

Saint Sat'

PLU



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du PLU

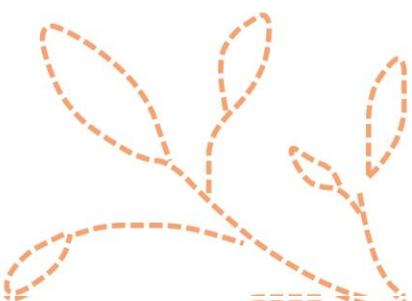
Pièce n°1 : NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration du PLU prescrite le : 27 mai 2014

PLU arrêté le : 06 juillet 2016

PLU approuvé le : 09 mars 2017

Modification N°1 du PLU approuvée le : 02 juillet 2019



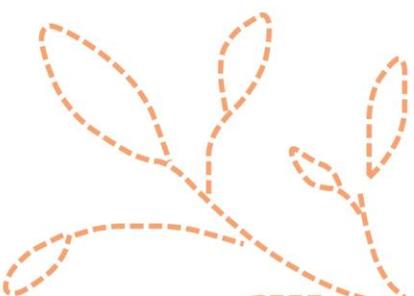
CITADIA

Conseil



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU PLU	5
1. <i>Modifications des dispositions générales</i>	6
2. <i>Modifications spécifiques au règlement de la zone UA</i>	7
3. <i>Modifications spécifiques au règlement de la zone UB</i>	8
4. <i>Modifications spécifiques au règlement de la zone UD</i>	10
5. <i>Modifications spécifiques au règlement de la zone 1AUh</i>	12
6. <i>Modifications de règlement communes à plusieurs zones</i>	13
MODIFICATION DES OAP	25
1. <i>Modification de l'OAP Bord du Canal / Chemin de la Sorgue</i>	26
MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU	29
1. <i>Modification du linéaire de diversité commerciale</i>	30
2. <i>Modification des emplacements réservés</i>	31
3. <i>Modification des servitudes de mixité sociale</i>	40



PREAMBULE



La commune de Saint-Saturnin-les-Avignon a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 9 mars 2017. A la lumière de la mise en œuvre du PLU, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'apporter de nouvelles évolutions au document d'urbanisme en vigueur. Les évolutions envisagées concernent principalement :

- des ajustements concernant la représentation graphique du zonage ;
- des ajustements, suppression et création d'emplacements réservés ;
- des suppressions de servitudes de mixité sociale ;
- des adaptations du règlement dans différentes zones urbaines ainsi que des dispositions générales ;
- un ajustement de l'OAP située Chemin de la Sorgue.

Pour ce faire, la commune souhaite activer une procédure de modification de son PLU conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme puisque **les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue** à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. En effet, **les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :**

« changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

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

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

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

Contrairement à la révision générale ou allégée du PLU, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique.

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation ;
- le dossier d'OAP modifié ;
- le règlement modifié ;
- le plan de zonage modifié ;

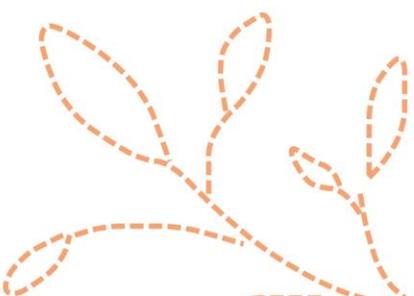
Le présent dossier sera mis à enquête publique conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU PLU

Légende :

Surligné en jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées



1. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

L'article L 151-31 du code de l'urbanisme dispose que « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »

La commune souhaite rappeler cette règle endispositions générales de son règlement ain d'inciter à la création de ce type de dispositif.

Un article 10 est donc ajouté aux dispositions générales du règlement du PLU. Il est libellé comme suit :

ARTICLE 10 -STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

En application de l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

2. MODIFICATIONS SPECIFIQUES AU REGLEMENT DE LA ZONE UA

2.1. PRECISION DE L'ARTICLE UA1

L'article **UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**, est précisé pour ajouter la place du Planet dans la liste des rues où s'applique l'interdiction de changement de destination des locaux à usage de commerce.

L'article UA 1 du règlement du PLU a donc été modifié comme suit :

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'activité commerciale autres que celles visées à l'article UA2 ;
- en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce est interdit le long du Boulevard de la Libération (entre la route du Puy et l'avenue de la Gare), de la place des cafés, de la place du Planet, de la rue des Pénitents, de la place du 18 juin 1940 (conformément aux linéaires identifiés aux documents graphiques) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée en UA2

2.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE UA12

L'article **UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**, n'est pas réglementé au PLU en vigueur.

La commune entend réglementer cet article pour la création de nouveaux logements afin de prévoir suffisamment de places de stationnement au sein des zones résidentielles et de limiter le stationnement « anarchique ».

Extrait du règlement du PLU en vigueur :

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

Extrait du règlement du PLU modifié :

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Logement :

a) Véhicules :

1 place de stationnement par logement créé

2- Pour les autres occupations et utilisation du sol : Non réglementé

3. MODIFICATIONS SPECIFIQUES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB

3.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB6

L'article UB 6 régleme « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

La commune souhaite assouplir les règles d'implantation des constructions en zone UB pour favoriser la densification de la zone et permettre une constructibilité adaptée au parcellaire existant. Pour cela la commune entend modifier l'article UB6 en imposant uniquement l'implantation à l'alignement de la voie pour le boulevard de la Libération et l'avenue de la Retanque. Pour les autres voies, la commune souhaite autoriser l'implantation à l'alignement ou en recul de 3 mètres.

De plus, la commune souhaite supprimer la réglementation concernant l'implantation des annexes de constructions existantes.

L'article UB6 du règlement du PLU a donc été modifié comme suit :

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées :

-à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si les constructions mitoyennes existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles **doivent** **peuvent** s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

-ou en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

-lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

Les constructions édifiées le long de la RD 28du boulevard de La Libération et de l'Avenue de la Retanque devront :

~~-respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe côté nord de cette voie ;~~

-s'implanter à l'alignement côté sud de cette voie.

~~Annexes de constructions existantes :~~

~~-L'extension et la création d'annexe des constructions existantes 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.~~

3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB12

L'article **UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** du PLU en vigueur indiquait au paragraphe « besoins minimaux à prendre en compte » pour le logement : « Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ».

La commune souhaite supprimer cette phrase de son règlement afin d'éviter l'engorgement de son cœur de village et de prévoir suffisamment de places de stationnement.

De plus, afin de clarifier la rédaction de cet article, il est précisé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place de stationnement. La notion de maximum, prêtant à confusion, est supprimée.

Le règlement du PLU a donc été modifié comme suit :

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Stationnement des véhicules automobiles

Les espaces de stationnement des véhicules motorisés et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et installations, et être positionnés en dehors des voies publiques ou privées.

Les superficies à prendre en compte sont :

- 12,5 m² pour le stationnement d'un véhicule (hors accès)

Besoins minimaux à prendre en compte :

1- Logement :

a) Véhicules :

. 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher devra être prévue.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place ~~maximum~~ de stationnement par logement.

~~Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.~~

3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article 13 régit les espaces libres et plantations. La commune souhaite que les aménagements de type evergreen (notamment pour le stationnement de type végétalisé), soient autorisés et comptabilisés au titre des surfaces des espaces verts de pleine terre.

Ainsi, la commune entend modifier son article UB 13 en donnant la possibilité de réaliser la moitié (50%) de la surface des espaces verts de pleine terre sous forme d'evergreen. En effet, l'evergreen permet de conserver la végétalisation du sol et de préserver les possibilités d'infiltration des eaux de pluies.

Une erreur de forme a également été rectifiée dans cet article (suppression d'une partie de phrase répétée).

Le règlement du PLU a donc été complété comme suit :

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au minimum égale à :

~~doit être au minimum égale à~~ 20% de la superficie totale du terrain.

50% de ces espaces verts peuvent être constitués de surfaces éco aménageables (type Evergreen).

4. MODIFICATIONS SPECIFIQUES AU REGLEMENT DE LA ZONE UD

4.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE UD6

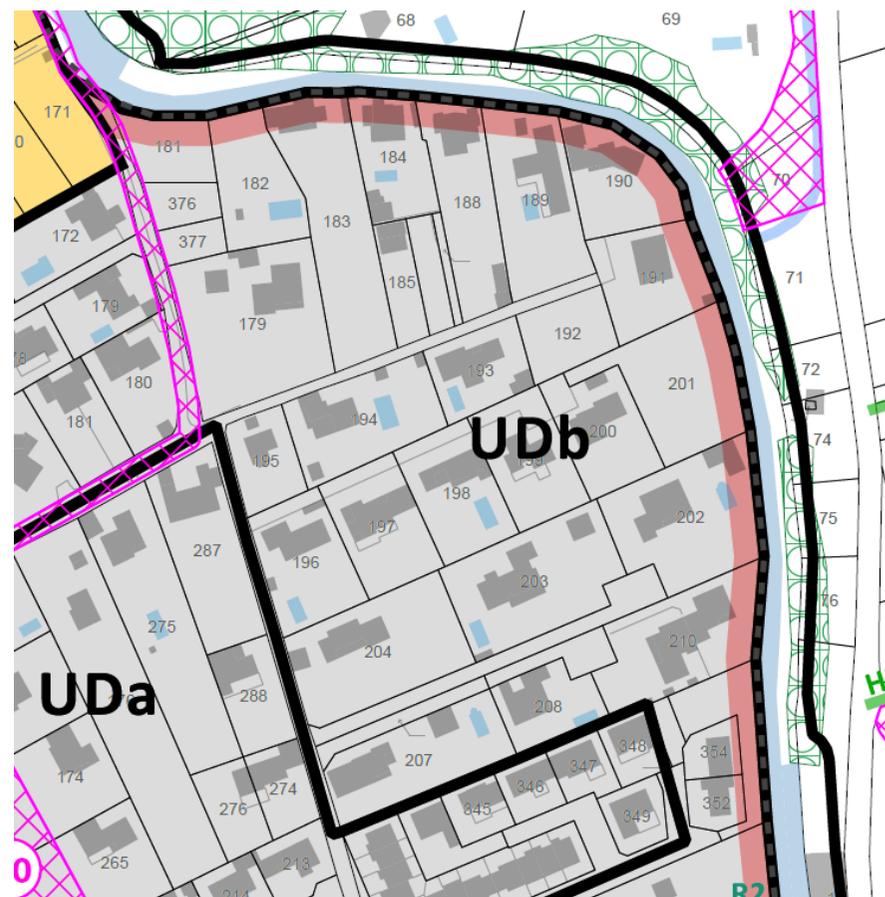
L'article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques impose « le long des rivières et des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres du pied de berge ».

La commune souhaite modifier cette règle en permettant, uniquement en zone UDb, l'implantation des constructions à au moins 4 mètres au lieu de 10 mètres du pied de berge des rivières et canaux.

En effet, la zone UDb est en majorité bâtie selon un recul inférieur à 10 mètres du pied de berges des rivières et canaux. Dans une volonté de cohérence avec le tissu urbanisé existant, la commune fait le choix d'imposer un recul des constructions d'au moins 4 mètres.

A ce sujet, le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues a indiqué à la commune par courrier en date du 8 juin 2017 que la modification de cette règle ne serait pas de nature à porter préjudice à une gestion équilibrée du cours d'eau ni à l'atteinte de son bon potentiel écologique.

Zoom sur la zone UDb (le long du canal de Vaucluse) du PLU en vigueur



Il est par ailleurs précisé que le long du canal de Vaucluse, les ripisylves existantes sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (bande verte indicée R au plan de zonage). Le règlement prévoit que ces ripisylves à protéger doivent respecter les dispositions suivantes :

« Les espaces concernés par le zonage sont à maintenir non imperméabilisés. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

Sont imposés :

o le maintien ou la régénération de la bande végétale, et de ses abords, sur 10 mètres de part et d'autre du pied de berge, pouvant intégrer un cheminement ;

o le maintien de la bande végétale au-delà des 10 mètres, là où la ripisylve est plus vaste, tels qu'identifiés sur le plan de zonage ;

o lors de la présence de construction dans une bande de 10 mètres, la zone à préserver correspond à l'espace naturel/jardin existant jusqu'au front de bâti des premières constructions ou annexes autres que constructions légères.

Les parties de jardins bordant les cours d'eau et concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisés. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites. »

Ainsi, la réduction du recul d'implantation des constructions à 4m par rapport aux canaux et cours d'eau en zone UDb ne remet pas en cause la protection des ripisylves.

Le règlement a donc été modifié comme suit :

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

1- Voiries et espaces publics

A défaut d'indication contraire portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

2- 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.

3- Rivières et canaux :

En secteur UDb : Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres du pied de berge.

Dans le reste de la zone : Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres du pied de berge.

4- Piscines :

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.

5. MODIFICATIONS SPECIFIQUES AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH

Les dispositions de l'article 1AUh2 prévoient que l'urbanisation de la zone 1AUhc devra se réaliser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Cette disposition visait principalement à garantir un aménagement commun du chemin de la Sorgue et des accès nécessaires à partir de celui-ci pour desservir les différents secteurs de projet.

Aujourd'hui, la commune s'est engagée à prendre à sa charge les travaux d'aménagement nécessaires concernant le chemin de la Sorgue. Ainsi, il n'apparaît plus nécessaire d'imposer l'urbanisation de la zone sous forme d'opérations d'ensemble. Seule la partie nord de la zone, concernée par une servitude de mixité sociale, sera obligatoirement réalisée via une opération d'ensemble. La partie Sud pourra s'urbaniser de manière plus progressive.

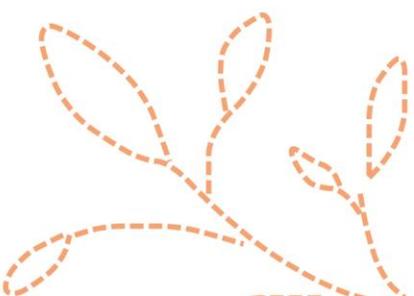
C'est pourquoi la commune souhaite supprimer l'obligation d'urbaniser la zone sous forme d'opérations d'ensemble.

Le règlement de la zone 1AUh est modifié comme suit :

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur et à la réalisation d'une seule opération d'ensemble pour les secteurs 1AUha et 1AUhb ~~et une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur 1AUhc.~~

L'OAP correspondante est également ajustée en cohérence avec ces dispositions : cf. chapitre 2 de la présente notice.



6. MODIFICATIONS DE REGLEMENT COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

6.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'article 2 régleme les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Afin de reprendre les termes du code de l'urbanisme, la commune souhaite modifier le point 2 de cet article en remplaçant les termes « opérations immobilières » par « programme de logements ».

De plus, la commune souhaite préciser le seuil de 250 m² de surface de plancher requis pour la création de logements locatifs sociaux, par l'ajout d'un seuil de 3 logements. Cela permet de mieux prendre en compte les opérations à dominante de petits logements.

Cette modification impacte les articles UA2, UB2 UD2, 1AUh2 et 2AU2.

Exemple de modification pour l'article UB2 :

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

[...]

2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone, pour chaque ~~opération immobilière~~ **programme de logements de plus de trois logements ou de plus** de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% ~~de cette surface de plancher~~ **des logements de l'opération** doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

De plus, toute parcelle indiquée sur le plan de zonage comme Servitude de Mixité Sociale, au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées dans le présent règlement au Chapitre 6.

[...]

6.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 3 ET UD 3— ACCES ET VOIRIE POUR LES ZONES

L'article 3 régleme les accès et la voirie. Afin de prévoir les entrées charretières, la commune souhaite modifier l'article 3 des zones UB et UD en précisant que les accès devront privilégier des pans coupés et un ménager un retrait suffisant pour le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique (d'une superficie d'au moins 5 x 2,5 mètres).

Ainsi, les articles UB3 et UD3 ont été précisés.

Exemple de la modification pour l'article UB3 :

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.

Les accès devront privilégier des pans coupés et respecter un retrait d'une superficie d'au moins 5 x 2,5 mètres.

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 peut être interdit.

6.3. MODIFICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : AJOUT DE SCHEMAS EXPLICATIFS

Dans une volonté de faciliter la compréhension du règlement, la commune souhaite illustrer les articles 6 et 7 du règlement par des schémas explicatifs, lorsque cela permet d'en améliorer l'application.

Les articles suivants font l'objet d'un ajout d'illustration :

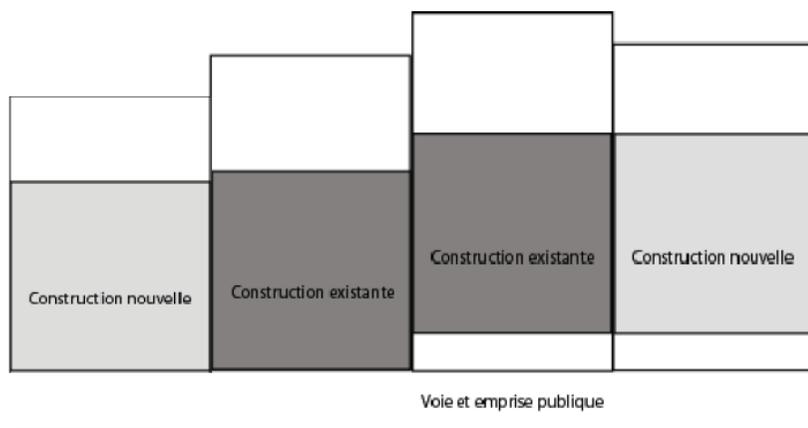
- **Articles UA 6 et 7 ;**
- **Articles UB 6 et 7 ;**
- **Articles UD 6 et 7 ;**
- **Articles UE 7, UT 7, 1AUh 7, 2AU 7 ;**
- **Articles A7 et N7.**

Exemple de schéma pour illustrer l'article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Illustration de la règle :

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises 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 lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.

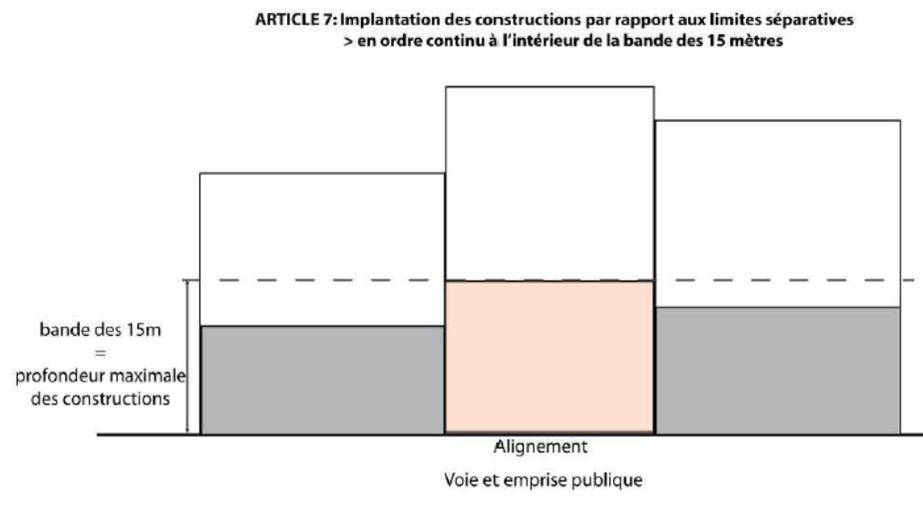


Exemple de schéma pour illustrer l'article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Illustration de la règle :

1. En bordure de voie :

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.



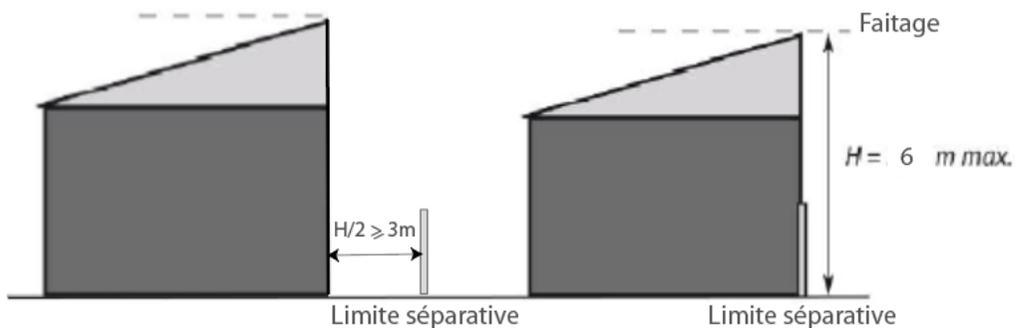
2. Au-delà d'une profondeur de 15 m :

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 au faitage ;
- à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

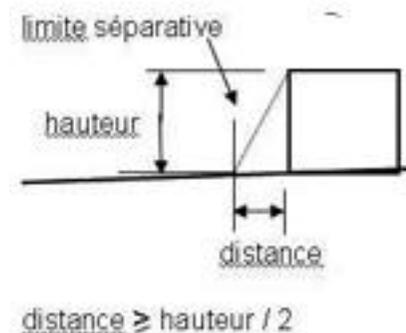
Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application de l'alinéa précédent lorsqu'il s'agit d'une reconstruction. Dans ce cas, la hauteur peut être supérieure sans toutefois excéder celle des constructions initiales.

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



Le schéma ci-dessous illustrant les dispositions de l'article 7 a été supprimé et remplacé par un schéma plus explicite.

Schéma illustrant les dispositions de l'article 7 au sein du règlement du PLU en vigueur :



Les différents illustrations ajoutées étant propres à chaque règle, elles ne sont pas toutes détaillées dans la présente notice. Pour les autres articles concernés : se reporter au règlement.

6.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article 7 régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Le règlement du PLU en vigueur prévoit qu'en cas de division parcellaire en vue de bâtir, il ne soit pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée.

Après plusieurs mois de mise en œuvre de son PLU et afin de maintenir une forme urbaine cohérente au sein même de chaque zone, la commune souhaite supprimer cette disposition du règlement. **Cette modification impacte les articles UB7, UD7 et 1AUh7.**

Exemple de la modification pour l'article 1AUh7 :

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

En secteur 1AUha : Les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives ou en retrait ;

En secteur 1AUhb : Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait ;

En secteur 1AUhc : Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives. Toutefois, l'implantation des constructions sur une limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,80 mètres, dans une bande de 3m à compter de la limite séparative.

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 ($L = H/2$, minimum 3 m).

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes de constructions existantes.

~~En cas de division parcellaire en vue de bâtir, il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée.~~

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 par rapport à la limite séparative d'au moins 8 mètres.

Les articles UD 7 (secteur UDb) et 1AUh 7 ont également fait l'objet d'une autre modification : autoriser l'implantation des constructions sur une limite séparative sous condition afin notamment de faciliter la construction des annexes.

Exemple de la modification pour l'article UD 7 :

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

En secteurs UDa, UDC et UDF : Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait ;

En secteur UDb : Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives. Toutefois, l'implantation des constructions sur une limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,80 mètres, dans une bande de 3m à compter de la limite séparative.

6.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article 8 vise à réglementer la distance entre les constructions sur une même propriété.

Afin d'assouplir la règle pour l'implantation de piscine, la commune souhaite modifier son règlement comme suit :

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 3 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.

Pour les piscines, cette distance est réduite à 1 mètre.

Cette modification concerne les articles UA 8, UB 8, UD 8 et 1AUh 8.

6.6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'article 9 régleme nte l'emprise au sol. Afin de permettre une meilleure adaptation des règles du PLU aux équipements publics, la commune a fait le choix de modifier son article 9 pour ne pas régleme nter l'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette modification concerne les articles UB9, UD9, UE9, UT9, 1AUh9.

Exemple de la modification pour l'article UB9 :

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol ~~de toute~~ des autres constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

6.7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

6.7.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX FAÇADES

Après plusieurs mois d'application de son règlement d'urbanisme, la commune souhaite modifier la réglementation concernant l'aspect des constructions et notamment des façades en zone UA. Afin de mieux préserver les caractéristiques architecturales du centre historique, la commune souhaite mettre un nuancier à disposition des pétitionnaires afin de mieux les orienter dans le choix des couleurs de façades.

La rédaction de l'article UA 11 a donc été modifiée comme suit :

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée. ~~leur couleur devra être ton sable de pays~~ ; Les enduits de couleur vive sont à proscrire. La couleur des façades devra respecter le nuancier disponible en mairie.

Concernant l'article 11 des autres zones du PLU la commune souhaite supprimer l'interdiction de la couleur blanche.

Ainsi, les articles UB 11, UD 11 et 1AUH 11, A 11, ont été modifiés comme suit :

b) Façades :

Les enduits de façade 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.

6.7.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES

Comme indiqué dans le règlement du PLU, les toitures terrasses ne sont pas interdites sous réserve de la qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement de la construction. Toutefois, l'article 11 du règlement du PLU en vigueur mentionne que « *les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%* » rendant impossible l'édification d'un toit terrasses. La commune souhaite donc supprimer cette contractiction.

Ainsi, les articles UA11, UB11, UD11, 1AUh11, A11 ont été modifiés de la manière suivante :

c) Toitures :

~~Les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%. La pente des toitures ne devra pas excéder 35%.~~

Les couvertures en tuile seront réalisées avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

6.7.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

De plus, en zone urbaine, la commune souhaite donner la possibilité aux habitants de réaliser des clôtures avec des matériaux de type gabions. Les articles UB 11, UD 11, UT 11 et 1AUh 11, ont été complétés avec la mention suivante :

Les matériaux de type gabions sont également admis.

Les dispositions relatives aux clôtures ont également été complétées afin de mieux prendre en compte le risques d'inondation. Les modifications apportées sont détaillées au chapitre 4.12 de la présente notice.

6.8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

L'article 12 régleme notamment le stationnement des vélos pour les opérations immobilières de plus de 250 m². Afin de reprendre les termes du code de l'urbanisme, la commune souhaite modifier le point relatif au stationnement des vélos pour l'habitat en remplaçant les termes « opérations immobilières » par « programme de logements ».

De plus, la commune souhaite préciser le seuil de 250 m² de surface de plancher requis pour la création de ces places de stationnement vélos, par l'ajout d'un seuil de 3 logements. Cela permet de mieux prendre en compte la nécessité de créer des places de stationnement pour les petits logements.

Cette modification concerne les articles UB12, UD12, UE12, 1AUh12.

Ils ont été modifiés de la manière suivante :

	<u>Norme imposée</u>
<u>1. Habitat et hébergement hôtelier</u>	3% de la surface de plancher affectée à l'habitation, pour toute opération immobilière tout programme de logements de plus de trois logements ou de plus de 250 m ² de surface de plancher.
<u>2. Commerces, artisanat, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	2% de la surface de plancher pour toute autre construction autorisée dans la zone

6.9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteurs UDa, Udf et 1AUhb, le règlement du PLU en vigueur prévoit une emprise au sol maximale de 35% et la préservation d'au moins 40% d'espaces verts de pleine terre par unité foncière.

Il s'agit de quartiers résidentiels existants ou futurs de densité modérée (le secteur Udf concernant une zone sensible liée au souterrain ferroviaire).

Afin d'harmoniser l'intégration paysagère de ces secteurs avec les quartiers environnants, la commune souhaite augmenter la part d'espaces verts à préserver à hauteur de 50% de la superficie des terrains. L'emprise au sol n'est pas modifiée de sorte que les droits à construire restent identiques.

Ces règles s'appuient notamment sur les pourcentages d'espaces verts à préserver prévus dans les secteurs voisins UDb et 1AUhc.

De plus, l'augmentation de la part d'espaces verts non imperméabilisés vise à améliorer la gestion du risque d'inondation.

Les articles UD13 et 1AUh 13 sont modifiés comme suit :

Modification pour l'article UD13 :

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au minimum égale à :

- **en secteur Uda et Udf** : ~~40%~~ 50% de la superficie totale du terrain ;
- **en secteur UDb** : 50% de la superficie totale du terrain.
- **en secteur Udc** : 20% de la superficie totale du terrain.

Modification pour l'article 1AUh13 :

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à :

- **en secteur 1AUha** : 20% de la superficie totale du terrain ;
- **en secteur 1AUhb** : ~~40%~~ 50% de la superficie totale du terrain ;
- **en secteur 1AUhc** : 50% de la superficie totale du terrain.

6.10. MODIFICATION DU LEXIQUE DU REGLEMENT

La commune a modifié le lexique du règlement du PLU afin de préciser la définition de l'emprise au sol concernant les points suivants :

- Il est précisé que les terrasses de plus de 0.60m de hauteurs sont constitutives d'emprise au sol ;
- A l'inverse, les balcons, hormis ceux situés en rez-de-chaussée, sont exclus de l'emprise au sol lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellement ;
- Il est précisé en complément que, lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellement, les prolongements des niveaux extérieurs de la construction tels que balcons, coursives... sont quant à eux bien constitutifs d'emprise au sol.

Comme recommandé par le lexique national d'urbanisme, la définition nationale de l'emprise au sol issue de l'article R 420-1 du Code de l'urbanisme est ainsi complétée sans toutefois qu'en soit changé le sens, afin de l'adapter au contexte local.

Le lexique du règlement a donc été complété comme suit :

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme).

Cette emprise au sol correspond, de façon imagée, à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien ;
- les piscines ;
- les balcons, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, sauf s'ils sont situés en rez-de-chaussée.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;

les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;

les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;

les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade

(ex : balcons, oriels, coursives, ...) lorsqu'ils sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;

- Les terrasses d'une hauteur de 0,60 mètres minimum

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

6.11. MODIFICATION DU CHAPITRE 8 DU REGLEMENT : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Afin de clarifier le règlement du PLU la commune entend préciser le chapitre 8 : Dispositions particulières relatives aux risques et nuisances – Risque inondation.

En effet, la commune de Saint-Saturnin-les-Avignon est concernée par deux types de risque inondation : par débordement de cours d'eau et par ruissellement pluvial.

Afin d'éviter toute confusion selon le type de risque, la commune à harmoniser les règles entre les deux types de risques. Ainsi, cette harmonisation nécessite de :

- Pour le risque débordement : supprimer la notion de perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant.
- Pour le risque ruissellement : préciser que la perméabilité des clôtures devra être d'au moins 80%, tout comme pour le risque débordement.

Le chapitre 8 : dispositions particulières relatives aux risques et nuisances a été modifié comme suit :

RISQUE INONDATION

1- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La partie Est du territoire de Saint Saturnin est soumise au risque inondation :

- par débordement du canal de Vaucluse vers les zones situées en contrebas. Ces débordements sont provoqués soit lors d'évènements pluvieux localisés sur les coteaux soit lors de crues des Sorgues.
- Par débordement des Sorgues lors de crues des Sorgues : ce phénomène est susceptible d'affecter l'ensemble de la plaine agricole.

Dans l'emprise de la zone inondable repérée au document graphique les règles applicables sont les suivantes :

Recommandations générales

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 local d'urbanisme 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 d'orienter les constructions 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..).

Sont interdits :

-les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;

-la création et l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.

-les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable ;

-les établissements recevant du public (ERP) dits sensibles de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J sont interdits en zone inondable ;

-la création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes sont interdites en zone inondable ;

-les activités de stockage de substances dangereuses.

Sont autorisés sous-condition :

-Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le premier niveau de plancher soit réalisé à au moins 0,70 m 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.

-Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la surface de plancher existante, réalisée en une ou plusieurs fois.

-Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition que le premier niveau de plancher soit réalisé à au moins 0,70 m 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, bureaux, 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 0,70m mesuré au dessus du terrain naturel.

2- Ruisellement pluvial

La commune de Saint-Saturnin-lès-Avignon est concernée par un zonage pluvial annexé au PLU.

Dans les zones concernées par un risque d'inondation par débordement :

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha : compensation de l'imperméabilisation

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 30 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles (et existantes si possible)

dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

~~Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique.~~ La perméabilité des clôtures devra être d'au moins 80 %.

6.12. MODIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DANS CHAQUE ZONE DU PLU

Afin d'apporter des précisions au règlement, le caractère des zones concernées par un risque inondation a été complété par la mention suivante :

« Les dispositions du chapitre 8 relatives au risque d'inondation doivent être respectées. »

Ce complément a été apporté aux zones UB, UD, UE, UT, 1AUh,

Le caractère de la zone A et le caractère de la zone N ont, quant à eux, été davantage précisés, en rappelant que ces deux zones sont en partie concernées par un risque d'inondation :

La zone A est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage. Les dispositions du chapitre 8 relatives au risque d'inondation doivent être respectées.

La zone N est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage. Les dispositions du chapitre 8 relatives au risque d'inondation doivent être respectées.

Afin de préciser les règles applicables à chaque zone en cohérence avec les modifications apportées au chapitre 8 du règlement, des compléments au sein de chaque zone ont été apportés :

- **Aux articles 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords / chapitre 3 - clôtures :**

Le complément suivant a été apporté aux articles UA 11, UB 11, UD 11, UT 11, 1AUh 11 :

A l'alignement des voies publiques, les clôtures pourront être composées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 80cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.

Dans tous les autres cas, les clôtures seront constituées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;

En tout état de cause, les clôtures qui ne sont pas situées à l'alignement des voies publiques devront assurer une transparence hydraulique.

En zones A et N, l'article 11 – chapitre 3 clôtures, a été modifié comme suit :

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;

En tout état de cause, les clôtures qui ne sont pas situées à l'alignement des voies publiques devront assurer une transparence hydraulique.

~~En tout état de cause, les clôtures devront assurer une perméabilité hydraulique de 50% minimum.~~

- Aux articles 4 – Desserte par les réseaux / b) Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement, il convient de se reporter aux dispositions du chapitre 8.2.

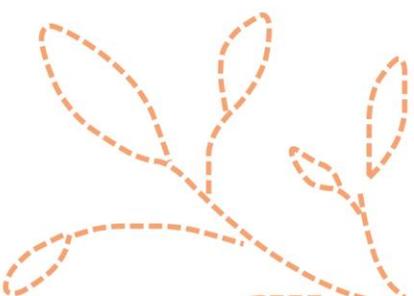
Ce complément a été apporté aux articles UB 4, UD 4, UE 4, UT 4, 1AUh 4, A 4 et N 4.

MODIFICATION DES OAP

Légende :

Surligné en jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées



1. MODIFICATION DE L'OAP BORD DU CANAL / CHEMIN DE LA SORGUE

La commune souhaite apporter plusieurs précisions concernant la desserte de l'OAP Bord du canal / Chemin de la Sorgue et les formes urbaines projetées.

1/ En premier lieu, dans la mesure où la commune prendra à sa charge les travaux d'aménagement nécessaires concernant le chemin de la Sorgue, il n'apparaît plus nécessaire d'imposer l'urbanisation de la zone sous forme d'opérations d'ensemble. Seule la partie nord de la zone, concernée par une servitude de mixité sociale, sera obligatoirement réalisée via une opération d'ensemble. La partie Sud pourra s'urbaniser de manière plus progressive.

Le chapitre 2.1 de l'OAP Bord du canal/ Chemin de la Sorgues est modifié comme suit :

Situé à l'ouest du canal de Vaucluse, au niveau du chemin de la Sorgue, l'OAP Bord du Canal est identifiée en zone 1AUhc au PLU.

Le secteur est concerné par le risque inondation dû aux risques de débordement du canal de Vaucluse, de rupture de digues et de ruissellements d'eaux pluviales en cas de fortes précipitations.

~~Ce secteur fera l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.~~

2/ De plus, au PLU en vigueur, il était prévu d'accéder à ce futur quartier par le chemin de la Sorgue. A partir de cet accès, il sera nécessaire de créer de nouvelles voies de desserte interne pour desservir les futures habitations.

La création d'accès multiples depuis le chemin de la Sorgue existant sera autorisée pour les futures constructions situées en bordure de voie. Toutefois, afin de garantir l'accessibilité en cœur d'opération, la commune souhaite préciser le principe d'accès au site en prévoyant la création d'une aire de retournement sur la partie sud de l'OAP.

Le schéma détaillant les principes d'aménagement de l'OAP modifié est présenté en page suivante.

3/ Afin de laisser plus de souplesse dans les formes urbaines projetées en partie Nord de la zone, la notion de logement individuel groupé est supprimée au profit d'une indication de logement individuel, petit collectif, ou intermédiaire. Par cet ajustement, la commune souhaite autoriser des ruptures dans les continuums de façades, les typologies de maisons accolées par les garages (groupes de 2 habitations), etc...

Ces dispositions ne s'opposent pas à une densification cohérente de la zone. Dans cette perspective la commune souhaite préciser qu'une dizaine de logements minimum devra être réalisé au Nord du site.

Le chapitre relatif à la mixité fonctionnelle et à la densification est modifié comme suit :

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

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

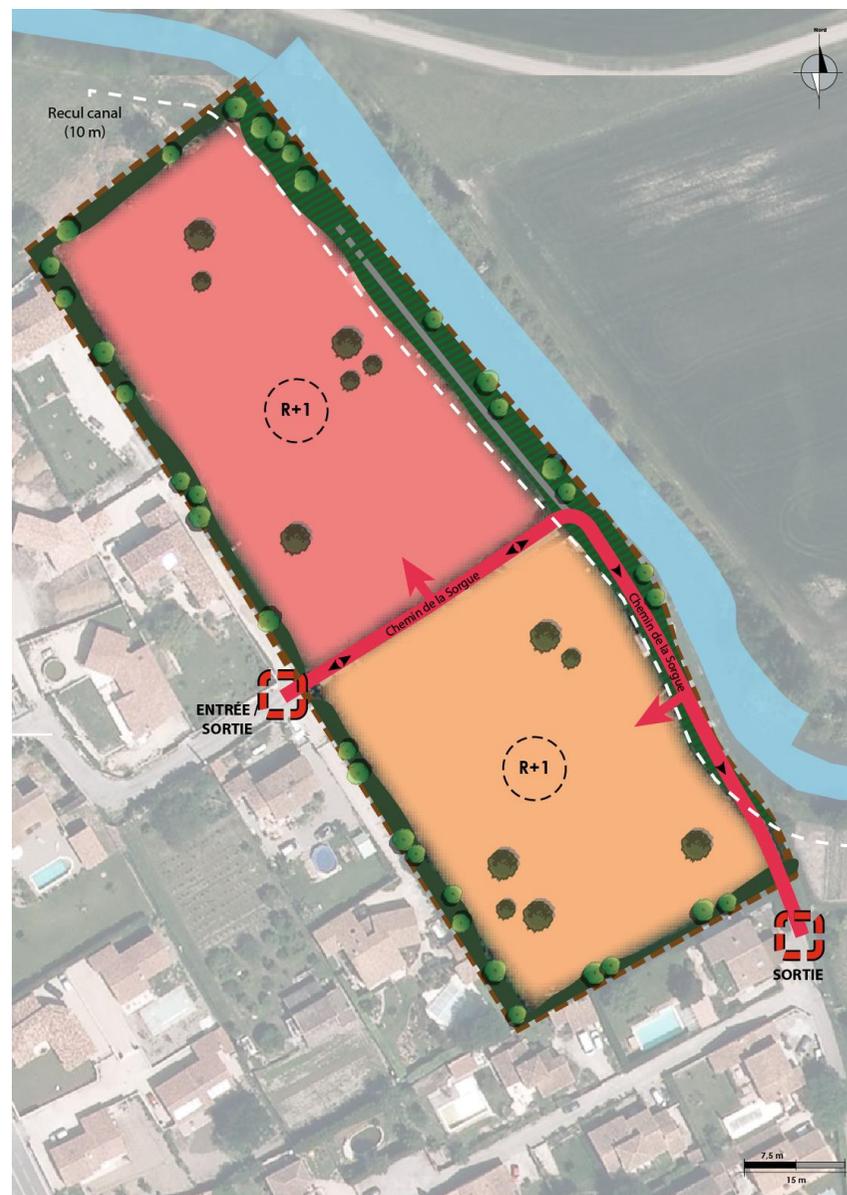
- au nord, d'une offre d'habitat individuel **groupé** et collectif/intermédiaire en R+1 d'une dizaine de logements **minimum** ;
- au sud, d'une offre d'habitat individuel pur en R+1 d'une dizaine de logements.

Densité moyenne : environ 20 logements/ha (sur périmètre opérationnel, hors bande de protection des abords du canal).

Potentiel (à titre indicatif) : environ 20 logement **minimum**.

Le schéma détaillant les principes d'aménagement de l'OAP modifié est présenté en page suivante.

Extrait de l'OAP Bord du Canal /Chemin de la Sorgue du PLU en vigueur :



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

VOICATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Orange Habitat individuel pur
- Rouge Habitat individuel groupé et petit collectif/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Red square with white cross Principe d'accès
- Red line Principe de desserte
- Grey line Voirie existante

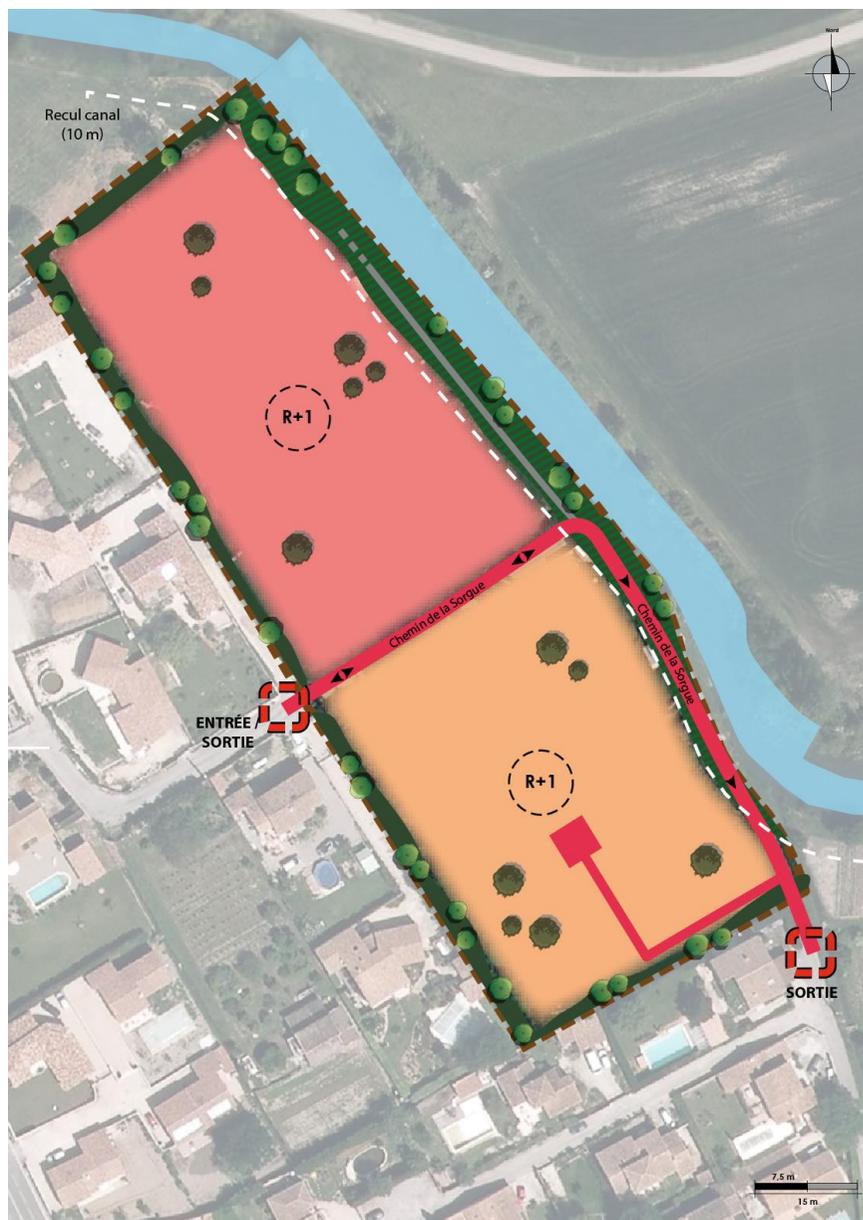
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Green line Espace vert (recul du canal)
- Dashed line Recul du canal 10m
- Green line with trees Frange tampon paysagère

Extrait de l'OAP Bord du Canal

/Chemin de la Sorgue du PLU

après modification :



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel pur
- Habitat individuel et petit collectif ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte
- Voirie existante

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert (recul du canal)
- Recul du canal 10m
- Frange tampon paysagère

MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU



1. MODIFICATION DU LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce est interdit :

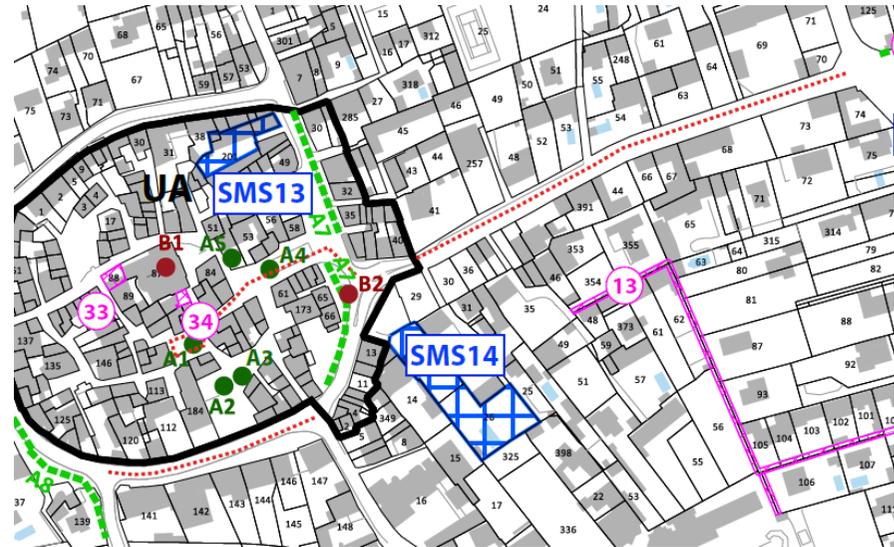
- en zone UA, le long du Boulevard de la Libération (entre la route du Puy et l'avenue de la Gare), de la place des cafés, de la rue des Pénitents, de la place du 18 juin 1940 (conformément aux linéaires identifiés aux documents graphiques).
- En zone UB, le long de l'Avenue de la Rétanque et du Boulevard de la Libération entre la route du Puy et l'Avenue de la Gare (conformément aux linéaires identifiés aux documents graphiques).

Les linéaires identifiés aux documents graphiques manquent de précisions. La commune souhaite donc apporter des précisions à ce linéaire, notamment le long de la place des cafés.

Extrait de la légende du plan de zonage :

.....
Changement de destination des locaux à usage de commerce interdit
(au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme)

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



2. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

2.1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°26

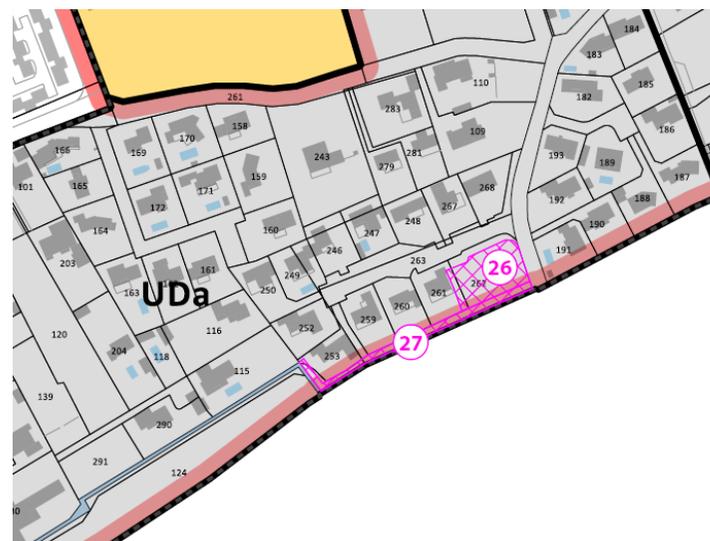
L'ER n°26 avait pour objet « aménagement d'un espace public et son accès li cicaloun » au bénéfice de la commune sur une surface 1072 m².

La commune a fait le choix de renoncer à acquérir cette emprise foncière.

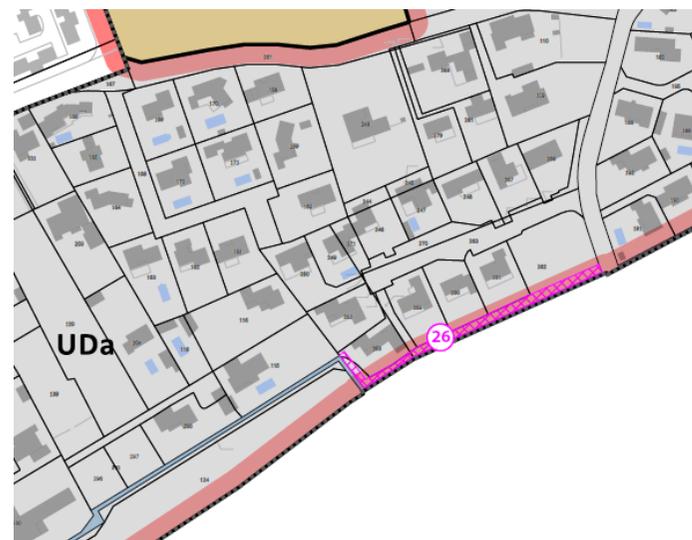
En effet, cet espace public pourra être aménagé sur d'autres terrains acquis récemment et situés à proximité.

L'ER n°26 est donc supprimé. La liste des emplacements réservés a été modifiée en conséquence.

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU après modification :



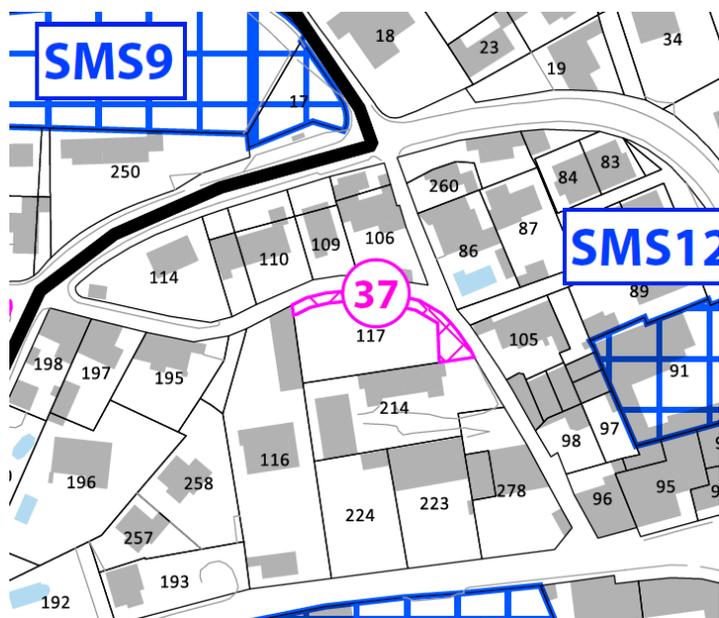
2.2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°37

L'ER n°37 a pour objet « Elargissement voie et parking rue des Aires » au bénéfice de la commune sur une surface 221 m² et un largeur de 3 mètres.

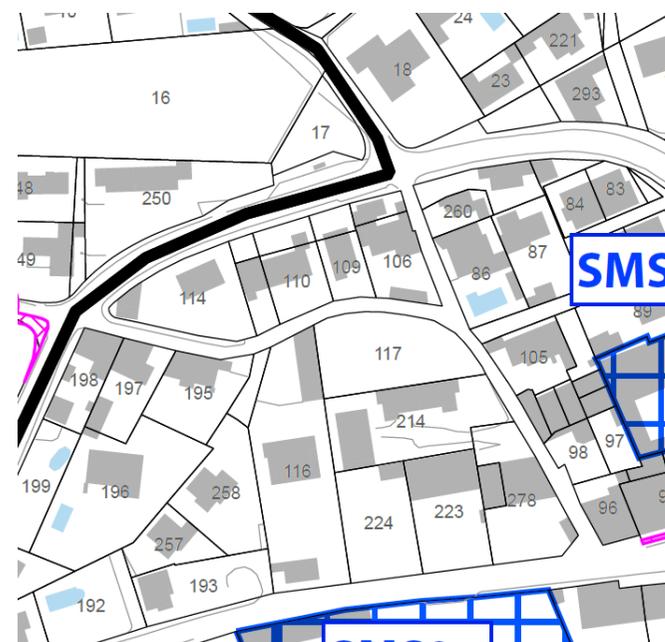
Les acquisitions foncières étant réalisées, l'ER est à supprimer.

La liste des emplacements réservés a été modifiée en conséquence.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



2.3. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'AMENAGEMENT D'UN CHEMINEMENT PIETON

La commune souhaite aménager un cheminement piéton (type trottoir), à proximité du centre ancien, boulevard de la libération / place arbre de la liberté. L'objectif est de réhausser le trottoir existant pour garantir plus de sécurité aux piétons.

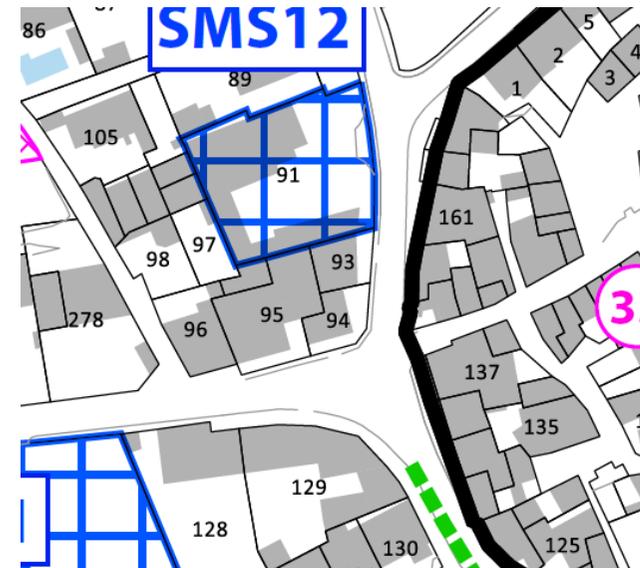
Ainsi, un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été ajouté sur les parcelles AT 93-94-95 : ER n°37 « Cheminement piéton » d'une largeur de 1,2 mètre et d'une superficie de 68 m².

La liste des emplacements réservés a été modifiée en conséquence.

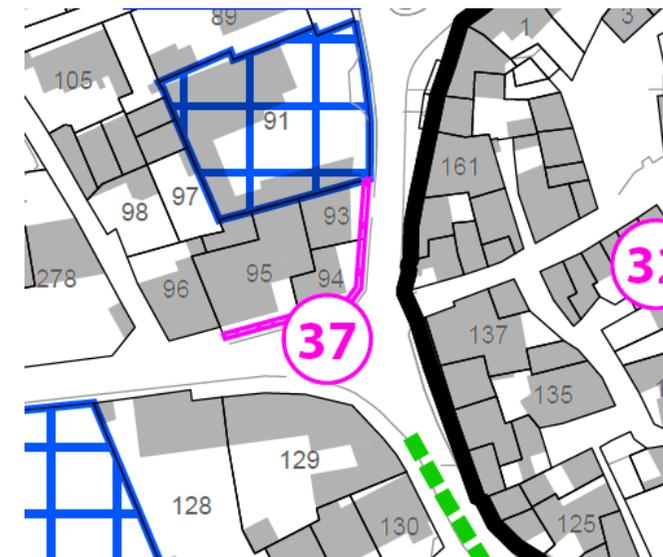
Trottoir existant peu sécurisé



Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU après modification :



2.4. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'AMENAGEMENT D'UN CARREFOUR

La commune souhaite aménager le carrefour entre l'avenue du Mistral, la route de Gadagne, la route de Pernes et l'avenue de la Rétanque (carrefour de la Rétanque) afin d'améliorer la sécurité. En effet, ce carrefour très fréquenté est souvent le lieu de nombreux accidents de la route.

Actuellement ce carrefour est géré par des feux tricolores. L'objectif pour la municipalité est de sécuriser ce carrefour via l'aménagement d'un giratoire. Pour cela, un emplacement réservé est nécessaire sur la parcelle AN125.

Ainsi, un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été ajouté : ER n°36 « Création d'un giratoire » d'une superficie de 1 531 m².

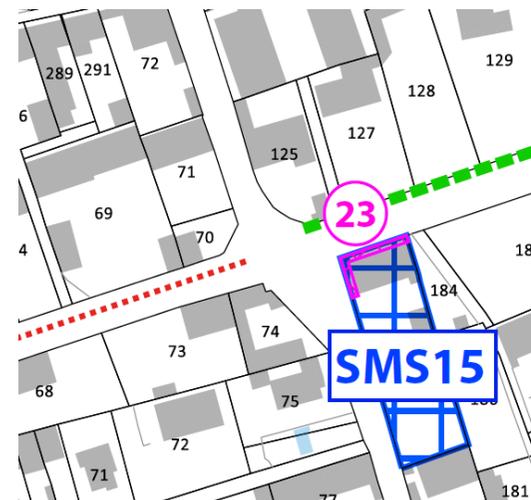
L'emplacement réservé N°23, initialement prévu pour aménagement de voirie, est ainsi devenu inutile ; il a été supprimé.

La liste des emplacements réservés a été modifiée en conséquence.

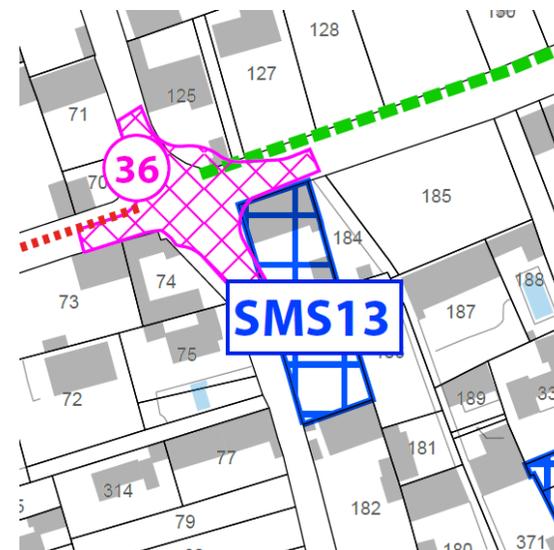
Carrefour de la Rétanque



Extrait du zonage du PLU en vigueur :



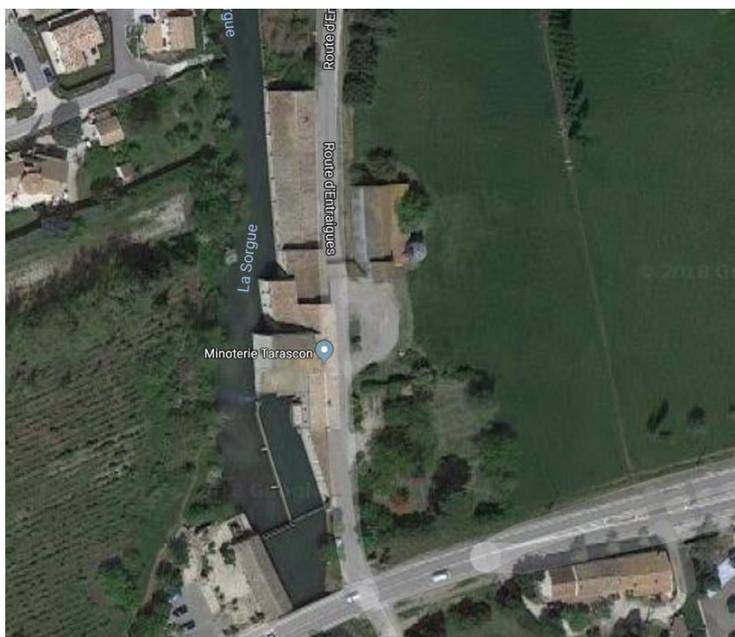
Extrait du zonage du PLU après modification :



2.5. CREATION D'UN EMBLEMMENT RESERVE RELATIF AU PROJET DE DEVIATION ROUTE D'ENTRAIGUES

La création de l'ER n°38 vise à améliorer la desserte de la minoterie existante dont les locaux existants se trouvent de part et d'autre de l'actuelle route d'Entraigues.

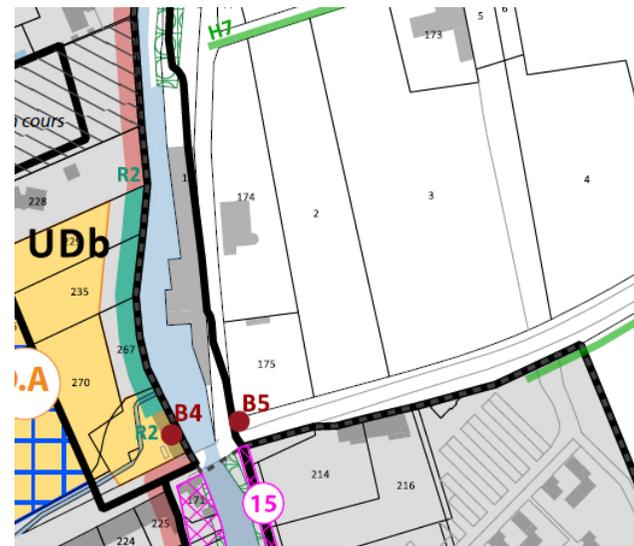
Minoterie existante localisée en limite de la Route d'Entraigues



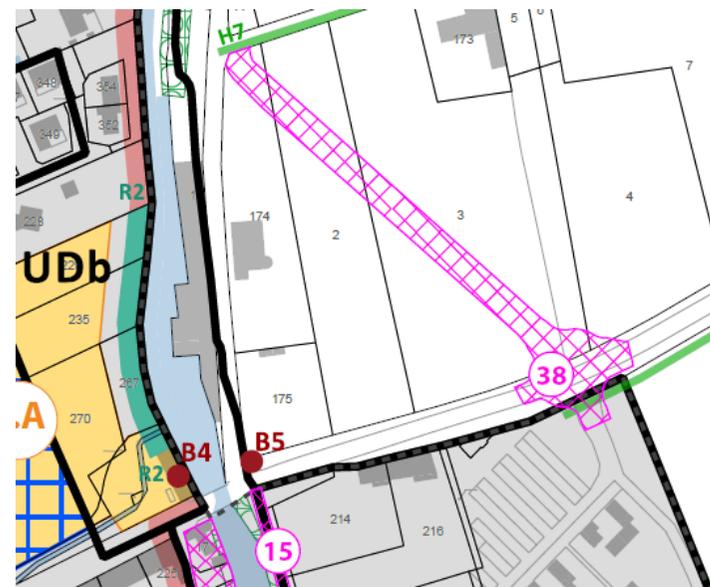
De plus, l'aménagement d'un giratoire à l'entrée de la résidence de tourisme existante à proximité permettra la sécurisation de l'entrée et de la sortie de la résidence sur cette route passante (ralentissement de la vitesse).

La création de l'ER N°38 vise donc à sécuriser et fluidifier le trafic dans l'ensemble de ce secteur Est de la commune.

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU après modification :



Complément sur l'impact de l'ER n°38 sur les terres agricoles

L'emprise de cet ER concerne des parcelles classées en zone agricole au PLU et se situe à la limite de la frange urbaine Est de l'enveloppe urbaine.

Les parcelles agricoles touchées par l'ER n°38 présentent un potentiel agricole (aptitude agro pédologique qualifiée de moyenne à intéressante, et actuellement irriguées). **Néanmoins, ces parcelles agricoles ne sont actuellement pas cultivées, il s'agit d'espaces en herbe, et ne font pas l'objet de classement AOC ou AOP.**

Vue sur le secteur où s'inscrit l'emprise de l'ER n°38 depuis la route de Pernes



Au regard de la situation actuelle, et malgré une fragmentation de ces terres potentiellement cultivables, l'ER n'engendrera donc pas d'impact sur des espaces cultivés, car absence de cultures sur l'emprise de l'ER et sur les terrains voisins, situés entre l'ER et le Mas (soit environ 1,2 ha).

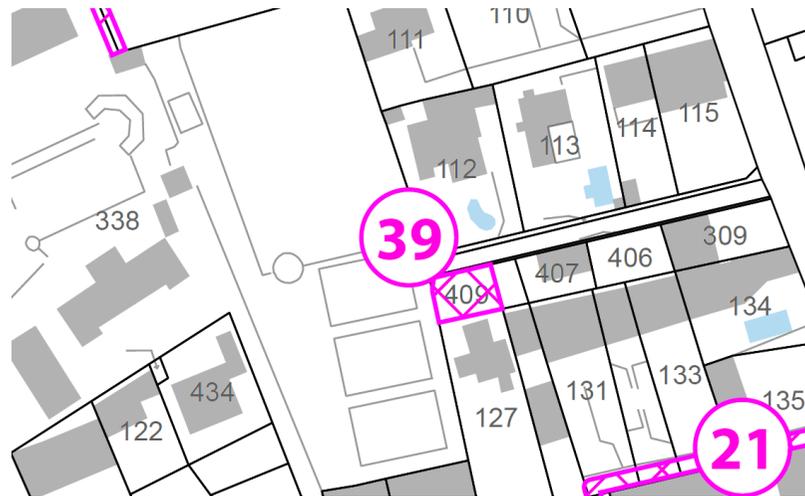
2.6. CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION D'AIRES DE RETOURNEMENT

Afin de faciliter l'accès et la manœuvre des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment), la commune souhaite créer des aires de retournement dans certains quartiers résidentiels.

Pour cela, 2 emplacements réservés sont créés :

- L'ER N°39, impasse de la Louissette ;

Extrait du zonage du PLU en vigueur :

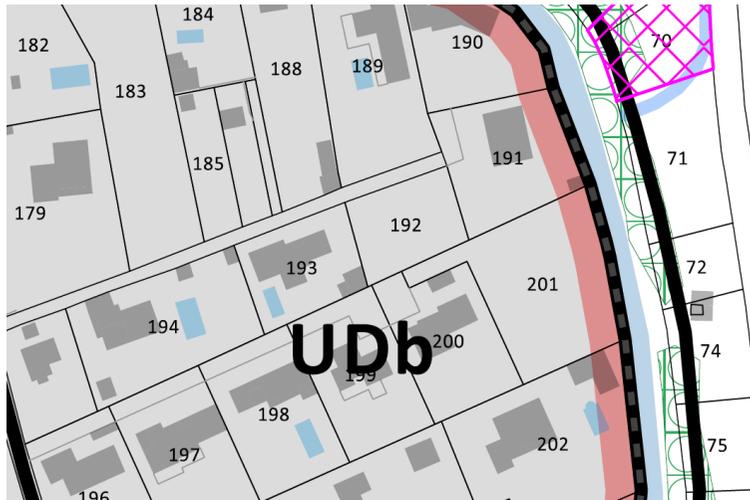


Extrait du zonage du PLU après modification :

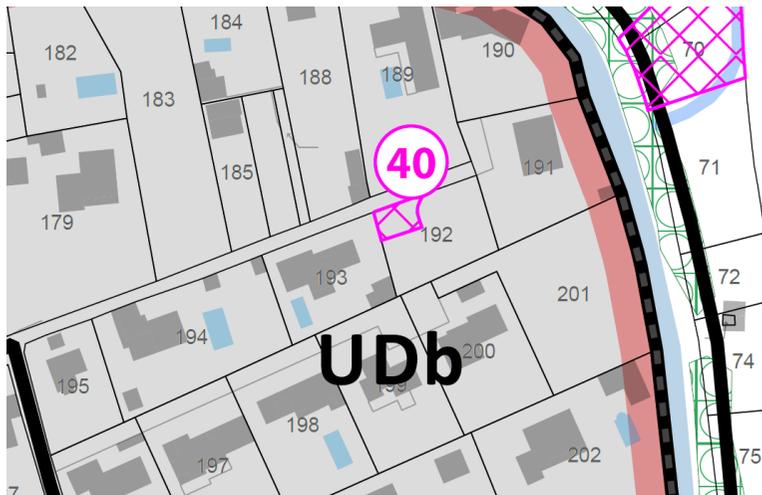


- L'ER N°40, chemin des Clausures.

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU après modification :



2.7. MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les modifications précédentes entraînent une mise à jour de la liste des emplacements réservés présente sur le plan de zonage (5.a. Planche globale).

Liste des emplacements réservés du PLU en vigueur :

Numero	Destination	Largeur (en m)	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
1	Creation de voie pour relier le chemin des roseaux à l'allée de Gromelle	8.00	682	Commune
2	Elargissement de la voirie chemins des Clausures/chemin de la Sorgue	6.50	3 204	Commune
3a	Elargissement voies de circulation chemin des Gendalis	5	627	Commune
3b	Elargissement voies de circulation automobile chemin des Cyprès	6.50	1 177	Commune
4	Elargissement de voies de circulation automobile chemin des Bellys	6.50	2 941	Commune
5	Elargissement chemin des Vignes	2.00	95	Commune
6	Elargissement de voies de circulation automobile Bel Air / Gendalis / Piecaous	6.50	6 848	Commune
7	Création de voirie - Chemin des Gendalis	6.50	136	Commune
8	Elargissement et aménagement chemin des Bouscarles	6.50	781	Commune
9	Elargissement chemin noir parcelle 134	6.50	31	Commune
10	Elargissement chemin des Galoubets	6.50	883	Commune
11	Aménagement d'un cheminement doux Gendalis / Hermas	1.50	606	Commune
12	Aménagement d'un cheminement doux Général de Gaulle / lot. Les Grès	1.50	555	Commune
13	Aménagement d'un cheminement doux Les Grandes Terres / Traverse de l'école	1.50	966	Commune
14	Aménagement d'un cheminement doux chemin des Jardins	1.50	351	Commune
15	Aménagement d'un cheminement doux chemin de Brulefer	5.00	2 895	Commune
16	Aménagement d'un cheminement doux Colline du Puy	1.50	1 382	Commune
17	Aménagement d'un cheminement doux impasse Bellevue	1.50	190	Commune
18	Aménagement d'un cheminement piéton colline du Puy Sud Est	1.50	337	Commune
19	Aménagement d'un cheminement piéton Avenue General de Gaulle / rte de Vedene	1.50	157	Commune
20	Liaison chemin noir / Avenue Général de Gaulle	1.50	463	Commune
21	Aménagement d'un cheminement doux impasse de la résistance	1.50	318	Commune
22	Création parc public Colline du Puy		9 700	Commune
23	Aménagement sécurisation carrefour de la Rétanque	2.00	66	Commune
24	Réservoir d'eau et antenne Colline de La grille		6 694	Commune
25	Aménagement espace de stationnement (parking) Colline de La Graille		1 795	Commune
26	Aménagement d'un espace public et son accès li cigaloun		1 072	Commune
27	Fossé pluvial limite Jonquerettes	3.50	558	Grand Avignon
28	Aménagement accès parking communal Avenue de La Gare		103	Commune
29	Aménagement du Rialet		32 331	Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues
30	Aménagement légers des berges du canal		3 946	Commune
31	Parking public rue du 19 mars		2 124	Commune
32	Aménagement parking du Ventoux		473	Commune
33	Réalisation d'un espace libre rue Porte d'Avignon		101	Commune
34	Aménagement des abords de l'Eglise		45	Commune
35	Aménagement d'un parking pour les écoles traverse des 2 routes		1 438	Commune
36	Equipements publics socio-culturels Avenue Général de Gaulle		954	Commune
37	Elargissement voie et parking rue des Aires	3	221	Commune

Liste des emplacements réservés du PLU après modification :

Liste des emplacements réservés

Numero	Destination	Largeur (en m)	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
1	Creation de voie pour relier le chemin des roseaux à l'allée de Gromelle	8.00	682	Commune
2	Elargissement de la voirie chemins des Clausures/chemin de la Sorgue	6.50	3 204	Commune
3a	Elargissement voies de circulation chemin des Gendalis	5	627	Commune
3b	Elargissement voies de circulation automobile chemin des Cyprès	6.50	1 177	Commune
4	Elargissement de voies de circulation automobile chemin des Bellys	6.50	2 941	Commune
5	Elargissement chemin des Vignes	2.00	95	Commune
6	Elargissement de voies de circulation automobile Bel Air / Gendalis / Piecaous	6.50	6 848	Commune
7	Création de voirie - Chemin des Gendalis	6.50	136	Commune
8	Elargissement et aménagement chemin des Bouscarles	6.50	781	Commune
9	Elargissement chemin noir parcelle 134	6.50	58	Commune
10	Elargissement chemin des Galoubets	6.50	883	Commune
11	Aménagement d'un cheminement doux Gendalis / Hermas	1.50	606	Commune
12	Aménagement d'un cheminement doux Général de Gaulle / lot. Les Grès	1.50	555	Commune
13	Aménagement d'un cheminement doux Les Grandes Terres / Traverse de l'école	1.50	966	Commune
14	Aménagement d'un cheminement doux chemin des Jardins	1.50	351	Commune
15	Aménagement d'un cheminement doux chemin de Brulefer	5.00	2 895	Commune
16	Aménagement d'un cheminement doux Colline du Puy	1.50	1 382	Commune
17	Aménagement d'un cheminement doux impasse Bellevue	1.50	190	Commune
18	Aménagement d'un cheminement piéton colline du Puy Sud Est	1.50	337	Commune
19	Aménagement d'un cheminement piéton Avenue General de Gaulle / rte de Vedene	1.50	157	Commune
20	Liaison chemin noir / Avenue Général de Gaulle	1.50	463	Commune
21	Aménagement d'un cheminement doux impasse de la résistance	1.50	318	Commune
22	Création parc public Colline du Puy		9 700	Commune
23	Aménagement sécurisation carrefour de la Rétanque	2.00	66	Commune
24	Réservoir d'eau et antenne Colline de La grille		6 694	Commune
25	Aménagement espace de stationnement (parking) Colline de La Graille		1 795	Commune
26	Fossé pluvial limite Jonquerettes	3.50	558	Grand Avignon
27	Aménagement accès parking communal Avenue de La Gare		103	Commune
28	Aménagement du Rialet		32 331	Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues
29	Aménagement légers des berges du canal		3 946	Commune
30	Parking public rue du 19 mars		2 124	Commune
31	Aménagement parking du Ventoux		473	Commune
32	Réalisation d'un espace libre rue Porte d'Avignon		101	Commune
33	Aménagement des abords de l'Eglise		45	Commune
34	Aménagement d'un parking pour les écoles traverse des 2 routes		1 438	Commune
35	Equipements publics socio-culturels Avenue Général de Gaulle		954	Commune
36	Création d'un giratoire		1530	Commune
37	Cheminement piéton	1,2	68	Commune
38	Déviation et giratoire route d'Entraigues		3592	Commune
39	Aire de retournement Impasse de la Louissette		119	Commune
40	Aire de retournement Chemin des Clausures		97	Commune

3. MODIFICATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

3.1. SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE N°9

Le PLU en vigueur compte 18 Servitudes de Mixité Sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme.

La SMS n°9 prévoit que au moins 50% du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit au minimum 750 m².

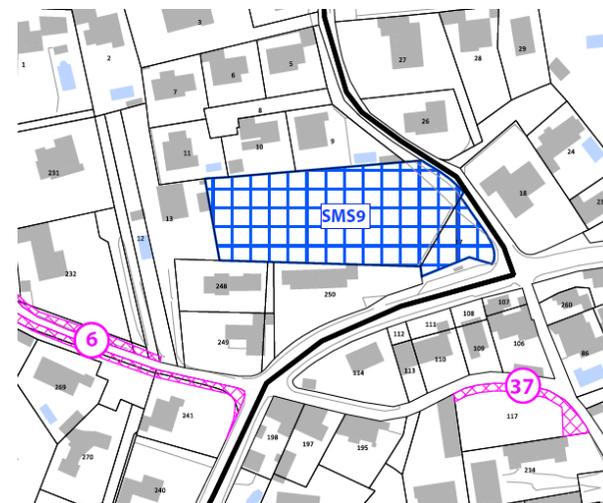
Le projet de logements est en cours de réalisation. La commune souhaite donc supprimer la SMS n°9.

Suite à cette suppression, les SMS ont été renumérotées. La liste des SMS présente dans le règlement a été modifiée en conséquence.

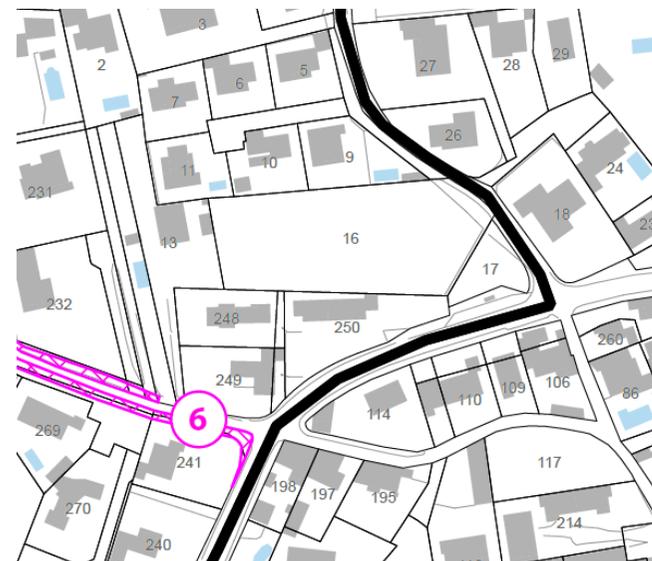
Construction en cours



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



3.2. REDUCTION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE N°10

Le PLU en vigueur compte 18 Servitudes de Mixité Sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme.

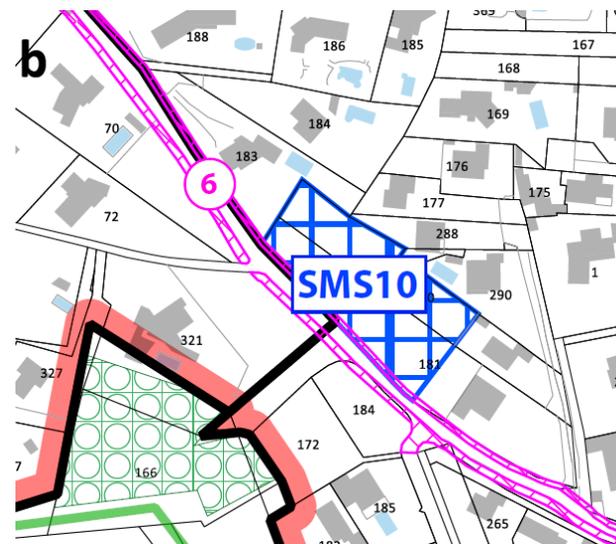
La SMS n°10 prévoit que au moins 50% du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit au moins 225 m².

Les terrains grévés par la SMS n°10 sont en parties construits et ne permettent pas d'envisager la réalisation d'un projet de logements sociaux cohérent (permis récemment accordé sur la parcelle AC n°395 sous le régime du précédent POS). Afin de rectifier cette incohérence, la commune souhaite donc réduire l'emprise de la SMS n°10 à la seule partie AC 181, réellement mobilisable.

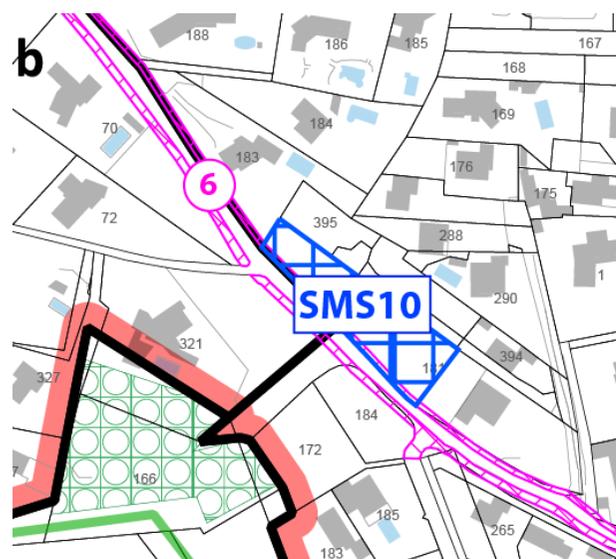
La SMS N°10 ainsi modifiée prévoit désormais que au moins 50% du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit au moins 150 m².

Toutefois, la commune a pris soin d'anticiper cette modification en recherchant une solution alternative de production de logements locatifs sociaux. Ainsi, la réduction de cette servitude à la parcelle AC n°181 est compensée par une opération de 9 logements locatifs sociaux au 214 avenue du Mistral dont le permis de construire a été accordé le 21/12/2018.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



3.3. SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE N° 16

La SMS n°16 prévoit que pour les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher, au moins 50% du programme de logements soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La SMS n°16 concerne une parcelle présentant une habitation déjà existante à réhabiliter. Le coût des travaux engendrés par une opération de ce type est élevé et, au regard du contexte, cette opération s'est révélée économiquement irréalisable pour un bailleur social.

La commune souhaite donc supprimer la SMS n°16. Toutefois, afin de compenser cette suppression, une opération de 12 logements sociaux est actuellement à l'étude au 20 avenue du Mistral.

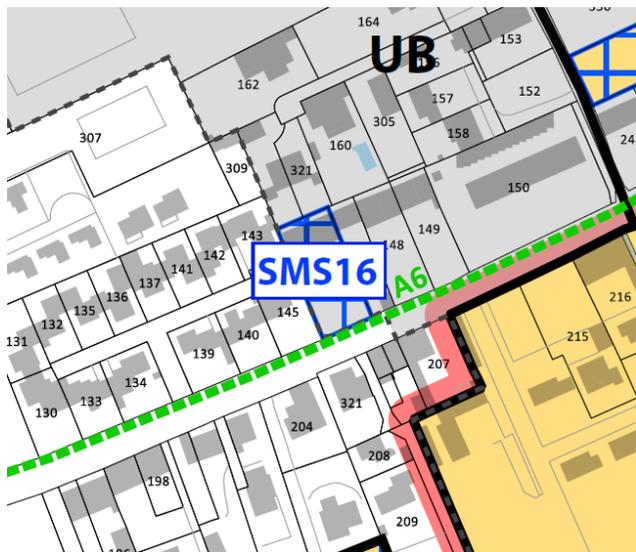
Pour ce faire, le droit de préemption a été transféré à l'EPF PACA par décision n°2019-04-33 du 11 avril 2019 suite à une déclaration d'intention d'aliéner relative à l'immeuble cadastré section AN n°125. Il a été demandé au Grand Avignon d'inscrire le site du « Mistral » dans le cadre de la convention habitat à caractère multi-sites passé avec l'EPF PACA. Le 14 mai 2019, l'EPF PACA a pris la décision de préemption. L'opération sera confiée à un bailleur social.

Suite à cette suppression, les SMS ont été renumérotées. La liste des SMS présente dans le règlement a été modifiée en conséquence.

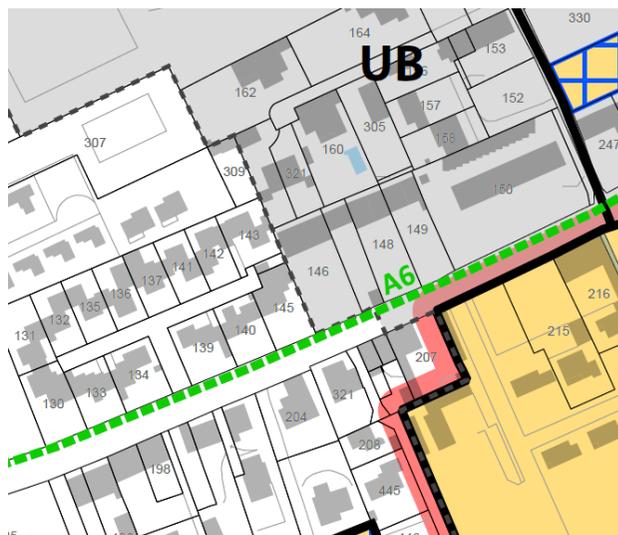
Habitation existante à réhabiliter



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



3.4. MISE A JOUR DE LA LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Les modifications précédentes entraînent une mise à jour de la liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme présente dans le règlement écrit.

Liste des SMS au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme du PLU en vigueur :

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME

N° de la servitude	Programme de logements	Surface de plancher minimale affectée à la production de logements sociaux
SMS 1	50% de Logements Locatifs Sociaux	600 m ²
SMS 2	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 4	50% de Logements Locatifs Sociaux	1275 m ²
SMS 5	50% de Logements Locatifs Sociaux	525 m ²
SMS 6	50% de Logements Locatifs Sociaux	675 m ²
SMS 7	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²
SMS 8	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²
SMS 9	50% de Logements Locatifs Sociaux	750 m ²
SMS 10	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 11	50% de Logements Locatifs Sociaux	825 m ²
SMS 12	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 13	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 14	50% de Logements Locatifs Sociaux	300 m ²
SMS 15	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 16	50% de Logements Locatifs Sociaux	300 m ²
SMS 17	50% de Logements Locatifs Sociaux	1425 m ²
SMS 18	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 19	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²

Liste des SMS au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme du PLU après modification :

N° de la servitude	Programme de logements	Surface de plancher minimale affectée à la production de logements sociaux
SMS 1	50% de Logements Locatifs Sociaux	600 m ²
SMS 2	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 4	50% de Logements Locatifs Sociaux	1275 m ²
SMS 5	50% de Logements Locatifs Sociaux	525 m ²
SMS 6	50% de Logements Locatifs Sociaux	675 m ²
SMS 7	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²
SMS 8	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²
SMS 9	50% de Logements Locatifs Sociaux	825 m ²
SMS 10	50% de Logements Locatifs Sociaux	150 m ²
SMS 11	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 12	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 13	50% de Logements Locatifs Sociaux	300 m ²
SMS 14	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 15	50% de Logements Locatifs Sociaux	1425 m ²
SMS 16	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 17	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²

