



**Commune de  
Saint Saturnin Les Avignon**  
Département de Vaucluse (84450)

## Plan d'Occupation des Sols

### Modification n° 3

#### 2 Règlement

Dates	Prescription	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du P.O.S			20 / 10 / 1986
Révision n° 1			20 / 11 / 1995
Révision n° 2			05 / 11 / 2001
Elaboration du P.L.U.	24 / 06 / 2003		
Révision simplifiée n°1	24 / 06 / 2003	05 / 01 / 2004	23 / 03 / 2004
Révision simplifiée n°2	16 / 09 / 2003	09 / 04 / 2004	22 / 06 / 2004
Modification n°1		06 / 05 / 2005	27 / 07 / 2005
Modification n°2		20 / 03 / 2006	9 / 05 / 2006
Modification n°3			15 / 12 / 2008

# Table des Matières

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>9</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	10
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
Section III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	17
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>18</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	19
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	20
Section III - SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL ...	27
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>28</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	29
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	31
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	37
<b>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>38</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	39
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	41
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	45
<b>CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....</b>	<b>46</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	47
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	48
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	50
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAa.....</b>	<b>52</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	53
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	55
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	61
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAb.....</b>	<b>62</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	63
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	64
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	66

<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA .....</b>	<b>67</b>
Section I - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	70
Section II - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	76
<b>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB.....</b>	<b>77</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	78
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	80
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	86
<b>CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC .....</b>	<b>87</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	88
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	90
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	94
<b>CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND.....</b>	<b>95</b>
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	96
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	97
Section III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL .....	98

## ***TITRE I***

### ***DISPOSITIONS GENERALES***

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de :

**SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON.**

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1).
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L 111-1-1 et L 121-10 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières (article L 126-1 du Code de l'Urbanisme).
- La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques (article 257 du Code Pénal). Au terme de cette Loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, 23, rue Roger Radisson - 69322 Lyon.

### **Rappels :**

Certaines occupations ou utilisations du sol, réglementées par le présent P.O.S., sont soumises à des procédures particulières.

Ainsi :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme (annexe 2).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricole.

Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles (ou non équipées).

**1. Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre II : UA, UB, UD, UE, UF.

**2. Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont : 1NAa, 1NAb, 2NA, NB, NC, ND.

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant, des emplacements réservés dont la liste est annexée au plan d'occupation des sols.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1).

### **ARTICLE 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans l'ensemble des zones où un ou des coefficients d'occupation des sols ont été fixés, les divisions de terrains sont soumis à l'application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRES**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment involontairement sinistré, cette reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

**ARTICLE 7 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN ZONES INONDABLES.**

En dehors des règles particulières propres à chaque zone suivant le type d'aléa auquel elle est soumise, les dispositions applicables en zones inondables doivent répondre aux règles communes suivantes :

- Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France, adapté au projet concerné.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.
- Les sous-sols sont interdits.

**Quelques recommandations.**

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation.

1/ Dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux. La police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :

- les constructions seront orientées dans le sens du courant ;
- la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

2/ A travers la solidité conférée à leur construction.

3/ Dans l'agencement de leurs locaux (stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements sanitaires ou médico-sociaux comportant de l'hébergement, etc..).

## ***TITRE II***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES***

### ***AUX ZONES URBAINES***

## ***CHAPITRE I***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE***

#### ***UA***

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine, dense, ancienne où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### **Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation (articles R 443-1 à R 443-5 du Code de l'Urbanisme), les aires naturelles de camping.
- Les dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.
- Les champs de tir.
- Les stands de tir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2. Assainissement.

##### a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

##### b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies sur le terrain du projet et canalisées vers des ouvrages ou exutoires autorisés et susceptibles de les recevoir : réseau pluvial public, caniveau, ruisseau.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 12,5 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

### 3. Électricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques, seront réalisées en circuit urbain souterrain.

### 4. Sécurité Incendie.

*La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m<sup>3</sup>/h. Les bornes doivent être implantées à 150 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par les voies praticables. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.*

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture ;
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la S.N.C.F., sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Les clôtures seront implantées à 4 m au minimum de l'axe des voies rurales et communales ou à l'alignement du bâti.

Aux angles des carrefours, un pan coupé de 5 m sera aménagé sur toutes les clôtures : en aucun cas, les clôtures édifiées à l'alignement ne devront faire obstacle à la visibilité.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant, à l'aplomb de la limite séparative ;
- -soit à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 4 m.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application de l'alinéa précédent lorsqu'il s'agit d'une reconstruction. Dans ce cas, la hauteur peut être supérieure sans toutefois excéder celle des constructions initiales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

lorsque la fonction du bâtiment l'exige

lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).

pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

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

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur sera limitée à celle des immeubles immédiatement voisins (ou à celle de l'égout du toit des immeubles voisins).

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

2 - Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et des perspectives.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction originelle ne sont pas admis.

Les enduits de façade

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

Les toitures

Elles devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35% ; la couverture sera réalisée avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

Peuvent être envisagées d'autres conceptions de toiture pour des constructions d'une conception architecturale de qualité et d'intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas, des toitures terrasses avec protection mécanique (gravillons, dallage, lambris bois...) pour les locaux ou liaisons techniques sont admises dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 % de l'ensemble des toitures du programme de construction.

3 - Clôtures

Leur hauteur est fixée à 2 mètres ; elles doivent être réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites sur toutes les faces, et/ou avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches ne sont pas admises.

Lorsque les clôtures en maçonnerie sont envisagées le long des voies (publiques ou privées) elles doivent être accompagnées d'une végétation grimpante (Ampélopsis, Chèvrefeuille,

etc.) ou tapissante (Evonymus, Cotonéaster, Lavandes, Romarin...) disposée côté de la voie ou privatif.

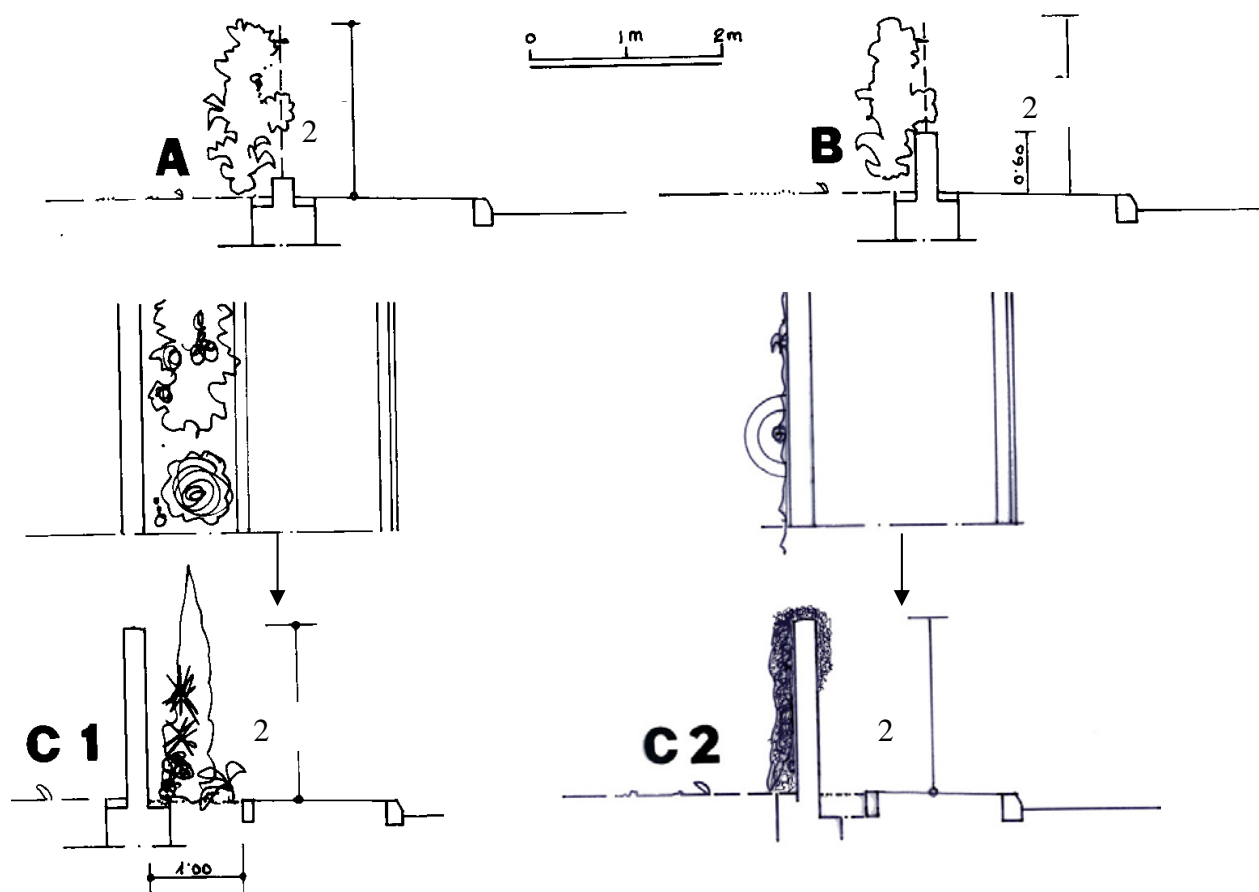
Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

*Dans l'ensemble de la zone UA, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

#### 4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public. Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

#### Exemples de clôtures



**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimaux à prendre en compte sont :

**Logement**

- . 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.;
- . 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

**Commerce, artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> et moins de 500 m<sup>2</sup>** de surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) ou surface de vente :

- . 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de surface de vente.

**Bureaux :**

- . 1 place pour 60 m<sup>2</sup>.

**Hôtel et restaurant :**

. 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

**Ateliers - Dépôts :**

- . 10 % de la S.H.O.B.

**Établissements recevant du public :**

- . 1 place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, une taxe participative a été instituée par délibération du Conseil Municipal en date du 04.08.1992.

#### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.
- Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

### SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

#### ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

## UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine moins dense et plus récente où les bâtiments à usage principal d'habitation, individuels ou collectifs, sont le plus souvent en ordre continu.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

Un secteur UBa, situé à l'Est de l'agglomération, a été délimité. Il est compris entre le centre historique et la RD n°6, au lieu dit "LES GRES". Il convient de conserver le caractère particulier de ce quartier constitué de maisons de village où une trop forte densification des cours existantes n'est pas souhaitable.

Un secteur UB<sub>i</sub> a également été délimité en aval de la RD.6, il est concerné par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles UB1, UB2 et UB 10.

**Nota important :** les sites de la société des carrières vaclusiennes et de l'ancienne boyauderie repérés en orange au document graphique sont concernés par une servitude, au titre de l'article L.123-2 alinéa d du Code de l'urbanisme, relative au respect de la mixité sociale de l'habitat.

Ainsi pour chaque opération immobilière d'au moins 5 logements, un quota de 30% de logements locatifs sociaux sera appliqué. (se référer au tableau de quotas et de répartition des logements locatifs sociaux établis dans le document 4. liste des emplacements réservés).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1 :**
  - voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3 :** sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie aggro. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- **voie de type 4 :** sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie aggro. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

#### *Dans le secteur UBi :*

- En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la côte de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.

Cette règle ne s'applique pas *lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10%* de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.

- Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, etc.), devra comporter un premier niveau réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche.
- Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, etc.) ne peut être autorisé qu'à la condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.
- Les champs de tir.
- Les stands de tir.

**Dans le secteur UB*i*** : La création de locaux en sous-sol est interdite.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

**2. Voirie**

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
  - largeur de la chaussée : 5 m
  - largeur de la plate forme : 8 m
- les voies privées desservant moins de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
  - largeur de la chaussée : 4,5 m
  - largeur de la plate forme : 6 m

*Les voies en impasse de plus de 60 m doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau potable.**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2. Assainissement.****a) Eaux usées.**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

**b) Eaux pluviales.**

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies sur le terrain du projet et canalisées vers des ouvrages ou exutoires autorisés et susceptibles de les recevoir : réseau pluvial public, caniveau, ruisseau.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 12,5 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

**3. Sécurité Incendie.**

*La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m<sup>3</sup>/h. Les bornes doivent être implantées à 150 mètres maximum des bâtiments à défendre, par les voies praticables.*

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou un ensemble de parcelles ;
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

L'extension et la création d'annexe des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001 doivent être implantées en continuité de la construction principale ou à au moins 2 mètres de l'alignement de la voie.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

### **Secteur UBa.**

Les constructions édifiées le long de la RD 28 devront respecter un recul minimum de 10 mètres sur le côté Nord et observer une implantation à l'alignement sur le côté Sud de cette voie.

Cette disposition est retenue pour l'ensemble des voies publiques ou privées orientées Est-Ouest dans ce secteur, mais ne s'applique pas aux constructions annexes qui pourront être édifiées sur le périmètre de la parcelle à l'intérieur de cette marge, sans pouvoir toutefois occuper plus de 1/3 du côté Sud des parcelles bordant la RD 28.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ , minimum 4 m). »

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001. »

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur relative.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2. Hauteur absolue.

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,80 m au faîtage pour les toitures inclinées et à 3 m pour les toitures-terrasses.

*Dans le secteur UBi, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article UBI, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.*

3. Clôtures.

Les murs de clôture pleins ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

**Dans le secteur UBi**, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

### 2 - Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et des perspectives.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction originelle ne sont pas admis.

#### Les enduits de façade

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

#### Les toitures

Elles devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35% ; la couverture sera réalisée avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture peuvent être envisagées pour des constructions d'une architecture de qualité et d'intégration dans l'environnement avec notamment l'objectif d'utiliser l'énergie solaire.

Des toitures terrasses sont admises avec protection lourde pour les locaux techniques (gravier couleur claire).

### 3 - Clôtures

Leur hauteur est fixée à 2 mètres ; elles doivent être réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites sur toutes les faces, et/ou avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches ne sont pas admises.

Lorsque les clôtures en maçonnerie sont envisagées le long des voies (publiques ou privées) elles doivent être accompagnées d'une végétation grimpante (Ampélopsis, Chèvrefeuille etc...) ou tapissante (Evonymus, Cotonéaster, Lavandes, Romarin...) disposée côté de la voie ou privatif.

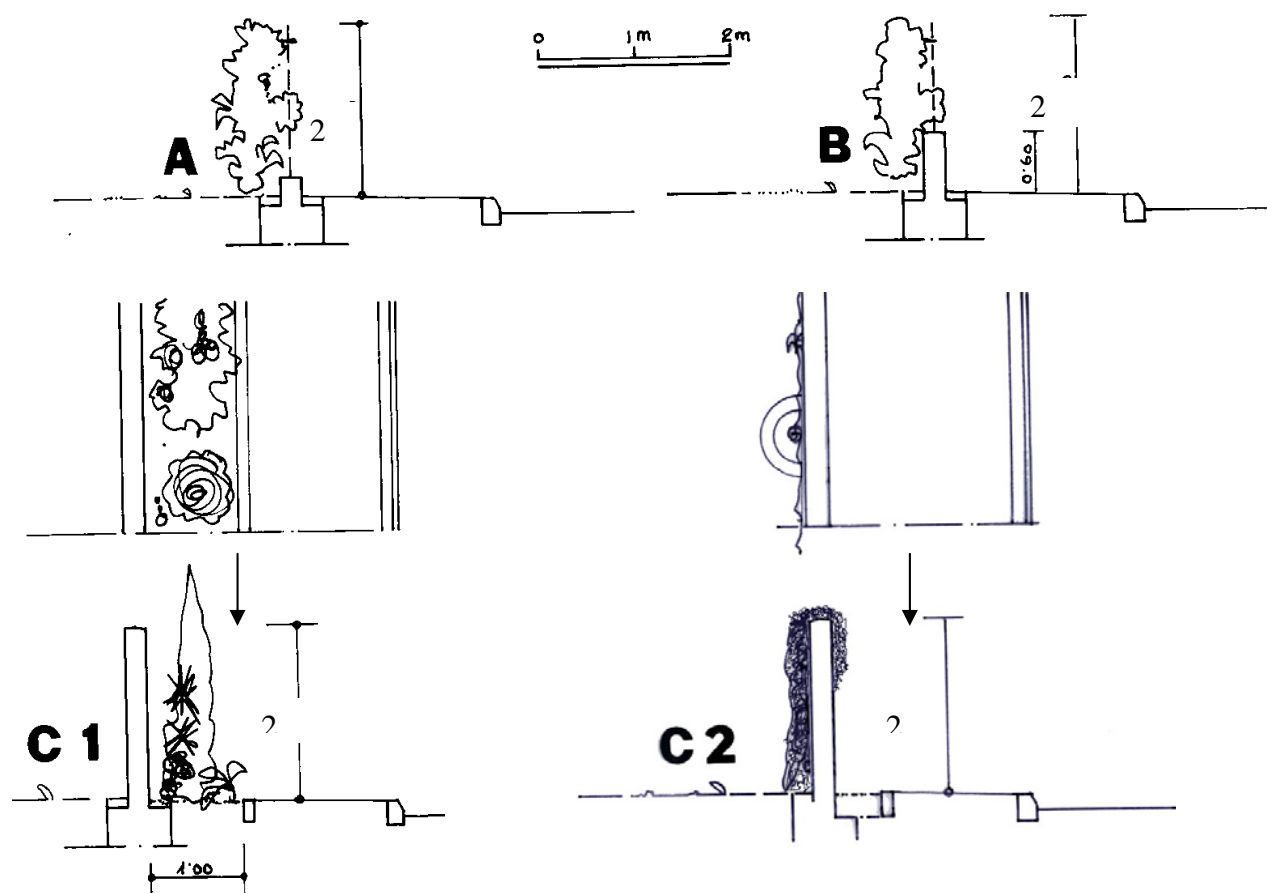
Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

*Dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

#### 4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public. Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

#### Exemples de clôtures



**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimaux à prendre en compte sont :

**Logement**

- . 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.;
- . 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement.

**Commerce, artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> et moins de 500 m<sup>2</sup>** de surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) ou surface de vente :

- . 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de surface de vente.

**Bureaux** : 1 place pour 60 m<sup>2</sup>.

**Hôtel et restaurant :**

- . 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

**Ateliers - Dépôts :**

- . 10 % de la S.H.O.B.

**Etablissements recevant du public :**

- . 1 place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, une taxe participative a été instituée par délibération du Conseil Municipal du 04.08.1992.

#### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.
- Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

### **SECTION III - SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone UB est égal à 1.

Pour les activités commerciales et artisanales le C.O.S. est fixé à 0,5 ; la superficie développée hors oeuvre brute ne devant pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

#### UD

##### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Zone d'habitat pavillonnaire de moyenne densité.*

C'est la zone de transition entre le centre et l'agglomération.

Evolution souhaitée : confirmation ou développement d'un habitat à caractère résidentiel et perméabilité des différentes fonctions : habitat, commerces, activités.

Trois secteurs ont été délimités :

- Un secteur UDa, correspondant à une urbanisation de type pavillonnaire résidentiel.
- Un secteur UDb, correspondant à la "zone sensible" du souterrain ferroviaire.
- Un secteur UDC, correspondant à une urbanisation structurée et plus dense
  - Un sous secteur UDC1, dans lequel pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup>
  - Un sous secteur UDCi, délimité en aval de la RD6, quartier LES PRES DE JONQUIERS et concerné par un risque inondation
- Un secteur UDi a également été délimité en aval de la RD.6, quartier LES PRES DE JONQUIERS, il est concerné par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles UD1, UD2, UD10 et UD11.

**Nota important :** *les terrains du Vallat de St Jean et des quartiers les AIRES (zone UD) et le Lavoir (secteur UDi) repérés en orange au document graphique sont concernés par une servitude, au titre de l'article L.123-2 alinéa d du Code de l'urbanisme, relative au respect de la mixité sociale de l'habitat.*

*Ainsi pour chaque opération immobilière d'au moins 5 logements, un quota de 30% de logements locatifs sociaux sera appliqué. (se référer au tableau de quotas et de répartition des logements locatifs sociaux établis dans le document 4. liste des emplacements réservés).*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglomération. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglomération. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

**Dans le secteur UDb**, tous les dossiers de demande de permis de construire ou de travaux à exécuter seront communiqués à la SNCF pour avis.

#### **Dans le secteur UDi et le sous secteur UDci :**

▪ En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la cote de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.

Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.

▪ Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, etc.), devra comporter un premier niveau réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche.

▪ Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, etc.) ne peut être autorisé qu'à la condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel.

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.
- Les champs de tir ; les stands de tir.

**Dans le secteur UDb :**

- Les fouilles, ouvrages ou travail quelconque, susceptibles de nuire à la conservation et à la stabilité du souterrain.
- Les arrosages intensifs.
- L'évacuation des eaux usées par puits perdu ou système similaire.

**Dans le secteur UDc et les sous secteurs UDc1 - UDci**

- Les surfaces commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup> de SHOB

**Dans le secteur UDi et le sous secteur UDci:** La création de locaux en sous-sol est interdite.

*Par ailleurs, une partie du **secteur UDi**, situé au quartier du Lavoir correspond à un périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme permettant à la commune de surseoir à statuer sur les demandes de construire ou d'aménager qui pourraient alors compromettre la réalisation du projet communal en cours qui aboutira à la réalisation du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du futur PLU.*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

#### 2. voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
  - largeur de la chaussée : 5 m
  - largeur de la plate forme : 8 m
- les voies privées desservant moins de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
  - largeur de la chaussée : 4,5 m
  - largeur de la plate forme : 6 m

*Les voies en impasse de plus de 60 m doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution.*

Dans le cas de partages familiaux, en application des dispositions des articles L.332-15 et R.311-4 du code de l'urbanisme et afin notamment de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, l'accès et la placette en indivision seront constitués d'une voirie durable comprenant un fondation de chaussée suffisante et une couche d'usure en béton bitumineux (enrobé).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 2. Assainissement.

### a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

### b) Eaux pluviales.

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

*Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 12,5 l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse).*

*Ces ouvrages de rétention devront être intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération, l'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.*

*Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doit être calculé suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.*

## 3. Sécurité Incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m<sup>3</sup>/h. Les bornes doivent être implantées à 150 m maximum des bâtiments à défendre, par les voies praticables.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 700 m<sup>2</sup> (hors voirie ou droit de passage).

Cette superficie minimum ne s'applique pas pour :

- l'aménagement, l'extension et la création d'annexes accolées des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.
- les terrains libres de construction disposés en « dent creuse » dans la mesure où ils n'ont pas fait l'objet d'un détachement depuis la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001. Dans ce cas, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 400 m<sup>2</sup>.

*Dans le secteur UDa :*

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> (hors voirie ou droit de passage).

### **Dans le sous secteur UDC<sub>1</sub> :**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. En cas de division parcellaire, la superficie minimale des lots devra être de 1000 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions doivent être implantées à 6 m de l'axe des voies de l'opération.

Le long des voies orientées sensiblement Est Ouest, les constructions pourront s'édifier à l'alignement de la voie coté Sud.

Le long de :

- la RD.28, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- la RD.6, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces distances cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites déterminées et matérialisées de l'agglomération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Voies ferrées.

A défaut d'interdiction figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 7 mètres de la limite légale de la SNCF sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4 m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

En bordure de zone boisée les constructions devront observer un recul d'au moins 8 mètres.

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

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

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

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du lot ou de la parcelle (non compris le bassin des piscines).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du POS, le 27 / 07 / 2005, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du lot ou de la parcelle (non compris le bassin des piscines).

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, AFU, ZAC, permis de construire groupé...) l'emprise au sol est fixée à 30% au lieu de 20% lorsque le projet comporte un dispositif de collecte et de gestion des eaux pluviales qui permet de compenser l'augmentation de l'emprise au sol.

**Dans le secteur UDC et les sous secteurs UDc1 - UDci**, l'emprise au sol devra représenter un maximum de 30 % de la parcelle  
Non règlementée pour les collectifs.

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 2 niveaux (R+1), sans toutefois être supérieure à 7 m à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments à usage d'activité, la hauteur maximale est de 9 m à l'égout des toits.

La hauteur absolue des constructions annexes ne peut excéder 3,80 m au faîtage pour les toitures inclinées et 3 m pour les toitures terrasses.

**Dans le secteur UDi et le sous secteur UDci**, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article UD1, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

### 2 - Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et des perspectives.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction originelle ne sont pas admis.

#### Les enduits de façade

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

#### Les toitures

Elles devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35% ; la couverture sera réalisée avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture peuvent être envisagées pour des constructions d'une architecture de qualité et d'intégration dans l'environnement avec notamment l'objectif d'utiliser l'énergie solaire.

Des toitures terrasses sont admises avec protection lourde pour les locaux techniques (gravier couleur claire).

### 3 - Clôtures

Leur hauteur est fixée à 2 mètres ; elles doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches ne sont pas admises.

Des murs bahut de 0,60 m de haut, surmontés d'une grille de dessin simple, sont admis. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.

Le long des voies bruyantes repérées sur le document graphique, les clôtures en maçonnerie sont autorisées, elles doivent être accompagnées d'une végétation grimpante (Ampélopsis, Chèvrefeuille etc...) ou tapissante (Evonymus, Cotonéaster, Lavandes, Romarin...) disposée côté de la voie ou privatif.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation de révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

*Dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

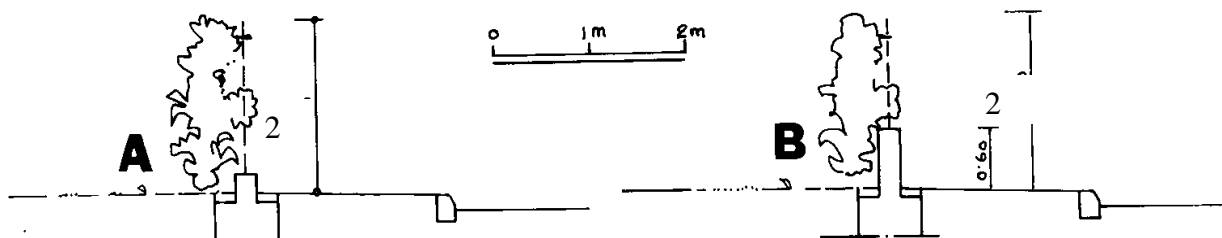
**Dans le secteur UDi et le sous secteur UDci :** La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

#### 4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

#### Exemples de clôtures



### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimaux à prendre en compte sont :

#### Logement

. 2 places de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;

. 3 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée)

Les opérations d'aménagement (exemples : permis de construire groupé, lotissement, ...) doivent comporter :

- Trois places de stationnement par logement, dont une aire aménagée au droit de l'entrée principale de chaque lot, pouvant accueillir deux véhicules.
- En plus, les espaces communs de ces opérations d'aménagement doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements.

*Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :*

- . *une place de stationnement par logement locatif neuf ;*
- . *pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.*

*Dans le secteur UDC et les sous secteur UDc1 - UDci,*

- . *1 place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation collective.*
- . *2 places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation individuelle.*

**Commerces de quartier dans le secteur UDc et les sous secteurs UDc1- UDci :**

. 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de surface de vente.

**Commerce, artisanat de plus de 200 m<sup>2</sup> et moins de 500 m<sup>2</sup>** de surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) ou surface de vente :

. 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de surface de vente.

**Bureaux :**

. 1 place pour 60 m<sup>2</sup>.

**Hôtel et restaurant :**

. 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

**Ateliers - Dépôts :**

. 10 % de la S.H.O.B.

**Établissements recevant du public :**

. 1 place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, une taxe participative a été instituée par délibération du Conseil Municipal du 04.08.1992.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées (cette prescription ne s'applique pas en bordure de zone boisée).

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les activités commerciales et artisanales, le C.O.S. est fixé à 0,5 ; la superficie de plancher développée hors oeuvre ne devant pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions autorisées, le C.O.S. maximum applicable à la zone est fixé à 0,30.

*Dans le secteur UDc et les sous secteurs UDc1 - UDci, le C.O.S. est fixé à 0,35.*

**ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

#### **UE**

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone urbaine à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

L'habitat y est limité aux seuls besoins des entreprises mais les travaux d'extension de l'habitat existant y sont autorisés.

*Un secteur UEi a également été délimité en aval de la RD.6, quartier LES PRES DE JONQUIERS, il est concerné par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles UE1, UE2, UE10 et UE11.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux (au nord RD.28).

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toutes constructions et activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux ou de services et d'équipement collectif, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements (dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone).
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.

#### ***Dans le secteur UEi :***

- *En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la côte de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.*

*Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.*

- *Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, etc.), devra comporter un premier niveau réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche.*
- *Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, etc.) ne peut être autorisé qu'à la condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel.*

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations autres que celles citées à l'article UE1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UE 1.
- Les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les hôtels.
- Les dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- la construction de bâtiment à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.
- Les champs de tir.

**Dans le secteur UEi** : La création de locaux en sous-sol est interdite.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

#### 2. voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 6 m
- largeur minimale de la plate forme : 10 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau potable.**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2. Assainissement.****a) Eaux usées.**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

**b) Rejet des eaux industrielles.**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau d'égouts pluviaux que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

**c) Eaux pluviales.**

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies sur le terrain du projet et canalisées vers des ouvrages ou exutoires autorisés et susceptibles de les recevoir : réseau pluvial public, caniveau, ruisseau.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 12,5 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

**3. Sécurité Incendie.**

Le projet devra comporter les dispositions techniques permettant une défense appropriée du bâtiment, compte tenu de l'activité et des dépôts envisagés, ainsi que ceux des bâtiments voisins.

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD.28.
- 15 m par rapport à l'axe des voies communales.
- 5 m par rapport à l'alignement des voies privées.
- 5 m par rapport à l'axe des chemins communaux pour les clôtures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement
- l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement
- l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Sauf motif de sécurité impliquant le respect d'implantation particulière.

#### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction à usage d'activités ne pourra excéder 50 % de la superficie du lot ou de la parcelle. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70 % de la superficie du lot ou de la parcelle.

#### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, mesurés de l'égout du toit au sol naturel pour les constructions à usage d'habitation et 15 m mesurés à l'égout du toit pour les autres constructions autorisées.

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

**Dans le secteur UEi**, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article UE1, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.

#### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

#### **Clôtures (sauf dans le secteur UEi).**

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles devront être réalisées soit dans une maçonnerie similaire à celle du bâti principal, soit par des grilles de dessin simple ou par des grillages doublés d'une haie vive (maçonnerie + grille ne pouvant dépasser 2m).

**Dans le secteur UEi** : La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

*Dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

#### ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux parcs de stationnement réalisés dans la marge de reculement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

#### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des voies publiques ou privées à créer supportera des plantations d'alignement d'arbres à grand développement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de stockage doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement des voitures légères comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup>, soit un arbre pour 4 places de stationnement.

### SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Toutefois, la S.H.O.N. par logement des constructions à usage de gardiennage ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>. En aucun cas, ils ne devront avoir une superficie supérieure à la superficie des locaux professionnels.

#### ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ***CHAPITRE V***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE***

#### ***UF***

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement affectée au domaine ferroviaire correspondant à l'emprise des voies et installations S.N.C.F.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappels

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant, sous réserve de satisfaire aux conditions des sections II et III du présent chapitre.

### ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article UF 1.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies en impasse de plus de 60m doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond point permettant aux véhicules de faire demi tour.

### ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2. Assainissement.

##### a) Eaux usées.

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

##### b) Rejet des eaux industrielles.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau d'égouts pluviaux que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

## c) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 - 641 du Code Civil).

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

## 3. Sécurité Incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m<sup>3</sup>/h.

## ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à au moins 6 mètres de l'axe de toutes les voies.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4 m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

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

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers, doit se conformer à la réglementation correspondante dans la zone urbaine ou naturelle directement voisine.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toute construction doit se conformer à la réglementation correspondante dans la zone urbaine ou naturelle directement voisine.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il en est de même pour le stockage des marchandises et les aires d'évolution nécessaires au chargement et déchargement.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et soigneusement entretenus.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ***TITRE III***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES***

### ***AUX ZONES NATURELLES***

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

#### 1NAa

##### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée à un développement organisé de l'habitat.

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation préalable ou simultanée des équipements nécessaires à l'opération.

(nota : l'assainissement de la zone et de ses secteurs, de type collectif, est à la charge des opérateurs).

Trois secteurs ont été délimités :

- Un secteur 1NAa<sub>1</sub> où, pour être constructible, la superficie minimale de l'unité foncière est de 1000 m<sup>2</sup>.
- Un secteur 1NAa<sub>2</sub> où, pour une urbanisation plus aérée, la superficie minimale d'un lot (terrain d'assiette d'une construction) est portée à 1200 m<sup>2</sup>.
- Un secteur 1NAa<sub>3</sub>, quartier Les Cros, spécialement destiné à la réalisation d'un équipement collectif de type maison de retraite.
- *Un secteur 1NAai a également été délimité en aval de la RD.6, quartier LES PRES DE JONQUIERS, il est concerné par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles 1NAa1, 1NAa2, 1NAa10 et 1NAa11.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont admis :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes à ces logements.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

#### 3. Sont admises sous conditions spéciales :

##### Sauf dans le secteur 1NAa<sub>1</sub> et 1NAa<sub>3</sub> :

- Sous réserve de la réalisation simultanée des équipements d'infrastructures induits par l'opération et notamment la défense contre l'incendie, sont admises :
- Les constructions à usage d'habitat, de commerce de proximité et de services dans le cadre d'opération *d'opération d'aménagement (AFU – ZAC – permis d'aménager et permis de construire groupé)* portant sur une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'équipement collectif.

##### Dans le secteur 1NAa<sub>1</sub> :

- Les constructions d'habitation individuelle portant sur une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

##### Dans le secteur 1NAa<sub>3</sub> :

Sous réserve de la réalisation simultanée des équipements d'infrastructures induits par l'opération et notamment la défense contre l'incendie, sont admises :

- Les constructions à usage d'équipement collectif (maison de retraite).
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

***Dans le secteur 1NAai :***

- *En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la côte de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.*

*Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.*

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.28 et RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux Vedène Sud).
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

**ARTICLE 1NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 1NAa<sub>1</sub> et notamment :

- Les surfaces commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les champs de tir, les stands de tir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

**Dans le secteur 1NAai :** La création de locaux en sous-sol est interdite.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1NAa 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

#### 2. voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
  - largeur de la chaussée : 5 m
  - largeur de la plate forme : 8 m
- les voies privées desservant moins de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
  - largeur de la chaussée : 4,5 m
  - largeur de la plate forme : 6 m

Les voies en impasse de plus de 60 m doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution.

**Secteur 1NAa1** : dans un souci de sécurité, l'accès automobile des parcelles :

- n°600 et 1789 devra être impérativement orienté sur la voie nouvelle en impasse (ER n°28 en limite Sud/Ouest)
- n°598, 2315, 2314 et 1866 devra être impérativement groupé en un accès commun sur la route de Jonquerettes / Saint Saturnin les Avignon (accès B sur le plan de zonage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

## ARTICLE 1NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable.

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

De plus, pour chaque construction, la défense incendie doit être assurée.

### 2. Assainissement.

#### a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement collectif doit être raccordée au réseau d'égout public.

#### b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies sur le terrain du projet et canalisées vers des ouvrages ou exutoires autorisés et susceptibles de les recevoir : réseau pluvial public, caniveau, ruisseau.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 12,5 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

### 3. Sécurité Incendie.

*La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m<sup>3</sup>/h. Les bornes doivent être implantées à 150 m maximum des bâtiments à défendre, par les voies praticables.*

*Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.*

## ARTICLE 1NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m<sup>2</sup>. Toutefois, le reliquat de la zone sera également constructible s'il est inférieur à 5000 m<sup>2</sup>.

- En cas de division parcellaire, la superficie minimum nette des lots devra être de 700 m<sup>2</sup>.

- **Dans le secteur 1NAa<sub>2</sub>**, la superficie minimum nette des lots devra être au moins égale à 1200 m<sup>2</sup>.

**Secteur 1NAa<sub>1</sub> :**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup>. En cas de division parcellaire, la superficie minimale des lots devra être de 1000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 1NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Cours d'eau et canaux.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public et des berges. Un recul de 4 m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

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

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

#### ARTICLE 1NAa 9 - EMPRISE AU SOL

- En règle générale : 30 % de la surface de la parcelle.
- Non règlementée pour les collectifs.

#### ARTICLE 1NAa 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En règle générale : la hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée à 7 mètres mesurés de l'égout du toit au sol naturel (R+1).
- Pour les collectifs, la hauteur maximale est portée à 9 mètres (R+2), mesurés de l'égout du toit au sol naturel.

**Dans le secteur 1NAa<sub>3</sub>**, la hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée à 7 mètres mesurés de l'égout du toit au sol naturel (R+1).

*Dans le secteur 1NAa<sub>i</sub>, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article 1NAa<sub>1</sub>, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.*

#### ARTICLE 1NAa 11- ASPECT EXTERIEUR

##### 1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

##### 2 - Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et des perspectives.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction originelle ne sont pas admis.

### Les enduits de façade

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

### Les toitures

Elles devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35% ; la couverture sera réalisée avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture peuvent être envisagées pour des constructions d'une architecture de qualité et d'intégration dans l'environnement avec notamment l'objectif d'utiliser l'énergie solaire.

Des toitures terrasses sont admises avec protection lourde pour les locaux techniques (gravier couleur claire).

### 3 - Clôtures

Leur hauteur est fixée à 2 mètres ; elles doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches ne sont pas admises.

Des murs bahut de 0,60 m de haut, surmontés d'une grille de dessin simple, sont admis. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.

Le long des voies bruyantes repérées sur le document graphique, les clôtures en maçonnerie sont autorisées, elles doivent être accompagnées d'une végétation grimpante (Ampélopsis, Chèvrefeuille etc...) ou tapissante (Evonymus, Cotonéaster, Lavandes, Romarin...) disposée côté de la voie ou privatif.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

**Dans le secteur 1NAi :** La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

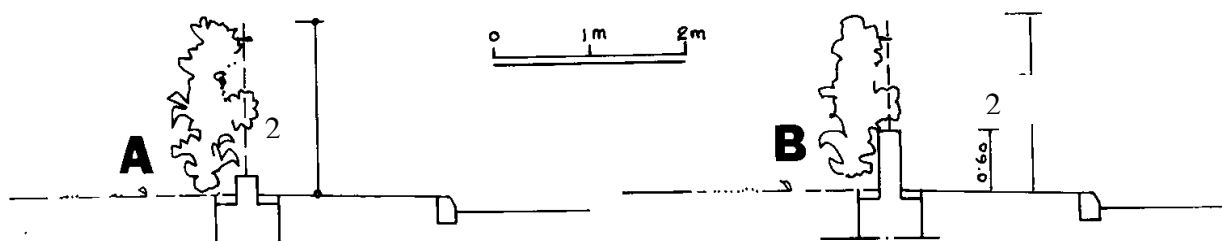
*Dans l'ensemble de la zone INAa et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

### 4 - Murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

### Exemples de clôtures



**ARTICLE 1NAa 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimaux à prendre en compte sont :

**Logement**

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation collective.
- 2 places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement.

**Commerces de quartier :**

- . 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de surface de vente.

**Bureaux :**

- . 1 place pour 60 m<sup>2</sup>.

**Hôtel et restaurants :**

- . 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

**Etablissements recevant du public :**

- . 1 place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Cette disposition concerne également le secteur 1NAa<sub>3</sub>.

**ARTICLE 1NAa 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble des voies publiques ou privées à créer, des places ou placettes, supportera des plantations d'alignement d'arbres à grand développement.

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

Les plantations existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

**Dans le secteur 1NAa<sub>3</sub> :**

- les bassins de rétention nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés dans le cadre d'un programme paysager et de mise en valeur du site.
- la haie de cyprès le long du chemin de la Forêt devra être conservée,
- les arbres existants devront être maintenus dans la mesure du possible,
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1NAa 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,35.

**Dans le secteur 1NAa<sub>3</sub>**, le C.O.S. est fixé à 0,45.

**ARTICLE 1NAa 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ***CHAPITRE II***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE***

#### ***1NA6***

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée à un développement ultérieur à court terme de l'habitat. Elle est actuellement fermée à l'urbanisation.

L'urbanisation de ces terrains nécessitera la réalisation, préalable ou simultanée, des équipements d'infrastructure qui devront s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation cohérent.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une modification du P.O.S. ou la création d'une Z.A.C.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappel

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (articles R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont admises sous conditions spéciales :

L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (ainsi que la construction d'annexe à ces logements) à condition que celle-ci n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie aggro. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie aggro. 100 m après les feux (au nord RD.28).

### ARTICLE 1NAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 1NAb 1.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1NAb 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE 1NAb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. De plus, pour chaque construction, la défense incendie doit être assurée.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou rivières est interdite.

### ARTICLE 1NAb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 1NAb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions autorisées à l'article 1NAb 1 devront être implantées à au moins :

- 7 mètres par rapport à l'axe des voies existantes en respectant toutefois une marge de recul de 4m au moins à partir de la limite du domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE 1NAb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE 1NAb 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurés de l'égout du toit au sol naturel.

#### ARTICLE 1NAb 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel. Les constructions sur buttes sont interdites.

Les installations techniques de service public visées à l'article 1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords)

*Dans l'ensemble de la zone INAb, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

ARTICLE 1NAb 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1NAb 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1NAb 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les extensions successives des constructions à usage d'habitation admises en 1NAb 1.2, ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

ARTICLE 1NAb 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

#### 2NA

##### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, insuffisamment équipée ou non équipée réservée à un développement ultérieur à court terme en vue d'accueillir des activités.

Les constructions devront s'insérer, de manière cohérente, dans le schéma d'organisation de la zone.

Les opérateurs seront tenus de participer aux charges d'équipement induites par l'opération le cas échéant.

Elle comprend :

- *Un secteur 2NAi a également été délimité en aval de la RD.6, quartier Les CLAUSURES et GROMELLE il est concerné par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles 2NAi1, 2NAi2, 2NAi 10 et 2NAi11.*
- Un secteur 2NAa, situé au quartier Brûlefer, à vocation d'activités d'hébergement et d'habitat lié au tourisme et aux loisirs.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL  
ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'urbanisme).

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie : RD.28 et RD.6 (sortie aggl. 100 m après les feux Vedène Sud).
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie : RD.6 (sortie aggl. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

### 2. Sont admises sous conditions spéciales :

2.1 Sous réserve de la réalisation simultanée des équipements d'infrastructures induits par l'opération et notamment la défense contre l'incendie, sont admises :

- Les constructions à usage :
  - . hôtelier,
  - . d'équipement collectif,
  - . de commerce et d'artisanat,
  - . de bureaux et de services.
- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatible avec son caractère.
- Les constructions à usage agricole susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation.

**Dans le secteur 2NAi :**

- En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la côte de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.

Cette règle ne s'applique pas *lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10%* de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.

- Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, etc.) ne peut être autorisé qu'à la condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel.

De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R 123.2 du Code de la construction et de l'habitation, ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des espaces libres peuvent être autorisés à condition que les eaux de ruissellement soient dirigées vers les réseaux prévus à cet effet et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétaires voisins.

2.3. - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

**Dans le secteur 2NAa :**

Sont admis uniquement :

- les constructions et les installations destinées à l'activité d'hébergement et d'habitat lié au tourisme et aux loisirs,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone,
- les équipements hôteliers et de restauration,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les affouillements nécessaires à la réalisation d'un plan d'eau.

**ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne sont pas mentionnées à l'article 2NA 1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation non liées aux installations autorisées dans la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- L'ouverture et l'extension de carrière.

**Dans le secteur 2NAai :** la création de locaux en sous-sol est interdite.

**Dans le secteur 2NAa,** les opérations d'aménagement valant division parcellaire sont interdites.

*Par ailleurs, une partie du **secteur 2NAi**, situé au quartier Gromelle, est comprise dans un périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme permettant à la commune de surseoir à statuer sur les demandes de construire ou d'aménager qui pourraient alors compromettre la réalisation du projet communal en cours qui aboutira à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU.*

## SECTION I - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2NA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. accès

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

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

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

#### 2. voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m.
- largeur minimale de la plate-forme : 8 m.

**Dans le secteur 2NAa**, la largeur minimale des voies est de 5 m, elles doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

### ARTICLE 2NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Adduction d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

De plus, pour chaque construction, la défense incendie doit être assurée.

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

**b) Rejet des eaux industrielles.**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau d'égouts pluviaux que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

**c) Eaux pluviales.**

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies sur le terrain du projet et canalisées vers des ouvrages ou exutoires autorisés et susceptibles de les recevoir : réseau pluvial public, caniveau, ruisseau.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 12,5 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

**3 - Sécurité Incendie.**

Le projet devra comporter les dispositions techniques permettant une défense appropriée du bâtiment, compte tenu de l'activité et des dépôts envisagés, ainsi que ceux des bâtiments voisins.

**4 - Autres réseaux**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques, etc... à réaliser sur le domaine privé doivent être mis en réseaux enterrés.

**ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD.6 et des voies communales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies privées;
- 5 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux pour les clôtures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4 m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

### **Dans le secteur 2NAa,**

Le long des rivières ou canaux, les constructions devront être implantées à au moins 20 mètres des berges du canal de Vaucluse.

Un recul de 10 mètres minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

Le long des voies : il n'est pas fixé de recul minimum.

## ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

En limite de la zone, les constructions ne pourront être implantées à moins de 6 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Sauf motif de sécurité impliquant le respect de règles particulières.

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

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

Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70 % de la superficie du lot ou de la parcelle.

**Dans le secteur 2NAa**, l'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres, mesurés de l'égout du toit au sol naturel.

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

*Dans le secteur 2NAi, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article 2NA1, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.*

**Dans le secteur 2NAa**, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne peut excéder :

- 7,50 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres jusqu'au faîtage.

Le plancher des constructions faisant l'objet d'une occupation humaine doit être situé à au moins 60 cm au-dessus du terrain naturel existant avant aménagement.

**ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations techniques de service public visées à l'article 1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords).

**Clôtures** (sauf dans le secteur 2NAi).

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles devront être réalisées soit dans une maçonnerie similaire à celle du bâti principal, soit par des grilles de dessin simple ou par des grillages doublés d'une haie vive (maçonnerie + grille ne pouvant dépasser 2 mètres).

**Dans le secteur 2NAi**, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

**Dans le secteur 2NAa,****1 - Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement devront être adaptés au parti architectural de la construction. Chaque fois que cela est possible les terrains seront laissés à l'état naturel.

**2 - Aspect des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

**La couverture**

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente et la forme doivent s'inscrire dans un angle maximum de 17° ou une pente maximale de 30%, dont l'aspect et la couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement.

**La coloration des matériaux**

Elle doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés ; les couleurs vives et le blanc sont interdits.

**3 - Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées doublés d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées. Les portes et les portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Des éléments de maçonnerie sont admis au droit des portails d'entrée d'une opération d'ensemble, afin d'intégrer les coffrets et regards de branchement aux réseaux publics ainsi que la mise en place de la signalétique des activités.

*Dans l'ensemble de la zone 2NA et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

#### ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les établissements industriels, artisanaux et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux parcs de stationnement réalisés dans la marge de reculement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

#### **Dans le secteur 2NAa,**

Les aires de stationnement devront comporter des aménagements permettant de limiter les nuisances sonores par rapport à l'environnement et les habitations existantes.

#### ARTICLE 2NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées en espace vert et soigneusement entretenues.

L'ensemble des voies publiques ou privées à créer supportera des plantations d'alignement d'arbres à grand développement.

Les parcelles ou les lots, issus d'une division parcellaire, situés en bordure des voies publiques, d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, devront supporter le long de ces voies une plantation d'alignement venant en doublement de celle déjà plantée. L'essence employée sera identique à celle déjà mise en oeuvre sur la voie.

Les aires de stationnement des bâtiments industriels comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement des voitures légères seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

#### **Dans le secteur 2NAa,**

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

2 - Les parkings seront plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum.

3 - Chaque fois que possible, les plantations existantes seront maintenues. Les arbres abattus devront être remplacés.

4 - Les surfaces non bâties devront être plantées, entretenues de telle façon que l'aspect et la salubrité des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

## SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Toutefois, la S.H.O.N. par logement des constructions à usage de gardiennage ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>. En aucun cas, ils ne devront avoir une superficie supérieure à la superficie des locaux professionnels.

**Dans le secteur 2NAa**, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du P.O.S. est fixée à 30 % de la S.H.O.N. existante à cette même date, réalisée en une ou plusieurs fois.

### ARTICLE 2NA - 15 -DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

## NB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement desservie par les équipements publics qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Deux secteurs ont été délimités :

- Un secteur NBa, situé sur les coteaux, à l'intérieur duquel les activités commerciales et artisanales sont exclues. Un sous secteur NBa1 a également été créé où la superficie des terrains, pour être constructibles, ne peut être inférieure à 2500 m<sup>2</sup> pour lui conférer un caractère résidentiel.
- Un secteur NBb urbanisé en totalité, situé quartier des TUYES pour lequel la superficie minimale des terrains a été fixée à 800 m<sup>2</sup> en raison de sa proximité avec le centre ancien dense et pour permettre une évolution des constructions existantes.
- Un secteur NBi a également été délimité en aval de la RD.6, quartiers LES PRES DE JONQUIERS, LES CLAUSURES, il est concerné par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles NB 1, NB 2, NB 10 et NB11.

**Nota important :** les terrains du secteur NBa situés lieu-dit les Hermas et du secteur NBi situé quartier du Lavoir repérés en orange au document graphique sont concernés par une servitude, au titre de l'article L.123-2 alinéa d du Code de l'urbanisme, relative au respect de la mixité sociale de l'habitat.

Ainsi pour chaque opération immobilière d'au moins 5 logements, un quota de 30% de logements locatifs sociaux sera appliqué. (se référer au tableau de quotas et de répartition des logements locatifs sociaux établis dans le document 4. liste des emplacements réservés).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- La création d'installations classées, soumises à déclaration, à condition de répondre aux besoins quotidiens des habitants de la zone et de ne pas apporter de nuisances au voisinage.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les constructions à usage agricole, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole existante dans la zone et sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les lotissements de 4 lots maxima, uniquement dans les secteurs desservis par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.
  - **Sauf dans le secteur NBa (y.c. NBa1)**, les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale dont la surface de vente est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
  - **Sauf dans le secteur NBa**, les constructions à usage de bureaux.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services public, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :

- RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux Vedène Sud).
- RD.28.
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

**Dans le secteur NBi :**

- En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la côte de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.  
*Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.*
- Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, etc.) ne peut être autorisé qu'à la condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel.

**Dans le secteur NBb seuls sont autorisés :**

- *l'aménagement, l'extension et la création d'annexe des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du POS et sans création de logement supplémentaire.*

**ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations non visées à l'article NB 1 et notamment :

- Les opérations d'aménagement (ZAC, AFU, lotissement supérieur à 4 lots, permis de construire groupés, ...)
- L'aménagement de terrain de camping et de stationnement de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.
- Les champs et les stands de tir.

**Dans le secteur NBa** (y compris le sous-secteur NBa1) : Les activités commerciales, artisanales et de bureaux sont interdites.

**Dans le secteur NBi** : La création de locaux en sous-sol est interdite.

*Par ailleurs, une partie du **secteur NBi**, situé au quartier Gromelle, est comprise dans un périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme permettant à la commune de surseoir à statuer sur les demandes de construire ou d'aménager qui pourraient alors compromettre la réalisation du projet communal en cours qui aboutira à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU.*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

Dans le cas de partages familiaux, en application des dispositions des articles L.332-15 et R.311-4 du code de l'urbanisme et afin notamment de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, l'accès et la placette en indivision seront constitués d'une voirie durable comprenant une fondation de chaussée suffisante et une couche d'usure en béton bitumineux (enrobé).

### ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – alimentation en eau potable

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

#### 2 – défense incendie

*La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m<sup>3</sup>/h. Les bornes doivent être implantées à 150 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par les voies praticables.*

*Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.*

#### 3 – assainissement des eaux usées

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

#### 4 – collecte et gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies sur le terrain du projet et canalisées vers des ouvrages ou exutoires autorisés et susceptibles de les recevoir : réseau pluvial public, caniveau, ruisseau.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 12,5 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

#### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1200 m<sup>2</sup> (hors voirie ou droit de passage).

***Dans l'ensemble de la zone NB (hormis le secteur NBb),*** cette superficie minimum ne s'applique pas pour :

- l'aménagement, l'extension et la création d'annexe des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001,
- un terrain libre de construction sous condition qu'il n'a pas fait l'objet d'un détachement depuis l'approbation de la révision n°2 du POS le 05 novembre 2001, dans ce cas la surface minimum est fixée à 1000m<sup>2</sup>.

#### ***Dans le secteur NBb,***

*Pour permettre l'aménagement dans les volumes existants, l'extension et la création d'annexe des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du POS, le terrain support de la construction doit avoir une surface minimum de 800m<sup>2</sup>.*

#### **Dans le sous secteur NBa1 :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 2 500 m<sup>2</sup> (hors voirie et ou droit de passage).

#### ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD.28 ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD.6 ;
- 12,50 m de l'axe des autres RD (pour toute construction).

Ces distances cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites déterminées et matérialisées de l'agglomération.

- 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les installations techniques de service public visées à l'article NB1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4 m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

A défaut d'interdiction figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 7 mètres de la limite légale de la S.N.C.F., sauf nécessités techniques liées à l'exploitation du réseau ferroviaire.

#### ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les installations techniques de service public visées à l'article NB1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

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

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

**ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% du terrain d'assiette de l'opération.

**Dans le sous-secteur NBa1**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% du terrain d'assiette de l'opération.

**ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, mesurés de l'égout du toit au sol naturel.

Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,80 m au faîtage pour les toitures inclinées et 3 m pour les toitures-terrasses.

*Dans le secteur NBi, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article NB1, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.*

**ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR****1 - Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

**2 - Aspect des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et des perspectives.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction originelle ne sont pas admis.

**Les enduits de façade**

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

**Les toitures**

Elles devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35% ; la couverture sera réalisée avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture peuvent être envisagées pour des constructions d'une architecture de qualité et d'intégration dans l'environnement avec notamment l'objectif d'utiliser l'énergie solaire.

Des toitures terrasses sont admises avec protection lourde pour les locaux techniques (gravier couleur claire).

### 3 - Clôtures

Leur hauteur est fixée à 2 mètres ; elles doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches ne sont pas admises.

Des murs bahut de 0,60 m de haut, surmontés d'une grille de dessin simple, sont admis. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.

Le long des voies bruyantes repérées sur le document graphique, les clôtures en maçonnerie sont autorisées, elles doivent être accompagnées d'une végétation grimpante (Ampélopsis, Chèvrefeuille etc...) ou tapissante (Evonymus, Cotonéaster, Lavandes, Romarin...) disposée côté de la voie ou privatif.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

**Dans le secteur NBi :** La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

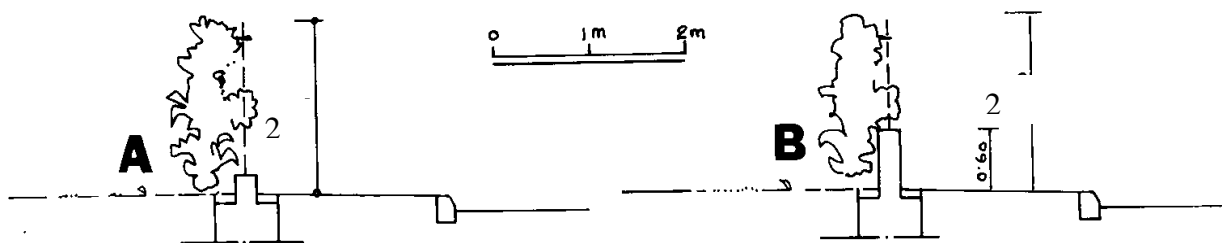
*Dans l'ensemble de la zone NB et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

### 4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

### Exemples de clôtures



**ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimaux à prendre en compte sont :

**Logement**

- . 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;
- . 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement.

**Commerce, artisanat :**

- . 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de surface de vente.

**Bureaux :**

- . 1 place pour 60 m<sup>2</sup>.

**Hôtel et restaurant :**

- . 1 place par chambre ou par quatre couverts  
(il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

**Ateliers - Dépôts :**

- . 10 % de la S.H.O.B.

**Établissements recevant du public :**

- . 1 place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, une taxe participative a été instituée par délibération du Conseil Municipal du 04.08.1992.

**ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

. Les plantations existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Dans le sous-secteur NBa1, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

#### **ARTICLE NB 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

#### NC

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des sols.

La zone NC n'ayant pas fait l'objet d'investigations exhaustives au titre du schéma d'assainissement, le pétitionnaire devra démontrer l'adéquation du dispositif choisi avec la nature du sol et son aptitude à l'épuration des effluents.

Un secteur NCai a été délimité ; il s'agit d'une zone de jardins qu'il convient de protéger en raison de sa spécificité : parcellaire morcelé dévolu au jardinage en bord de canal, éminemment inondable, terre limoneuse. Ce secteur est le dernier vestige des jardins ruraux.

Doit y être interdit toute construction non liée à l'activité du jardinage. A cette fin, seules les constructions nécessaires au remisage des outils sont autorisées, 10 m<sup>2</sup> paraissent une superficie suffisante.

*Divers secteurs NCi ont été délimités en raison des risques d'inondabilité :*

- *Quartiers LES CLAUSURES et GROMELLE, en aval de la RD.6 ;*
- *Quartiers L'ILETTE, LE GRAND PONT, LES FERRATIERES, LES CONFINES.*

*Ils sont concernés par un risque inondation dû au débordement du canal de Vaucluse. Les constructions et installations sont soumises aux dispositions particulières des articles NC 1, NC 2, NC 10 et NC 11.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### ▪ -. Sauf dans le secteur NCa :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexe à ces constructions (exemple : garage, abris voiture, piscine, etc...), lorsque cela n'entraîne pas la création de nouveau logement et si ces travaux sont compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, sans changement d'affectation, s'il est compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des exploitants agricoles (ou au logement du personnel) dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité.
- Les installations et les constructions, autres qu'à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et sous réserve du respect de la législation sur les installations classées.
- L'extension mesurée des constructions nécessaires aux activités existantes et la création de logement destiné aux personnes dont la présence constante sur le lieu de l'activité est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement.
- Les gîtes ruraux aménagés dans les bâtiments existants, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que ces bâtiments soient situés à proximité du siège d'exploitation.

##### ▪ Dans le secteur NCa, peuvent seulement être autorisées les constructions liées à l'activité du jardinage.

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- ⇒ **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.

- ⇒ **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- ⇒ **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglo. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

**Dans le secteur NCi :**

- *En raison du risque inondation, le premier niveau de toute habitation doit être réalisé à au moins 0,60m mesuré au dessus du terrain naturel, et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche. Pour l'annexe d'une habitation la côte de référence est fixée à au moins 0,50m au lieu de 0,60m.*

*Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la SHON existante à la date d'approbation du POS le 05/ 11 /2001, réalisée en une ou plusieurs fois.*

**ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations non visées à l'article NC 1 et notamment :

- Les opérations d'urbanisme à usage d'habitat : lotissement, groupe d'habitation, collectif.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- La construction d'abri de week-end et de cabanon.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont nécessaires à l'exploitation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les parcs d'attractions.

**Dans le secteur NCi :** La création de locaux en sous-sol est interdite.

*Par ailleurs, une partie du **secteur NCi**, situé au quartier Gromelle, est comprise dans un périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme permettant à la commune de surseoir à statuer sur les demandes de construire ou d'aménager qui pourraient alors compromettre la réalisation du projet communal en cours qui aboutira à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU.*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un danger pour la circulation est interdit.

Dans le cas de partages familiaux, en application des dispositions des articles L.332-15 et R.311-4 du code de l'urbanisme et afin notamment de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, l'accès et la placette en indivision seront constitués d'une voirie durable comprenant une fondation de chaussée suffisante et une couche d'usure en béton bitumineux (enrobé).

### ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur, notamment 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Les pompes destinés à la consommation humaine (y compris agroalimentaire) doivent être autorisés par arrêté préfectoral (décret du 03.01.1989).

Toute construction recevant du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou avoir obtenu, pour son alimentation en eau par pompage, une autorisation préfectorale.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

*La défense contre l'incendie sera, autant que possible, assurée par des poteaux normalisés, situés à 150 m maximum des bâtiments à défendre, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit de 60 m<sup>3</sup>/heure minimum chacun.*

*A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau pourra être exigée (pour une habitation : 30 m<sup>3</sup>).*

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la

mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.

## 2. Assainissement.

### a) Eaux usées.

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les dispositifs d'infiltration devront être réalisés à 15 m au moins des limites séparatives.

### b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

## ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la superficie de la parcelle devront être adaptées aux contraintes liées au dispositif d'assainissement (nature du sol, topographie, caractéristiques de la construction,...).

**Dans le secteur NCa**, la superficie minimale requise pour un abri de jardin est de 400 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD.28 ;
- 15 mètres de l'axe de la R.D.6 ;
- 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les installations techniques de service public visées à l'article NB1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

Le long du Canal de Vaucluse les constructions ou les clôtures devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges afin de permettre l'accès aux véhicules d'entretien.

#### **Clôtures.**

Les haies vives, constituant la clôture extérieure de la propriété, ne peuvent être plantées à moins de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les murs exceptionnellement autorisés (**sauf dans le secteur NCi**) doivent être implantés à l'intérieur de la clôture constituée par la haie(Cf. article 11).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les installations techniques de service public visées à l'article NB1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7,50 mètres jusqu'à l'égout des toitures.

Des adaptations à la hauteur maximale pourront être possibles pour des constructions autres qu'à usage d'habitation en fonction d'impératifs techniques.

**Dans le secteur NCa**, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

*Dans le secteur NCi, pour les constructions et les installations concernées par le risque inondation et visées à l'article NC1, les hauteurs fixées aux paragraphes ci-dessus sont mesurées à partir de la côte de référence du premier niveau mesurée au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès la plus proche.*

#### ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### 1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

##### 2 - Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et des perspectives.

Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction originelle ne sont pas admis.

Les enduits de façade

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

##### 3 - Clôtures

Leur hauteur est fixée à 2 mètres ; elles doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches ne sont pas admises.

Des murs bahut de 0,60 m de haut, surmontés d'une grille de dessin simple, sont admis. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

**Dans le secteur NCi :** La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

*Dans l'ensemble de la zone NC et de ses secteurs, les clôtures en murs pleins devront être enduites sur toutes leurs faces*

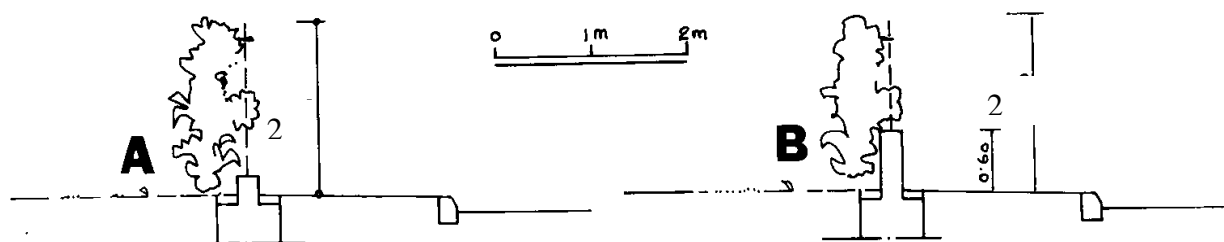
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

##### 4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

## Exemples de clôtures



## ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

## ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Pour toute construction à usage d'habitation, la surface de plancher hors oeuvre nette ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions admises dans le secteur NCa, la surface de plancher ne pourra dépasser 10 m<sup>2</sup> (toutes extensions confondues).

Les extensions successives des constructions à usage d'habitation admises en NC1.2. ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

## ARTICLE NC 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

**ND**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

La zone ND n'ayant pas fait l'objet d'investigations exhaustives au titre du schéma d'assainissement, le pétitionnaire devra démontrer l'adéquation du dispositif choisi avec la nature du sol et son aptitude à l'épuration des effluents.

Un secteur NDa a été délimité, quartier La Graille.

Dans ce secteur, et seulement dans ce secteur, situé en partie sommitale de la colline, l'édification de mats destinés à la télédiffusion et télécommunication publique ou privée est autorisée sous conditions.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, lorsque cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements, et qu'elle est compatible avec le caractère de la zone.
- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone : les ouvrages techniques de service public (transformateur, postes de relèvement, ...) nécessaires à la zone.

**Dans le secteur NDa est également autorisé** : l'édification de masts destinés à supporter des antennes de télédiffusion ou télécommunication ainsi que les constructions nécessaires à l'équipement de ces masts (ces constructions ne devront, en aucun cas, être destinés à l'occupation humaine).

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes. Cette prescription s'applique :

- **voie de type 1** : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.
- **voie de type 3** : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglom. 100 m après les feux Vedène Sud).
  - RD.28.
- **voie de type 4** : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :
  - RD.6 (sortie agglom. 100 m après les feux (au nord RD.28)).

### ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation, sauf celles visées à l'article ND 1 et notamment :

- Les abris de week-end et les cabanons.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les aires de jeux, de sports, de stationnement, ouvertes au public.
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les décharges contrôlées et les installations classées liées à leur exploitation.

- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les pylônes en treillis ou structures en béton.
- Les mats destinés à supporter des antennes de télédiffusion ou télécommunication **(sauf dans le secteur NDa)**.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les extensions ou installations autorisées à l'article ND1 devront satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

*La défense contre l'incendie sera, autant que possible, assurée par des poteaux normalisés, situés à 150 m maximum des bâtiments à défendre, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit de 60 m<sup>3</sup>/heure minimum chacun.*

*A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau pourra être exigée (pour une habitations : 30 m<sup>3</sup>).*

*Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001, dans la mesure où il n'y a pas création de logement, pas de changement de destination et/ou augmentation du risque.*

### ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la superficie de la parcelle devront être adaptées aux contraintes liées au dispositif d'assainissement (nature du sol, topographie, caractéristiques de la construction,...).

### ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé

### ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

### ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,

SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions devront respecter la hauteur initiale de la construction.

**Secteur NDa** : les mats support d'antennes de télédiffusion et télécommunication autorisés à l'article ND 1 ne devront pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Les installations techniques de service public visées à l'article ND1, si elles sont autorisées, devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement (implantation, aspect extérieur, abords).

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Les extensions successives des constructions autorisées à l'article ND1 ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

ARTICLE ND 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.