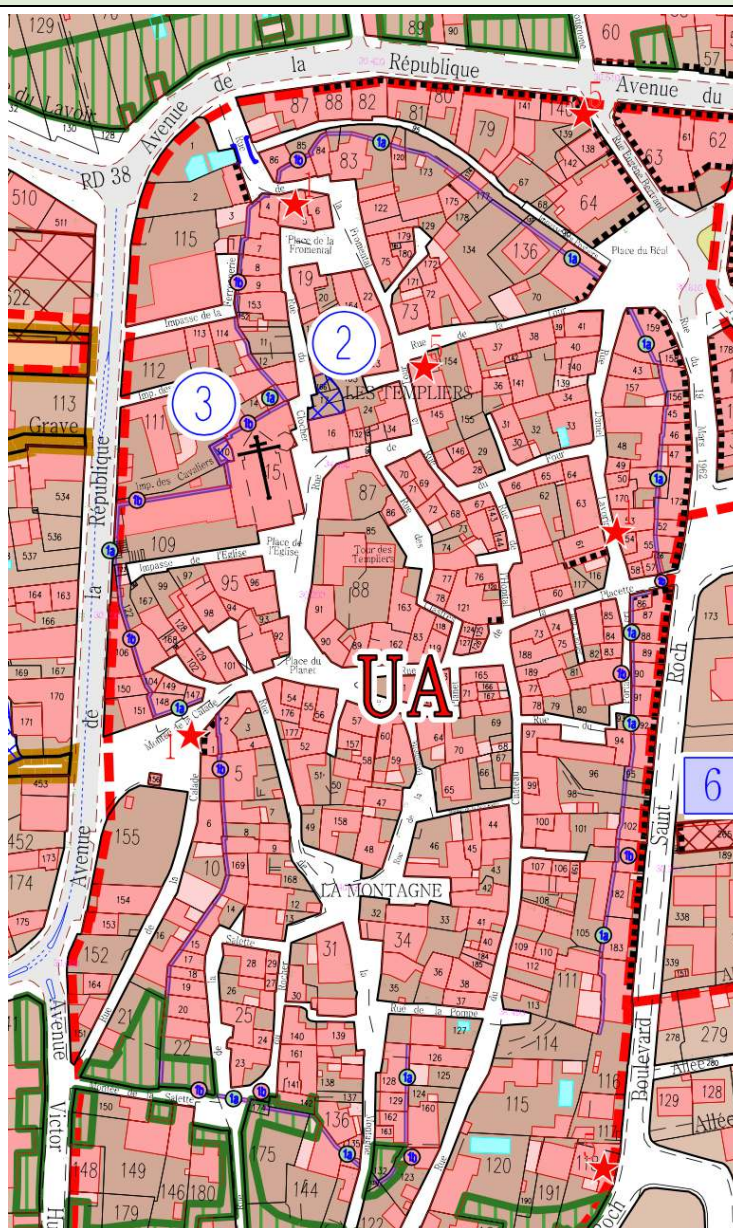
II.3.7. AJOUT DES LINEAIRES DE REMPARTS A PROTEGER AUTOUR DU CENTRE ANCIEN

Suite au travail effectué notamment par le CAUE du Vaucluse, les **vestiges des remparts** à protéger ont pu être repérés sur les plans de zonage par un trait violet (les étoiles rouges étant ainsi supprimées concernant les remparts). Une distinction est faite entre :

- le tracé des remparts à restaurer (1a),
- et le tracé supposé des remparts (1b).

Les dispositions accompagnant cette protection sont aussi ajoutées dans le règlement écrit (dans les dispositions générales et en annexe du règlement à travers un cahier de prescriptions à respecter).

Extrait du zonage après la modification n°5



II.3.8. AJOUT DE JARDINS A PRESERVER AUTOUR DU CENTRE-VILLE

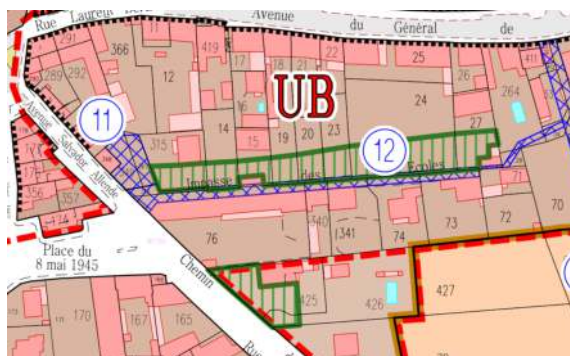
Afin de préserver la qualité paysagère et les espaces de nature en ville fragilisés par la densité qui caractérise le centre-ville, des **ensembles de jardins** ont été repérés sur le règlement graphique afin d'être préservés. Les extraits de plans ci-après permettent de les localiser précisément (hachurage vert) :

Extrait du zonage après la modification n°5

Jardins situés le long de l'avenue de la gare et de l'avenue de la République :



Jardins situés le long de l'impasse des écoles :

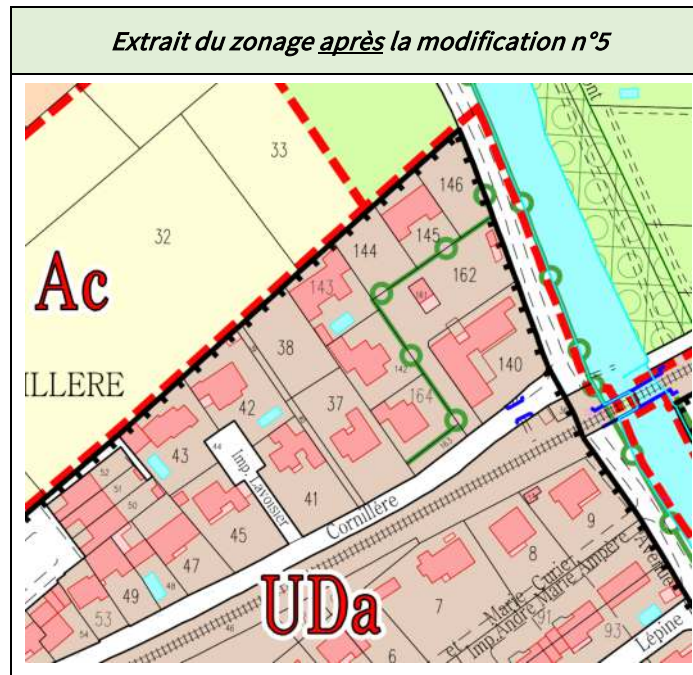


Jardins situés le long de l'avenue Jean Jaurès, de l'avenue Victor Hugo et du boulevard St Roch :



II.3.9. AJOUT D'UNE HAIE PAYSAGERE A PRESERVER, AU LOTISSEMENT DE L'ALLEE DE LA PASSERELLE

Afin d'assurer sa préservation, une **haie paysagère en milieu urbain** située entre les habitations du lotissement de l'allée de la passerelle est repérée sur le règlement graphique :



II.4. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Les modifications qui sont apportées au règlement écrit concernent à la fois :

- Les dispositions générales ;
- Les dispositions de diverses zones du PLU ;
- Les annexes du règlement écrit.

NB : le règlement écrit de la Modification n°5 du PLU intègre aussi formellement les modifications effectuées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour l'extension de la zone du Plan (arrêté préfectoral du 26 avril 2023). Mais cela n'étant pas nouvellement créé par la modification n°5, ces modifications ne sont pas présentées dans le chapitre qui suit

Dans tout le chapitre, les textes supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~. Les ajouts de texte figurent en surligné jaune.

II.4.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

II.4.1.1. Modification de l'article 3 relatif aux zones de risques et nuisances

L'article 3 des dispositions générales du règlement relatif aux zones de risques et nuisances est modifié, et plus précisément les dispositions relatives aux clôtures en zones d'aléas hydrauliques. Ainsi, dans l'ensemble des zones d'aléas hydrauliques, les modèles de clôtures sont revus de la manière suivante :

| Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5 |
|--|---|
| <p>[...]</p> <p>Dans l'ensemble des zones d'aléas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise sont interdits ; - Les remblaiements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés (dont les rampes d'accès) et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement ; - Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures...) peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Ils ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. - Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa de référence. En l'absence de justification de cette condition, seront uniquement admises les clôtures avec un simple grillage, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel. - Les piscines sont autorisées à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>Dans l'ensemble des zones d'aléas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise sont interdits ; - Les remblaiements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés (dont les rampes d'accès) et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement ; - Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures...) peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Ils ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. - Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa de référence sur au moins 70% du linéaire, et de prévoir des orifices de décharge disposés au niveau du terrain naturel. En l'absence de justification de cette condition, seront uniquement admises les clôtures avec un simple grillage, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel. - Les piscines sont autorisées à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. <p>[...]</p> |

II.4.1.2. Modification de l'article 4 relatif à la division du territoire en zones

L'article 4 des dispositions générales du règlement relatif à la division du territoire en zones est modifié, afin de mentionner les évolutions des zones à urbaniser effectuer dans le cadre de la Modification n°5 du PLU (nouveaux secteurs AU1b et AU1c), mais aussi des DUP MEC PLU de l'extension de la zone du Plan (zone AU1P) et de celle du quartier gare (zone AU1f et secteur AU1fa) :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>[...]</p> <p>4.2-Les zones à urbaniser</p> <p>Les zones à urbaniser dites zones AU1 et AU2 (strictes), auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont au nombre de 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone AU1 destinée à l'aménagement de l'entrée de ville Est - la zone AU2, divisée en 5 secteurs AU2d, AU2f, AU2p, AU2t1, AU2t1, - la zone AU2E à vocation économique, divisée en 2 secteurs AU2Ea et AU2Ep. <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>4.2-Les zones à urbaniser</p> <p>Les zones à urbaniser dites zones AU1 (immédiates) et AU2 (strictes), auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont au nombre de 3 les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone AU1 destinée à l'aménagement de l'entrée de ville Est divisée en 3 secteurs : AU1a, AU1b et AU1c. - la zone AU1f, comprenant un secteur AU1fa, - la zone AU1P, - la zone AU2, divisée en 5 secteurs AU2d, AU2f, AU2p, AU2t1, AU2t1, - la zone AU2E à vocation économique, divisée en 2 secteurs AU2Ea et AU2Ep. <p>[...]</p> |

II.4.1.3. Modification de l'article 7 relatif aux secteurs de mixité sociale

L'article 7 des dispositions générales du règlement relatif aux secteurs de mixité sociale est modifié, afin de revoir les règles relatives aux obligations en matière de logement social dans les opérations d'habitat situées dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>[...]</p> <p><u>Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, au minimum 30% des logements doivent être affectés au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p><u>Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, au minimum 30% des logements doivent être affectés au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).</p> <p>Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ; • 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ; • 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements. <p>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</p> <p>[...]</p> |

II.4.1.4. Modification de l'article 8 relatif aux éléments remarquables

L'article 8 des dispositions générales du règlement relatif aux éléments remarquables au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme est modifié de la manière suivante :

- Parmi les éléments remarquables du patrimoine urbain ou bâti mentionnés à l'article 8.1, il est ajouté le repérage plus précis des **vestiges des remparts** (tracés) à préserver ainsi que les prescriptions qui accompagnent leur entretien et leur restauration :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>[...]</p> <p>- Les vestiges des remparts identifiés au document graphique par une étoile rouge portant le numéro 1 : ils devront être mis en valeur dans leurs continuité et matériaux dès lors qu'un projet de construction en impliquera une section ;</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>- Les vestiges des remparts identifiés au document graphique par un trait violet selon deux typologies : tracé des remparts à restaurer avec le n°1a et tracé supposé des remparts à préserver avec le n°1b : ils devront être mis en valeur dans leurs continuité et matériaux dès lors qu'un projet de construction en impliquera une section ;</p> <p>Les principales prescriptions d'intervention concernant l'entretien et la restauration des remparts sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o La préparation des travaux telles que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La suppression de végétation profonde, ▪ La suppression de végétation superficielle ▪ Le traitement contre la végétation, ▪ La purge o Le traitement des parements maçonnés tels que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le piochement d'enduits ▪ La dépose démolition de maçonnerie ▪ La dépose des éléments instables ▪ La neutralisation d'ouvertures ▪ Etc <p><i>Cette liste étant non exhaustive, le lecteur est invité à se référer à l'annexe du règlement « cahier de prescriptions architecturales sur le centre ancien » pour plus de compléments.</i></p> <p>[...]</p> |

- Parmi les éléments remarquables du patrimoine végétal, écologique et paysager mentionnés à l'article 8.2, il est ajouté des **ensembles de jardins** à préserver autour du centre-ville, **ainsi qu'une haie en milieu urbain** (dans le lotissement de l'allée de la passerelle) :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|---|
| <p>[...]</p> <p>L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »</p> <p>Ils sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par un chapelet de points verts pour les haies et alignement, - une hachure verte pour le jardin remarquable de Valobre, - un pointillé bleu pour les canaux favorables à l'Agrion de Mercure, - un quadrillage vert pour la prairie mésophile abritant une population de Diane. <p>[...]</p> <p>- Les haies à préserver en milieu naturel et agricole identifiées au document graphique par un chapelet vert, elles ne sont pas numérotées. Le tracé de ces haies est à maintenir avec une densité suffisante de sujets ; le remplacement par des espèces différentes est autorisée (hors espèces non locales ou invasives). Par ailleurs, l'ouverture ponctuelle pour permettre le passage d'engins agricoles peut être autorisée, dans la limite de 10 mètres linéaires.</p> | <p>[...]</p> <p>L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »</p> <p>Ils sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par un chapelet de points verts pour les haies et alignement, - une hachure verte pour le jardin remarquable de Valobre et une autre pour les ensembles de jardins autour du centre-ville, - un pointillé bleu pour les canaux favorables à l'Agrion de Mercure, - un quadrillage vert pour la prairie mésophile abritant une population de Diane. <p>[...]</p> <p>- Les haies à préserver en milieu urbain, naturel et agricole identifiées au document graphique par un chapelet vert, elles ne sont pas numérotées. Le tracé de ces haies est à maintenir avec une densité suffisante de sujets ; le remplacement par des espèces différentes est autorisée (hors espèces non locales ou invasives). Par ailleurs, l'ouverture ponctuelle pour permettre le passage d'engins agricoles peut être autorisée, dans la limite de 10 mètres linéaires.</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Les canaux favorables à l'Agrion de Mercure : toute plantation d'arbres susceptible d'ombrager les canaux est proscrite. Un recul suffisant des plantations devra donc être prévu selon l'exposition au soleil. - Le périmètre L151-23 – secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié au document graphique par des pointillés violets. Il correspond à des zones humides à préserver pour des raisons écologiques et paysagères. | <ul style="list-style-type: none"> - Les ensembles de jardins à préserver autour du centre-ville (route d'Avignon/avenue Jean Jaurès, avenue Victor Hugo, Boulevard Saint-Roch, impasse des écoles, avenue de la gare, avenue de la République) identifiés au document graphique par un hachuré vert entouré d'un périmètre vert, ils ne sont pas numérotés. - Les canaux favorables à l'Agrion de Mercure : toute plantation d'arbres susceptible d'ombrager les canaux est proscrite. Un recul suffisant des plantations devra donc être prévu selon l'exposition au soleil. - Le périmètre L151-23 – secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié au document graphique par des pointillés violets verts. Il correspond à des zones humides à préserver pour des raisons écologiques et paysagères. |
|---|---|

II.4.1.5. Modification de l'article 11 relatif au changement de destination

L'article 11 des dispositions générales du règlement relatif au changement de destination est modifié, afin d'ajouter le bâtiment d'une entreprise d'agroalimentaire existante située en zone Ai du PLU pour laquelle les destinations admises seront l'industrie et les bureaux :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|---|
| <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Mas de la Dragonette, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti. Dans le secteur hachuré en vert sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs). Dans le secteur hachuré en bleu sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents) ainsi que d'habitat lié à cette activité. | <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Mas de la Dragonette, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti. Dans le secteur hachuré en vert sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs). Dans le secteur hachuré en bleu clair sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents) ainsi que d'habitat lié à cette activité. • Route de Bédarrides Dans le secteur en hachuré bleu foncé sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit d'un bâtiment abritant une activité agroalimentaire avec pour destinations l'industrie et les bureaux. |

II.4.2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE DIVERSES ZONES DU PLU

II.4.2.1. Linéaires de diversité commerciale et économique en zones UA et UB

Le long des linéaires de diversité commerciale et économique existants en zones UA et UB, la commune souhaite autoriser les bureaux en plus des commerces. Il s'agit en effet d'activités qui ne viendront pas en concurrence avec les commerces du centre-ville (qui était l'objectif recherché à travers la mise en place de ces linéaires). L'exemple de rédaction de l'**article UA1** est présenté ci-après (sachant qu'il s'agit de la même modification qui est apportée à l'**article UB 1**) :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|--|--|
| <p>ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les constructions et installations à usage industriel ; - Les constructions et installations à usage d'entrepôt ; - Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UA 2 ; - Les constructions et installation à usage de commerce, autres que celles visées à l'article UA 2 ; - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ; - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ; - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2 ; - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ; <p>Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial.</p> | <p>ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les constructions et installations à usage industriel ; - Les constructions et installations à usage d'entrepôt ; - Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UA 2 ; - Les constructions et installation à usage de commerce, autres que celles visées à l'article UA 2 ; - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ; - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ; - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2 ; - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ; - Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial destinés au commerce au profit d'une autre destination que les bureaux. |

II.4.2.2. Secteurs de mixité sociale en zones UA, UB, UC, UD, AU1, AU2t

En cohérence avec la modification des dispositions de l'article 7 des dispositions générales sur les secteurs de mixité sociale, l'article 2 des zones UA, UB, UC, UD, AU1, AU2t concernant la part de logements sociaux dans les opérations d'habitat est modifié de la manière suivante :

| <i>Extrait du règlement avant la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement après la modification n°5</i> |
|---|--|
| <p>ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installation à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède par 300m² ; - Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone; - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone. <p><u>Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, au minimum 30% des logements doivent être affectés au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).</p> | <p>ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installation à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède par 300m² ; - Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone; - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone. <p><u>Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, au un minimum de 30% des logements doivent être affectés doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).</p> <p>Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ; • 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ; • 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements. <p>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</p> |

II.4.2.3. Modalités de stationnement pour les services publics en zone UA

Compte tenu de la difficulté de créer de nouvelles places de stationnement dans le centre-ancien, le stationnement ne sera plus réglementé pour les services publics qui auront besoin de s'implanter en zone UA. L'article UA 12 est donc modifié comme suit :

| <i>Extrait du règlement avant la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement après la modification n°5</i> |
|---|---|
| <p>[...]</p> <p>12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction. <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction. Non réglementé. <p>[...]</p> |

II.4.2.4. Modalités de réalisation des clôtures en zones U, AU, A et N

Afin de favoriser davantage une intégration de qualité, **les modalités de réalisation des clôtures sont revues tout prenant en compte les spécificités** des zones urbaines (U), de certaines zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et naturelles (N).

Les dispositions issues de la Loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée sont également intégrées dans toutes les zones du PLU avec la disposition suivante : « *Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière* ».

- Ainsi, l'évolution de l'article 11.4 propre à la zone UA est la suivante :

| Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>[...] 11.4 - Clôtures Les clôtures devront s'adapter à la forme urbaine du quartier et être de préférence réalisées dans des maçonneries pleines et enduites identiques aux constructions. Les portes et portails seront de forme simple et peints. [...]</p> | <p>[...] 11.4 - Clôtures Les clôtures devront s'adapter à la forme urbaine du quartier et être de préférence réalisées dans des maçonneries pleines et enduites identiques aux constructions. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le long des voies ouvertes à la circulation publique : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur d'1m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen. D'autres couleurs pourront être envisagées en fonction du contexte (vert foncé, gris-vert, gris-bleu, etc.) ». L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. La grille pourra être accompagnée d'une haie vive ou de végétation grimpante. Des panneaux métalliques peuvent être mis en place derrière la grille (côté intérieur de la propriété). Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...). La hauteur n'excédera pas 2 mètres. Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique : le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé dans les tons de beige foncé. [...]</p> |

- En zones UB, UC, UD, AU1, AU2t, l'évolution de l'article 11.4 de chaque zone est la suivante (exemple de la zone UB) :

| Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>[...] 11.4 - Clôtures Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive, soit d'un mur de 0,30 à 1,60 mètre surmonté de barreaudage, grille ou grillage, et doublé ou non d'une haie vive. Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale. [...]</p> | <p>[...] 11.4 - Clôtures Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive, soit d'un mur de 0,30 à 1,60 mètre surmonté de barreaudage, grille ou grillage, et doublé ou non d'une haie vive. Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière. Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale. Le long des voies ouvertes à la circulation publique : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur d'1m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen. D'autres couleurs pourront être</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>envisagées en fonction du contexte (vert foncé, gris-vert, gris-bleu, etc.) ». L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. La grille pourra être accompagnée d'une haie vive ou de végétation grimpante. Des panneaux métalliques peuvent être mis en place derrière la grille (côté intérieur de la propriété). Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.</p> <p>Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique : le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé dans les tons de beige foncé.</p> <p>En limite de zone agricole et naturelle et quelle que soit la zone concernée par le projet un mur bahut d'une hauteur maximum de 1m avec une barbacane d'une hauteur de 10cm et d'une largeur 20cm avec une grille ou un grillage, doublé d'une haie vive (ou d'un grillage total à maille large, doublé d'une haie vive). Le grillage sera de couleur vert foncé ou gris moyen. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...).</p> <p>[...]</p> |
|--|--|

- **Du fait de ces nouvelles dispositions relatives aux clôtures, la phrase suivante est supprimée de toutes les zones concernées :**

« Elles seront constituées soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive, soit d'un mur de 0,30 à 1,60 mètre surmonté de barreaudage, grille ou grillage, et doublé ou non d'une haie vive. »

- En zone UE, l'évolution de l'article UE 11.4 est la suivante :

| Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>ARTICLE UE 11- Aspect extérieur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>11.4 - Clôtures</p> <p>En secteurs UEa, UEb, UEh, UEs, UEm :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. - Elles seront constituées soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive, soit d'un mur de 0,30 à 1,60 mètre surmonté de barreaudage, grille ou grillage, et doublé ou non d'une haie vive. - Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines. - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. - Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale. <p>[...]</p> | <p>ARTICLE UE 11- Aspect extérieur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>11.4 - Clôtures</p> <p>En secteurs UEa, UEb, UEh, UEs, UEm :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. - Elles seront constituées soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive, soit d'un mur de 0,30 à 1,60 mètre surmonté de barreaudage, grille ou grillage, et doublé ou non d'une haie vive. - Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière. - Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines. - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. - Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale. - Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur neutre doublé d'une haie vive, ou de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. - Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique les grillages d'une hauteur de maximum deux mètres sont autorisés. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. <p>[...]</p> |

- En zone AU1p, l'évolution de l'article AU1p 11.3 est la suivante (sur la base de la zone UE) :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>ARTICLE AU1P 11- Aspect extérieur des constructions [...]</p> <p>11.3 - Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être de forme simple avec sous bassement et panneaux rigides. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>Elles devront être doublées de haies vives, dans l'esprit de la trame des haies bocagères qui rythment la plaine agricole.</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE AU1P 11- Aspect extérieur des constructions [...]</p> <p>11.3 - Clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être de forme simple avec sous bassement et panneaux rigides. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>Elles devront être doublées de haies vives, dans l'esprit de la trame des haies bocagères qui rythment la plaine agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. - Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière. - Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines. - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. - Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale. - Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur neutre doublé d'une haie vive, ou de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage. Les brises-vent de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. - Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique les grillages d'une hauteur de maximum deux mètres sont autorisées. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. <p>[...]</p> |

- En zone A, en plus de l'évolution de l'article A 11.3 présenté dans le tableau ci-après, une disposition est ajoutée concernant l'implantation des clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique afin qu'elles n'entravent pas le passage des engins agricoles. Pour ce faire, elles doivent conserver une largeur de voies existantes de 5 mètres minimum :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|---|
| <p>ARTICLE A 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</p> <p>11.3 - Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. - Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage | <p>ARTICLE A 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</p> <p>11.3 - Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seules les clôtures nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. - Elles ne doivent pas entraver le passage des engins agricoles sur les voies ouvertes à la circulation publique dont la largeur doit être au minimum de 5 mètres. - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. |

| | |
|--|---|
| <p>à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres.</p> <p>[...]</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres. - Dans les 25 mètres des habitations ou des exploitations, les clôtures d'une hauteur maximum de deux mètres peuvent également être autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> o Mise en place de grillage à maille large. Possibilité de piliers et de murs (2 mètres de hauteur maximum) de part et d'autre de l'accès sur une longueur de 5 mètres, portail en bois ou en métal, de dessin simple. Un mur (2 mètres de hauteur maximum) de 5m de longueur peut être édifié pour cacher la terrasse d'agrément. o Un mur de 8m de longueur peut être édifié pour cacher la piscine. Les murs doivent être agrémentés de barbacane afin de laisser passer la petite faune. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire. <p>[...]</p> |
|--|---|

- En zone N, la modification apportée aux clôtures dans l'article N 11.3 est la suivante :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|---|--|
| <p>ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p>[...]</p> <p><i>11.3 - Clôtures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. - Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres. <p>[...]</p> | <p>ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p>[...]</p> <p><i>11.3 - Clôtures</i></p> <p>Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur NL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.2 m. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune. - Dans les 25 mètres des habitations ou des exploitations : <ul style="list-style-type: none"> o Mise en place de grillage à maille large de 2 mètres de hauteur maximum. Possibilité de piliers et de murs (2 mètres de hauteur maximum) de part et d'autre de l'accès sur une longueur de 5 mètres, portail en bois ou en métal, de dessin simple. Un mur (2 mètres de hauteur maximum) de 5m de longueur peut être édifié pour cacher une terrasse d'agrément existante. o Un mur de 8m de longueur peut être édifié pour cacher une piscine existante et régulièrement édifiée. Les murs doivent être agrémentés de barbacane afin de laisser passer la petite faune. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire. <p>En secteur NL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. - Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres. <p>[...]</p> |

II.4.2.5. Modalités de réalisation des voiries en zones UB, UC, UD, AU1

Dans les zones UB, UC, UD et AU1, les exigences en matière de réalisation des voiries sont revues au sein de leur **article 3.2**.

Ainsi, la largeur des voies doit être adaptée selon l'importance de l'opération. Et, pour les nouveaux projets desservis par des impasses d'au moins 60 mètres linéaires, une aire de croisement obligatoire et une aire de retournement doivent être réalisées :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|--|---|
| <p>[...]</p> <p>3.2 - Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.</p> | <p>[...]</p> <p>3.2 - Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.</p> <p>La largeur des voies publiques ou privées doit être adaptée à l'opération qu'elles desservent. Plus le nombre de logements desservis par la voie est important, plus cette largeur est importante. Les opérations importantes devront comprendre obligatoirement des cheminements piétons et modes doux. La largeur de la voie pour toute création de nouveau logement, ne peut être inférieure à 3 mètres et devra disposer d'au moins une aire de croisement pour les voies d'une longueur supérieure à 60 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.</p> <p>Pour toute création de nouveaux logements, les voies existantes en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres linéaires doivent comporter un dispositif de retournement aux normes en vigueur.</p> |

II.4.2.6. Conservation et non busage des fossés et canaux pluviaux en zones UC et UD

En zones UC et UD, il est ajouté une nouvelle disposition importante en matière de gestion des eaux pluviales au niveau de leurs **articles 3 (accès et voirie) et 4 (desserte par les réseaux)**. Ainsi, les fossés et canaux pluviaux doivent être conservés et non busés sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu.

Le tableau ci-après présente la modification de la règle au niveau de l'alinéa 4.3 de l'article 4 des deux zones, sachant que la nouvelle rédaction apportée à leur article 3 est la même :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|---|
| <p>[...]</p> <p>4.3 - Assainissement eaux pluviales</p> <p>Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.</p> <p>Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.</p> <p>Des ouvrages périphériques doivent être créés de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>4.3 - Assainissement eaux pluviales</p> <p>Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.</p> <p>Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.</p> <p>Des ouvrages périphériques doivent être créés de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.</p> <p>Les fossés et canaux pluviaux devront être conservés et le busage est interdit sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu.</p> <p>[...]</p> |

II.4.2.7. Extensions des constructions existantes ayant un alignement différent en zones UC et UD

Afin de prendre en compte l'existence de constructions qui ont une implantation différente du recul imposé par rapport aux voies dans **l'article 6 des zones UC et UD**, une nouvelle dérogation est apportée.

Ainsi, les extensions des constructions existantes dont l'alignement est différent pourront être réalisées en continuité de l'alignement existant.

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|--|
| <p>ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les extensions des constructions existantes dont l'alignement est différent des règles figurant dans le présent article UC6 pourront être réalisées en continuité de l'alignement existant.</p> |

II.4.2.8. Interdiction des commerces dans les secteurs UEa et UEc

Dans le cadre de la forte volonté de la commune de ne pas concurrencer et donc ne pas mettre en difficulté le commerce du centre-ville, l'interdiction de réaliser de nouveaux commerces dans les secteurs UEa et UEc correspondants à la zone d'activités du Couquiou (située en entrée de ville).

Cette disposition vient en complément de la disposition existante relative aux linéaires de diversité commerciale, ainsi que de la nouvelle OAP thématique relative aux axes structurants créée dans le cadre de la présente Modification n°5 du PLU. A noter toutefois que les commerces qui viendraient uniquement en complément d'une activité industrielle ou artisanales sont admis (s'agissant alors d'espaces de vente de produits fabriqués sur site).

Cela se traduit de la manière suivante au sein de l'article UE1 à la fois pour les secteurs UEa et UEc :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|---|---|
| <p>ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><u>En secteur UEa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à usage d'habitation ; - Les constructions et installations à usage de bureaux, à l'exception du sous-secteur UEa1 ; - Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ; - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ; - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ; - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ; - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. <p>[...]</p> <p><u>En secteur UEc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ; - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ; - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ; - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ; - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. | <p>ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><u>En secteur UEa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à usage d'habitation ; - Les constructions destinées au commerce sauf cas particulier en complément des activités industrielles ou artisanales ; - Les constructions et installations à usage de bureaux, à l'exception du sous-secteur UEa1 ; - Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ; - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ; - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ; - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ; - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. <p>[...]</p> <p><u>En secteur UEc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ; - Les constructions destinées au commerce sauf cas particulier en complément des activités industrielles ou artisanales ; - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ; - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ; - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ; <p>Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.</p> |

Par ailleurs, dans le cadre du même objectif, l'article UE2 est également modifié pour les secteurs UEa et UEc afin de limiter aussi le commerce dans le secteur UEc correspondant ainsi à toute la zone d'activités du Couquiou :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|--|
| <p>ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En secteur UEa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone. <p>En secteurs UEb et UEc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone. <p>En secteur UEc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être indispensables au fonctionnement de l'activité (gestion ou gardiennage permanent), d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, et dans la limite de 50m² de surface de plancher ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone. <p>[...]</p> | <p>ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En secteur UEa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone. - Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone et dans la limite de 15% de la surface de plancher totale. <p>En secteurs UEb et UEc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone. <p>En secteur UEc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être indispensables au fonctionnement de l'activité (gestion ou gardiennage permanent), d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, et dans la limite de 50m² de surface de plancher ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone. - Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone et dans la limite de 15% de la surface de plancher totale. <p>[...]</p> |

II.4.2.9. Admission des ombrières photovoltaïques et zones UEa, UEc, UEP2

Dans le cadre de la mise en œuvre des zones d'accélération des énergies renouvelables, la commune souhaite donner la possibilité d'implanter des ombrières photovoltaïques dans les marges de recul des voies dans les zones UEa, UEc et UEP2. Ceci toutefois, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

Cela concerne à la fois les articles 6 de ces zones et secteurs relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et leurs articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le lexique du règlement est également complété par une définition des termes « ombrières photovoltaïques ».

Les tableaux ci-après montre l'évolution de l'article UE 6, sachant que la même disposition est apportée dans la zone UEP2 (article UEP 6) et dans les articles UE 7 et UEP 7 :

Exemple de l'article UE 6 avant et après modification n°5 :

| Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5 |
|--|--|
| <p>ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>En secteur UEa et UEc :</p> <p>L'implantation d'ombrières photovoltaïques est admise dans les marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.</p> <p>[...]</p> |

Exemple de l'article UEP 7 avant et après modification :

| Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5 | Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5 |
|--|---|
| <p>ARTICLE UEP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.</i></p> <p><i>En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.</i></p> <p>7.1 - Le long des limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 5 mètres (L≥5 m). - Toutefois, les implantations en limite séparative seront admises à condition que la protection contre l'incendie soit effectuée par l'installation de murs coupe-feu. <p>[...]</p> | <p>ARTICLE UEP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.</i></p> <p><i>En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.</i></p> <p>7.1 - Le long des limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 5 mètres (L≥5 m). - Toutefois, les implantations en limite séparative seront admises à condition que la protection contre l'incendie soit effectuée par l'installation de murs coupe-feu. <p>L'implantation d'ombrières photovoltaïques est admise dans les marges de recul des constructions, à condition de pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.</p> <p>[...]</p> |

II.4.2.10. Création d'un secteur AU1c au Couquiou (et d'un secteur AU1b à l'entrée de ville Est)

Comme cela a déjà été exposé au chapitre II.2.4 du présent rapport de présentation, un secteur « AU1c » est créé dans quartier du Couquiou (anciennement UCa), ainsi qu'un secteur « AU1b » à l'entrée de ville Est (anciennement AU1).

Ces deux secteurs sont concernés par des OAP :

- Celle du secteur Couquiou correspond à l'ancienne OAP des Piboulettes, dont le périmètre a été réduit pour ne concerner désormais plus que le nouveau secteur AU1c ;
- Celle du secteur Entrée de ville Est n'a de son côté pas été modifiée.

Le **caractère de la zone** est donc modifié de la manière suivante :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|--|--|
| <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone AU1 est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle et à l'implantation d'un établissement pénitentiaire.</p> <p>Il est créé un sous-secteur AU1a spécifique pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire.</p> <p>A l'exception du secteur AU1a, l'urbanisation de la zone AU1 ou d'un sous-secteur devra être conduite sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone (ex : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager ou d'un permis de construire).</p> <p>La zone AU1 est concernée par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.</p> <p>Le secteur AU1a est concerné par un aléa hydraulique faible et moyen.</p> <p>La zone AU1 est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le secteur AU1a fait l'objet d'une OAP « le secteur du centre pénitentiaire ».</p> | <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone AU1 est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle et à l'implantation d'un établissement pénitentiaire.</p> <p>Il est créé un sous-secteur AU1a spécifique pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire.</p> <p>Elle est composée de trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur AU1a pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire. - Le secteur AU1b de l'Entrée Est de la ville, en bordure de la route de Carpentras. - Le secteur AU1c du Couquiou. <p>A l'exception du secteur AU1a, l'urbanisation de la zone AU1 ou d'un sous-secteur devra être conduite sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone du secteur (ex : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager ou d'un permis de construire).</p> <p>La zone AU1 est concernée par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.</p> <p>Le secteur AU1a est concerné par un aléa hydraulique faible et moyen.</p> <p>La zone AU1 est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le secteur AU1a Chacun des trois secteurs (AU1a, AU1b, AU1c) fait l'objet d'une OAP « le secteur du centre pénitentiaire ».</p> |

Les modifications liées à ces secteurs entraînent de remplacer dans les **articles 7, 8, 9, 10, 11, 15 de la zone AU1**, ce qui concernait « la zone AU1 », par ce qui concerne désormais spécifiquement les secteurs AU1b et AU1c (par rapport au secteur AU1a du centre pénitentiaire). Le tableau ci-après montre le remplacement de noms de secteurs effectué dans chacun de ces articles :

| Extrait du règlement <i>avant</i> la modification n°5 | Extrait du règlement <i>après</i> la modification n°5 |
|---|---|
| <p>[...]</p> <p>En zone AU1 :</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>En zone AU1 En secteurs AU1b et AU1c :</p> <p>[...]</p> |

II.4.2.11. Intégration harmonieuse des transformateurs électriques et des coffrets techniques en zone AU1

Une nouvelle disposition concerne la zone AU1 (sauf le secteur AU1a) et plus précisément l'article AU1 11.5, concernant l'intégration harmonieuse des transformateurs électriques et coffrets techniques :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|---|--|
| <p>[...]</p> <p>11.5 - Locaux et équipements techniques</p> <p>En zone AU1, excepté dans le secteur AU1a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. - Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade. - Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés...). | <p>[...]</p> <p>11.5 - Locaux et équipements techniques</p> <p>En zone AU1, excepté dans le secteur AU1a Uniquement en secteurs AU1b et AU1c :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. - Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade. - Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés...). - Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade. |

II.4.2.12. Modification de la part de bureaux admise et de la règle de stationnement vélo en zone AU1p

Deux modifications sont apportées à la zone AU1P (correspondant à l'extension de la zone du Plan) concernant :

- **L'article AU1P 2** : la part de bureaux qu'il est possible d'avoir par rapport à la surface de plancher créée pour l'industrie (elle passera de 15% à 30%) :

| <i>Extrait du règlement avant la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement après la modification n°5</i> |
|--|---|
| <p>ARTICLE AU1P 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone, - Les constructions nouvelles à vocation d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone, objet du présent règlement, - Les constructions nouvelles à vocation commerciales et/ou de bureaux à condition qu'elles constituent le complément d'un activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone, objet du présent règlement, dans une limite de 15% de la SPD totale. <p>[...]</p> | <p>ARTICLE AU1P 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone, - Les constructions nouvelles à vocation d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone, objet du présent règlement, - Les constructions nouvelles à vocation commerciales et/ou de bureaux à condition qu'elles constituent le complément d'un activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone, objet du présent règlement, dans une limite de 15% de 30% de la SPD totale. <p>[...]</p> |

- **L'article AU1P 12** : le stationnement vélo pour lequel la réglementation nationale sera appliquée à savoir : pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos sera fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment :

| <i>Extrait du règlement avant la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement après la modification n°5</i> |
|---|--|
| <p>ARTICLE AU1P 12 - Stationnement</p> <p>[...]</p> <p>12.2 – Bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 30 m² de nouvelle surface de plancher entamée. <p><u>Stationnement vélo</u> : une aire de stationnement couverte et sécurisée à raison de 1 place pour 30 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Les places de stationnement dédiées aux bureaux pourront être intégrées au volume bâti. Lorsqu'il est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez de chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE AU1P 12 - Stationnement</p> <p>[...]</p> <p>12.2 – Bureaux / tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 30 m² de nouvelle surface de plancher entamée. <p><u>Stationnement vélo</u> : une aire de stationnement couverte et sécurisée à raison de 1 place pour 30 m² de surface de plancher entamée. Le seuil minimal d'emplacements destiné au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Les places de stationnement dédiées aux bureaux pourront être intégrées au volume bâti. Lorsqu'il est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez de chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...</p> <p>[...]</p> |

II.4.2.13. Mise à jour du caractère de la zone AU2E

Lors de la création de la zone AU1P effectuée dans le cadre de la procédure de DUP MEC PLU de l'extension de la zone du Plan, il avait été omis de corriger le caractère de la zone AU2E. En effet, la création de cette zone s'était faite sur un ancien secteur AU2Ep qui a donc été en partie supprimé (un secteur AU2Ep étant toujours présent). De plus, la ZAC du Plan a été supprimée suite à la délibération du conseil communautaire du Grand Avignon du 19 février 2024. Pour y remédier, le **caractère de la zone AU2E** est donc mis à jour de la manière suivante :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|--|--|
| <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone AU2E est une zone d'urbanisation future à vocation économique dite « stricte » ou « fermée » en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite des études préalables, et la révision ou la modification du PLU.</p> <p>La zone AU2E comprend différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur AU2Ep, correspondant à l'extension future de la ZAC du Plan prévue par le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Avignon (SCoT) ; - un secteur AU2Ea, correspondant à la zone industrielle située au nord de la voie ferrée. <p>Le secteur AU2Ea est concerné par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.</p> | <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone AU2E est une zone d'urbanisation future à vocation économique dite « stricte » ou « fermée » en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite des études préalables, et la révision ou la modification du PLU.</p> <p>La zone AU2E comprend différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur AU2Ep, correspondant pour partie à l'extension future de la l'ancienne ZAC du Plan prévue par le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Avignon (SCoT) ; - un secteur AU2Ea, correspondant à la zone industrielle située au nord de la voie ferrée. <p>Le secteur AU2Ea est concerné par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.</p> |

II.4.2.14. Modification du caractère de la zone UC suite à la suppression de la ZAC Aigues Fraiches II

Le caractère de la zone UC doit être mis à jour pour prendre en compte à la suppression de la ZAC des Aigues Fraiches II suite à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021. En effet, une référence était faite dans la présentation du secteur UCf à cette ZAC qui n'existe plus.

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|--|--|
| <p>La zone UC correspond à un tissu urbain mixte, composé de pavillonnaire dense, d'immeubles d'habitat collectifs et d'équipements publics.</p> <p>La zone UC comprend différents secteurs, se différenciant notamment par la hauteur du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UCa, dominant ; - un secteur UCq, correspondant au quartier d'habitat collectif de Queue Longue Nord ; - un secteur UCf, correspondant à la ZAC des Aigues Fraiches ; - un secteur UCg, à proximité immédiate de la gare, réservé à l'accueil de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées ; - un secteur UCm, correspondant à la ZAC du Moulin des Toiles, hors lot F intégré dans le secteur UCmr ; - un secteur UCmr, correspondant au lot F de la ZAC du Moulin des Toiles dont le règlement est respecté, élargi à l'est, hors ZAC, pour permettra l'extension de la maison de retraite. <p>[...]</p> | <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UC correspond à un tissu urbain mixte, composé de pavillonnaire dense, d'immeubles d'habitat collectifs et d'équipements publics.</p> <p>La zone UC comprend différents secteurs, se différenciant notamment par la hauteur du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UCa, dominant ; - un secteur UCq, correspondant au quartier d'habitat collectif de Queue Longue Nord ; - un secteur UCf, correspondant à la l'ancienne ZAC des Aigues Fraiches ; - un secteur UCg, à proximité immédiate de la gare, réservé à l'accueil de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées ; - un secteur UCm, correspondant à la ZAC du Moulin des Toiles, hors lot F intégré dans le secteur UCmr ; - un secteur UCmr, correspondant au lot F de la ZAC du Moulin des Toiles dont le règlement est respecté, élargi à l'est, hors ZAC, pour permettra l'extension de la maison de retraite. <p>[...]</p> |

II.4.2.15. Implantation des piscines et constructions existantes dans les marges de recul en zone A

La commune souhaite permettre l'implantation des annexes des constructions existantes dans les marges de recul des voies en zone agricole. Cela concerne à la fois l'implantation par rapport au voies (article A 6) et l'implantation par rapport aux limites séparatives (article A 7).

La rédaction avant et après la modification n°5 de l'article A 6 est ainsi la suivante :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|---|--|
| <p>ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Dans l'ensemble de la zone A, les piscines et les constructions annexes peuvent être implantées dans les marges de recul.</p> <p>[...]</p> |

Quant à l'article A 7, la rédaction avant et après la modification n°5 est la suivante :

| <i>Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°5</i> | <i>Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°5</i> |
|---|--|
| <p>ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.</i></p> <p><i>En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.</i></p> <p><i>7.1 - Le long des limites séparatives</i></p> <p>Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 5 mètres ($L \geq 5$ m).</p> <p>Les piscines et les constructions annexes doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.</i></p> <p><i>En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.</i></p> <p><i>7.1 - Le long des limites séparatives</i></p> <p>Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 5 mètres ($L \geq 5$ m).</p> <p>Les piscines et les constructions annexes doivent peuvent être implantées à 5 mètres des limites séparatives dans les marges de recul.</p> <p>[...]</p> |

II.4.3. MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT

La modification des annexes du règlement écrit concerne deux points :

- **La suppression des « recommandations paysagères de la ZAC du Plan »,** compte tenu de la suppression de cette ZAC, et donc la suppression de toute référence dans le corps du règlement ;
- **La suppression de l'annexe relative aux « recommandations architecturales en centre ancien ».** En effet, lors de la révision du PLU en cours, cette annexe sera remplacée par un « cahier de prescriptions architecturales sur le centre ancien » (portant notamment sur les remparts) établi par le CAUE (ces prescriptions étant en lien avec l'article 8 des dispositions générales du règlement). Dans l'attente de la finalisation de la procédure de révision générale du PLU, **cette annexe est donc supprimée, ainsi que toute référence à cette annexe dans le corps du règlement,** car elle ne correspond pas aux prescriptions qui seront prochainement édictées.

Il n'y aura donc plus d'annexe dans le règlement.

II.5. MODIFICATIONS APORTEES A L'ANNEXE DU PLU RELATIVE AUX PERIMETRES DE ZAC

La modification apportée aux annexes diverses du PLU concerne uniquement celle relative aux périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui figure dans le Tome 3.

En effet, du fait de la **suppression de deux ZAC, à savoir la ZAC des Aigues Fraiches II (supprimée par Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2021), et la ZAC du Plan (supprimée par délibération du Conseil Communautaire du Grand Avignon du 19 février 2024),** cette annexe doit être formellement modifiée pour simplement retirer les plans du périmètre de ces deux ZAC qui y figuraient.

III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU révisé, approuvé le 11 octobre 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, au titre des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune est notamment concernée par un site Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « la Sorgue et l'Auzon ».

L'évaluation environnementale du PLU a conclu à l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels et en particulier le site Natura 2000 ainsi que les espèces et habitats communautaires ayant permis sa désignation.

Les incidences sur les autres thématiques environnementales (Milieu agricole, Patrimoine et paysages, Risques, Pollutions et nuisances, Ressources et déchets) ont également été jugées neutres à positives.

La présente modification n°5 porte sur des modifications de la liste des emplacements réservés, du règlement graphique (zonage), des ajustements du règlement écrit, des OAP, et de l'annexe du PLU relative aux périmètres de ZAC.

Les incidences sur l'environnement de cette modification n°5 du PLU peuvent être jugées comme non significatives (elles sont même positives sur les milieux naturels en raison de la création des deux emplacements réservés n°70 et 71).