



Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. Notice de présentation

Révision du POS en PLU prescrite le 20/03/2012
PLU arrêté le 05/07/2016
PLU approuvé le 16/03/2017
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 20/11/2018
Modification n°1 du PLU approuvée le 25/02/2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
------------------------	----------

1. MODIFICATIONS RELATIVES AU ZONAGE..... **7**

1	MODIFICATION RELATIVE A DES AJUSTEMENTS ENTRE ZONES URBAINES	8
1.1	<i>Ajustement de zonage entre la zone UDa et UDc</i>	8
1.2	<i>Ajustement de zonage sur le site de l'auditorium : création d'une zone spécifique UCa</i>	9
2	MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMBLEMES RESERVES	10
2.1	<i>Ajout d'un emplacement réservé dédié à l'aménagement d'un espace public et de stationnement</i>	10
2.2	<i>Correction de la largeur de l'ER 13 dans la liste des ER</i>	11
3	MODIFICATIONS RELATIVES A D'AUTRES AJUSTEMENTS DE ZONAGE	12
3.1	<i>modification graphique et allongement du linéaire commercial à préserver</i>	12
3.2	<i>modification de la légende du zonage concernant l'alignement des façades</i>	13
3.3	<i>ajout d'un alignement obligatoire</i>	13
3.4	<i>Ajout du périmètre d'une OAP supplémentaire</i>	14
3.5	<i>ajout d'un bâtiment remarquable protégé</i>	15
3.6	<i>ajout de sous-secteurs en zone 1AUE</i>	16
4	MISE A JOUR DE LA PLANCHE 5.C	17

1. MODIFICATIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A OAP ... **18**

1	MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES.....	19
1.1	<i>Modification du dossier d'OAP</i>	19
1.2	<i>Modification du règlement</i>	27
2	MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR GRANGE-VIEILLE _ SAINT-ROCH.....	28
2.1	<i>Modification du dossier d'OAP</i>	28
2.2	<i>Modification du règlement</i>	34
3	MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR DES ESTOURANS	35
3.1	<i>Modification du dossier d'OAP</i>	35
3.2	<i>Modification du règlement</i>	38
4	MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR DE LA ZA SAINT JOSEPH.....	39

4.1	<i>Modification du dossier d'OAP</i>	39
4.2	<i>Modification du zonage et du règlement</i>	46
5	MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR GARE	49
5.1	<i>Modification du dossier d'OAP</i>	49
5.2	<i>Modification du règlement</i>	55
6	AJOUT D'UNE OAP SUR LE SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ILOT HOTEL DIEU	56
6.1	<i>Modification du dossier d'OAP</i>	56
6.2	<i>Modification du zonage</i>	60
7	SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES OAP	61
7.1	<i>ancienne production de logements (OAP du PLU en vigueur) ..</i>	61
7.2	<i>Nouvelle production de logements (OAP modifiées)</i>	61
8	MODIFICATION DE FORME DU DOSSIER D'OAP.....	63

MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT **65**

1	MODIFICATIONS PERMETTANT UNE MEILLEURE APPLICATION ET COMPREHENSION DU REGLEMENT	66
1.1	<i>Modification du terme « bâtiment » par « construction »</i>	66
1.2	<i>Précision dans l'article 5 des dispositions générales</i>	66
1.3	<i>Modification de l'article 8 des dispositions générales</i>	66
1.4	<i>Ajout d'un article 9 dans les dispositions générales</i>	66
1.5	<i>modification de l'article 1 de la zone UC</i>	67
1.6	<i>Modification de l'article 2</i>	67
1.7	<i>Modification de l'article 6</i>	69
1.8	<i>Modification de l'article 7</i>	71
1.9	<i>Modification de l'article 2 et 9 en zone agricole et naturelle</i> ..	74
1.10	<i>Modification de l'article 11</i>	76
1.11	<i>Modification de l'article UC 12</i>	77
1.12	<i>Reprise de certaines définitions du lexique</i>	78
1.13	<i>Modification du règlement de la zone UC pour intégrer le nouveau sous-secteur UCa relatif à l'auditorium</i>	80
1.14	<i>Modification de l'article 1AU10</i>	81
2	MODIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES	81
2.1	<i>Modification du règlement relatif aux aires de jeux (article 13) ..</i>	81

2.2	<i>modification de la description de la zone UE</i>	81
2.3	<i>modification du chapitre 7</i>	82
3	MODIFICATION PERMETTANT L'INTEGRATION DE LA DERNIERE CONNAISSANCE DU RISQUE SUR LE COULON-CALAVON	83
MODIFICATIONS RELATIVES AUX ANNEXES		87
1	MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (6.2)	88
2	MODIFICATION DES ANNEXES A TITRE INFORMATIF (6.3)	88
2.1	<i>Ajout du porter à connaissance de l'Etat relatif à la carte du RETRAIT gonflement des Argiles</i>	88
2.2	<i>Ajout du porter à connaissance de l'Etat relatif à la zone d'effets pyrotechniques à respecter</i>	88

PREAMBULE

La commune du Thor est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017.

Une révision allégée de ce document a été approuvée en novembre 2018 afin d'autoriser dans un secteur spécifique de la zone agricole la construction d'un silo et ses constructions annexes.

Au regard de la mise en œuvre du PLU, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur plusieurs points :

1/ Modification des documents graphiques :

- modifications ponctuelles de zonage liées à des ajustements entre zones urbaines ;
- modification graphique et allongement du linéaire commercial à préserver ;
- ajustements d'emplacements réservés (ER) :
 - ajout d'un emplacement réservé dédié à l'aménagement d'un espace public et de stationnement ;
 - correction de la largeur de l'ER 13 dans la liste des ER.
- modification de la légende du zonage concernant l'alignement des façades ;
- ajout d'un alignement obligatoire ;
- ajout d'une OAP supplémentaire en centre-ville ;
- ajout de sous-secteurs dans la zone 1AUe Saint Joseph ;
- ajout d'un bâtiment remarquable protégé ;
- mise à jour de « l'extrait de l'étude d'aléa inondation du Coulon Calavon » dans la planche 5.c avec la dernière connaissance de ce risque (cf. porté à connaissance de l'Etat du 17 avril 2019).

2/ Modification des secteurs soumis à OAP :

- ajustement de l'OAP Pouvarel/Angevines afin de favoriser l'opérationnalité du projet ;
- ajustement de l'OAP Grange Vieille afin de favoriser l'opérationnalité du projet et la construction d'un EHPAD pour les personnes âgées ;
- identification de trois secteurs dans l'OAP des Estourans afin de favoriser la réalisation de trois opérations d'aménagement d'ensemble ;
- ajustement de l'OAP Saint Joseph afin de permettre l'opérationnalité du projet ;
- ajustement de l'OAP de la Gare afin de favoriser l'opérationnalité du projet ;
- ajout d'une OAP n°7 pour encadrer le développement d'un site de renouvellement urbain en centre-ville.

Dans certains cas, ces ajustements ont engendré une modification du règlement et/ou du zonage.

3/ Modification du règlement écrit :

Le règlement du PLU a été modifié sur différents points afin de faciliter son application et de rectifier des erreurs matérielles :

- modifications permettant une meilleure application et compréhension du règlement ;
- modifications permettant la correction d'erreurs matérielles ;
- intégration de la dernière connaissance du risque liée au PAC Coulon Calavon dans le chapitre V.

4/ Modifications des annexes :

- intégration dans la planche 6.2.SUP de la servitude AC1 relative au classement au titre des monuments historique de l'allée et des aménagements paysagers au sud et à l'ouest du château du Thor ;
- ajout du porter à connaissance de l'Etat relatif à la carte du retrait-gonflement des argiles dans les annexes à titre informatif (6.3) ;
- ajout du porter à connaissance de l'Etat relatif à la zone d'effets pyrotechniques à respecter dans les annexes à titre informatif (6.3).

Pour ce faire, il convient d'engager une modification du PLU.

La procédure de modification est codifiée à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

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

Et l'article à L.153-41 du code de l'urbanisme :

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

- 1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- 4° soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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 :

- la présente notice de présentation ;
- le dossier d'OAP modifié ;
- le règlement modifié ;
- le plan de zonage modifié (planche globale et zoom) ;
- la planche des risques modifiée ;
- les annexes ajoutées.

Le présent dossier sera soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

1. MODIFICATIONS

RELATIVES AU

ZONAGE

1 MODIFICATION RELATIVE A DES AJUSTEMENTS ENTRE ZONES URBAINES

1.1 AJUSTEMENT DE ZONAGE ENTRE LA ZONE UDA ET UDC.

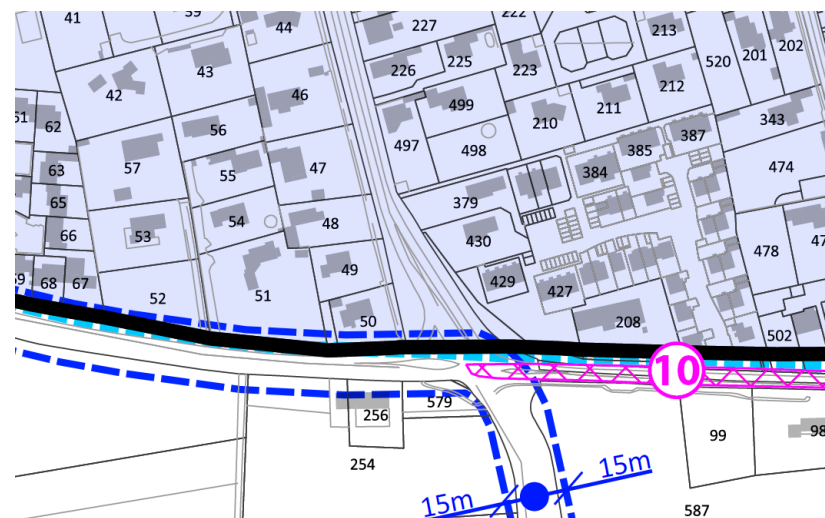
La zone UDa du PLU en vigueur correspond à une zone résidentielle située à proximité du centre-ancien.

La zone UDC correspond aux secteurs d'habitat individuel généralement non desservi par l'assainissement collectif.

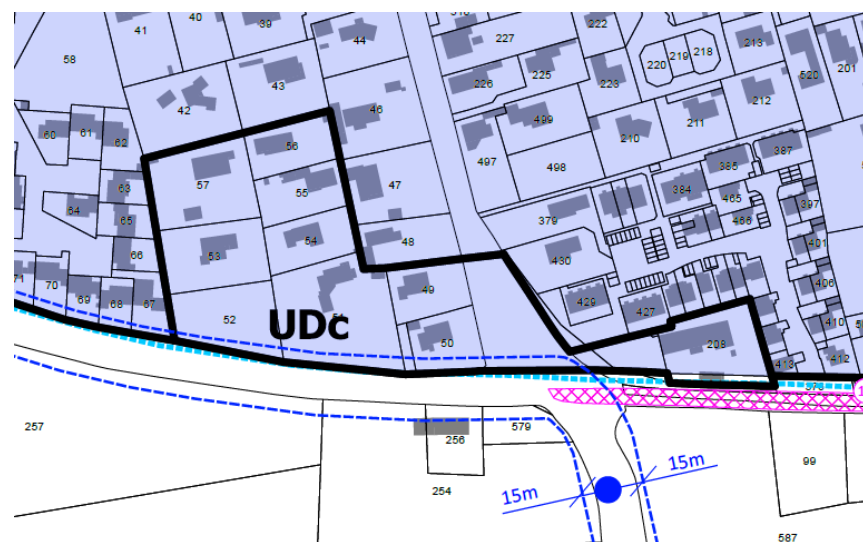
La commune souhaite redéfinir le contour d'une petite partie de la zone UDa afin de correspondre au zonage d'assainissement. En effet, ce dernier a reclassé quelques parcelles de la zone UDa en zone d'assainissement non collectif (UDc).

Cette modification permet de mettre en cohérence le zonage avec le classement de ces parcelles en assainissement autonome.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification :



1.2 AJUSTEMENT DE ZONAGE SUR LE SITE DE L'AUDITORIUM : CREATION D'UNE ZONE SPECIFIQUE UCa.

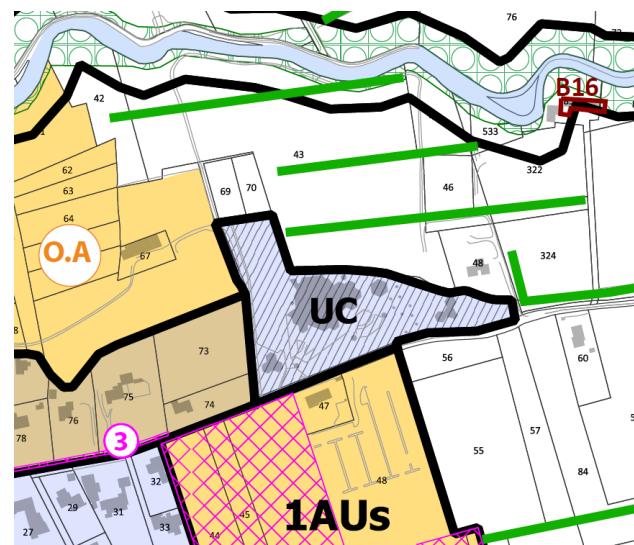
L'auditorium du Thor est identifié en zone UC au PLU en vigueur correspondant à une zone mixte d'habitat collectif et d'équipements.

Cet équipement, propriété du conseil départemental de Vaucluse, trouve sa place dans cet espace d'entrée de ville ouest en limite de la zone agricole.

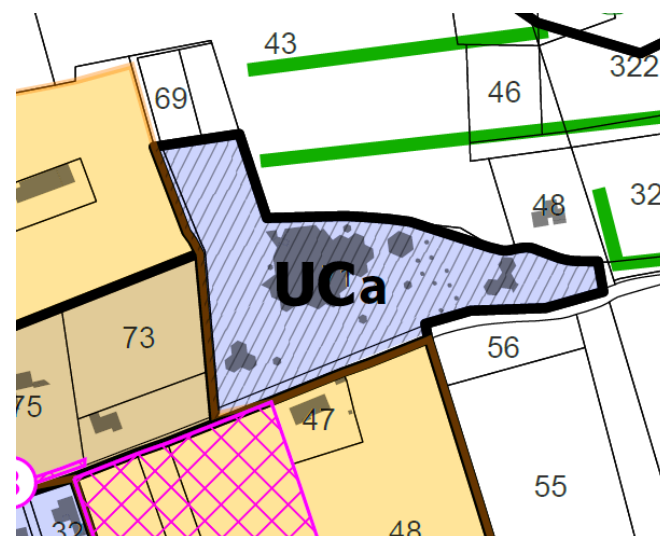
Afin d'affirmer et de pérenniser cette vocation d'équipement public (culturel, loisirs et animation) en lien avec le secteur 1 AUs situé au sud une nouvelle zone UCa, n'autorisant que les constructions d'équipements publics ou de services d'intérêt collectif, a été créée.

Le règlement du PLU a été modifié en conséquence pour intégrer ce sous-secteur où seuls sont autorisés les équipements publics et services d'intérêt collectif ainsi que l'extension limitée et les annexes des habitations existantes.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification :



2 MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

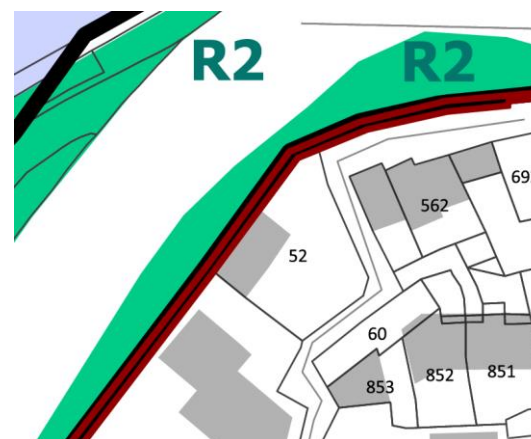
2.1 AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE DEDIE A L'AMENAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC ET DE STATIONNEMENT

La parcelle concernée est située en zone UA centre ancien au PLU en vigueur.

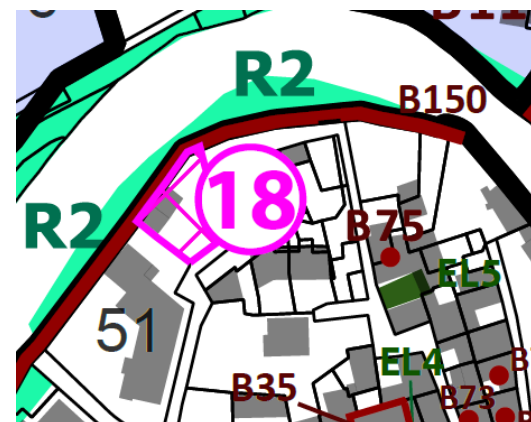
Un emplacement réservé, dédié à l'aménagement d'un espace public et d'un espace de stationnement, a été ajouté sur la planche de zonage. Cet ER est au bénéfice de la commune, il est nommé ER n°18.

Cet emplacement réservé est cohérent avec l'orientation 1, objectifs 1 et 2 du PADD qui visent à apaiser les circulations en centre-ville et à valoriser les espaces publics.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification : ajout d'un ER (n°18)



2.2 CORRECTION DE LA LARGEUR DE L'ER 13 DANS LA LISTE DES ER.

L'emplacement réservé n°13 du PLU en vigueur a pour objet l'aménagement d'un cheminement doux au bénéfice de la commune.

Sur le plan de zonage en vigueur, la largeur de cet ER est de 6m alors que la liste des ER mentionne par erreur 3m.

La largeur de l'ER a donc été modifiée pour correspondre à la largeur de l'ER qui figure sur le plan de zonage du PLU en vigueur.

Ainsi, la largeur indiquée sur la liste des ER est passée de 3m à 6m.

Extrait de la liste des ER du PLU en vigueur avant modification :

	VIGNIEROIS (ACCES QUARTIER DE LA GARE)			0 III
13	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	841 m ²	3 m

Extrait de la liste des ER du PLU après modification :

	VIGNIEROIS (ACCES QUARTIER DE LA GARE)			0 III
13	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	841 m ²	6 m

3 MODIFICATIONS RELATIVES A D'AUTRES AJUSTEMENTS DE ZONAGE

3.1 MODIFICATION GRAPHIQUE ET ALLONGEMENT DU LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

Le plan de zonage du PLU en vigueur identifie les linéaires commerciaux à maintenir.

Le figuré utilisé (ligne en pointillé) porte à confusion c'est pourquoi il a été remplacé par une ligne continue.

Afin de préserver les linéaires commerciaux en place, le figuré a également été ajusté pour correspondre au mieux à la réalité et au linéaire que la commune souhaite préserver.

Le règlement du PLU a été complété dans ce sens pour plus de lisibilité :

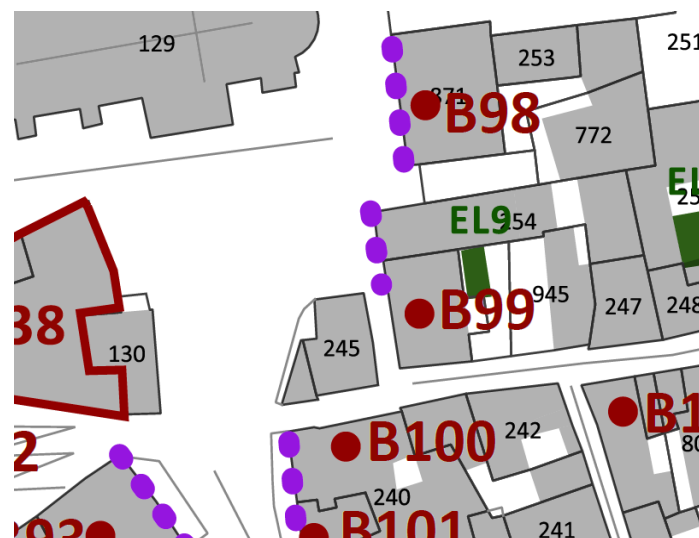
Extrait du règlement du PLU modifié :

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. La zone UA est concernée par un linéaire de voies où la diversité commerciale est à préserver au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existant le long des rues et places suivantes (uniquement sur les portions identifiées par un linéaire sur le plan de zonage) est interdit :

- place du 8 mai
- place de l'église
- rue de la république
- place du marché
- place du fer à cheval
- cours Victor Hugo
- cours Gambetta (jusqu'à la mairie)

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification (changement de graphisme et extension du linéaire) :



3.2 MODIFICATION DE LA LEGENDE DU ZONAGE CONCERNANT L'ALIGNEMENT DES FAÇADES

Le zonage du PLU en vigueur identifie, grâce à un trait marron, les alignements de façade à maintenir.

Le terme utilisé : « alignement de façade à maintenir » n'est pas adapté aux secteurs concernés c'est pourquoi il a été remplacé par un terme plus adéquat : « recul des bâtiments ».

Extrait de la légende du zonage du PLU en vigueur avant modification

■■■■■ Alignement de façades à maintenir

Extrait de la légende du zonage du PLU après modification

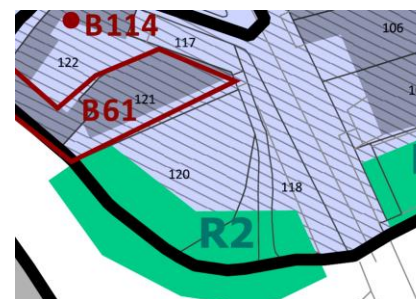
■■■■■ Recul des Bâtiments

3.3 AJOUT D'UN ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

La zone concernée est située au PLU en vigueur en zone UB correspondant à la première couronne d'urbanisation au sud du centre ancien.

Afin de préserver les caractéristiques de ce tissu de faubourg situé en bord de voie, un alignement obligatoire a été ajouté au plan de zonage.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification :



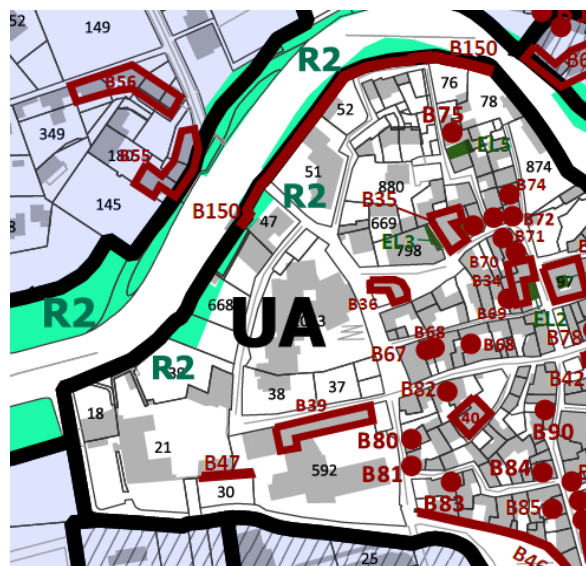
3.4 AJOUT DU PERIMETRE D'UNE OAP SUPPLEMENTAIRE

L'îlot dit « Hôtel Dieu » fait partie de la zone UA du PLU en vigueur correspondant au centre ancien de la commune.

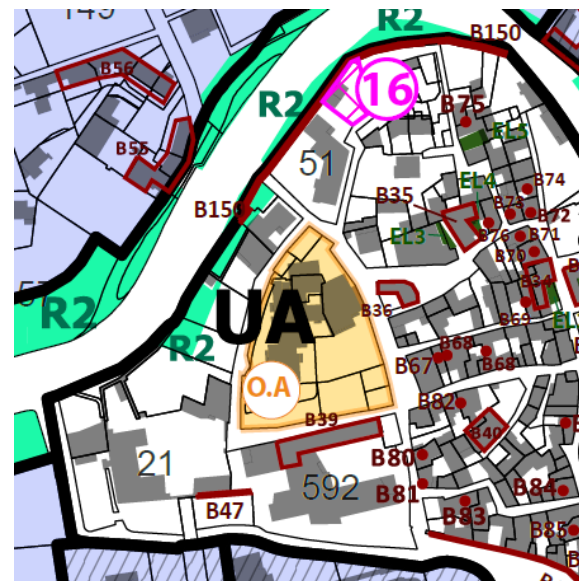
Afin d'encadrer le développement d'éventuels projets sur ce secteur central de la commune, situé dans plusieurs périmètres de protection de monuments historiques, une OAP a été réalisée.

Le zonage du PLU a donc été modifié pour intégrer le périmètre de cette nouvelle OAP.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification (ajout de polygones d'implantation) :



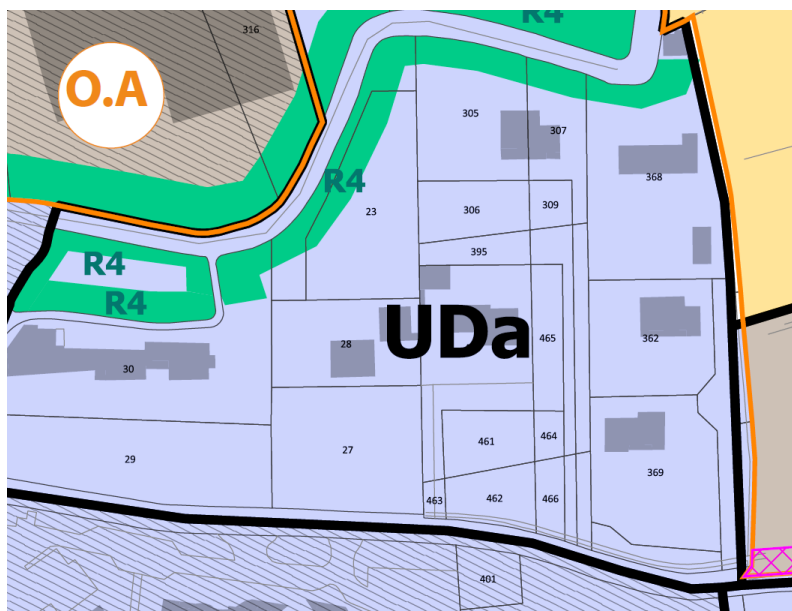
3.5 AJOUT D'UN BATIMENT REMARQUABLE PROTEGE

Un bâtiment, situé au PLU en vigueur en zone UDa correspondant aux secteurs de Thouzon, comporte des caractéristiques patrimoniales qu'il convient de préserver.

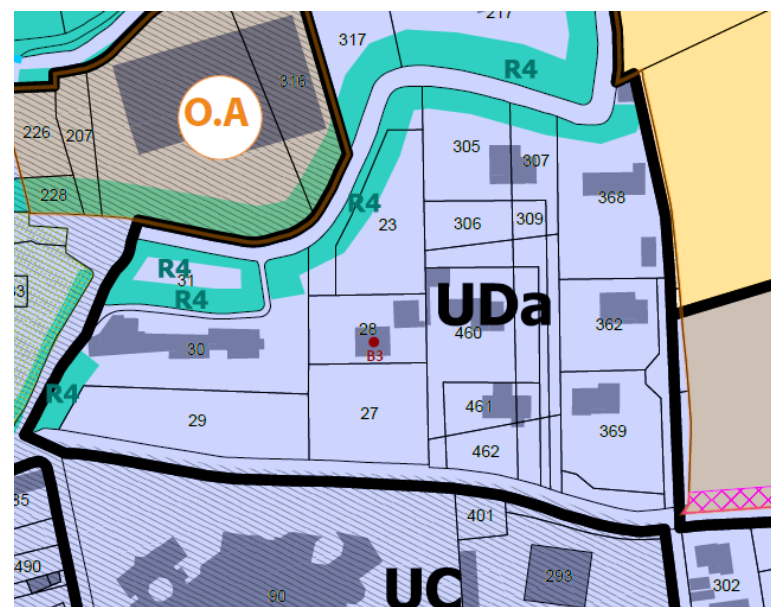
Il a donc été identifié sur le plan de zonage en tant que bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Au vu d'une erreur matérielle dans la liste des bâtiments singuliers du règlement (Château Saint Martin nommé deux fois : B3 et B149 alors qu'il est identifié seulement en B149 sur le plan de zonage), ce nouveau bâtiment singulier a été nommé B3 dans le règlement modifié.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



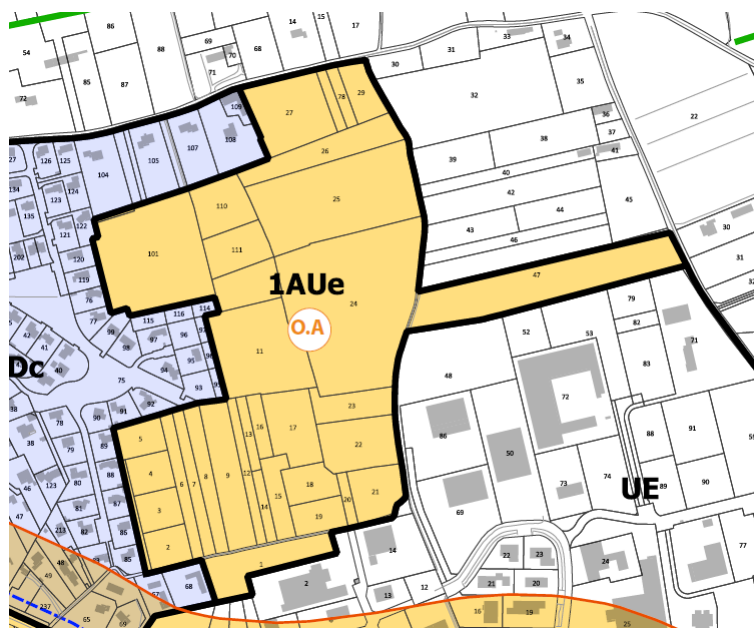
Extrait du zonage du PLU après modification :



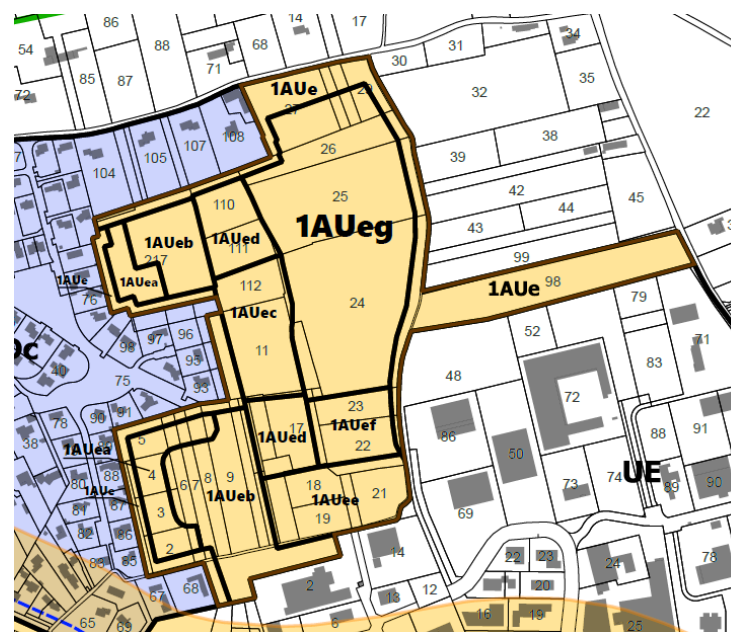
3.6 AJOUT DE SOUS-SECTEURS EN ZONE 1AUE

Afin de réglementer les hauteurs de façon stricte dans la zone d'activités Saint Joseph, des sous-secteurs ont été créés dans le zonage. Le règlement a été modifié en conséquence pour préciser, par sous-secteur, les hauteurs autorisées.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification :



4 MISE A JOUR DE LA PLANCHE 5.C

Une planche graphique des risques a été réalisée pour l'élaboration du PLU (cf. 5.c), comportant notamment « l'extrait de l'étude d'aléa inondation du Coulon Calavon ».

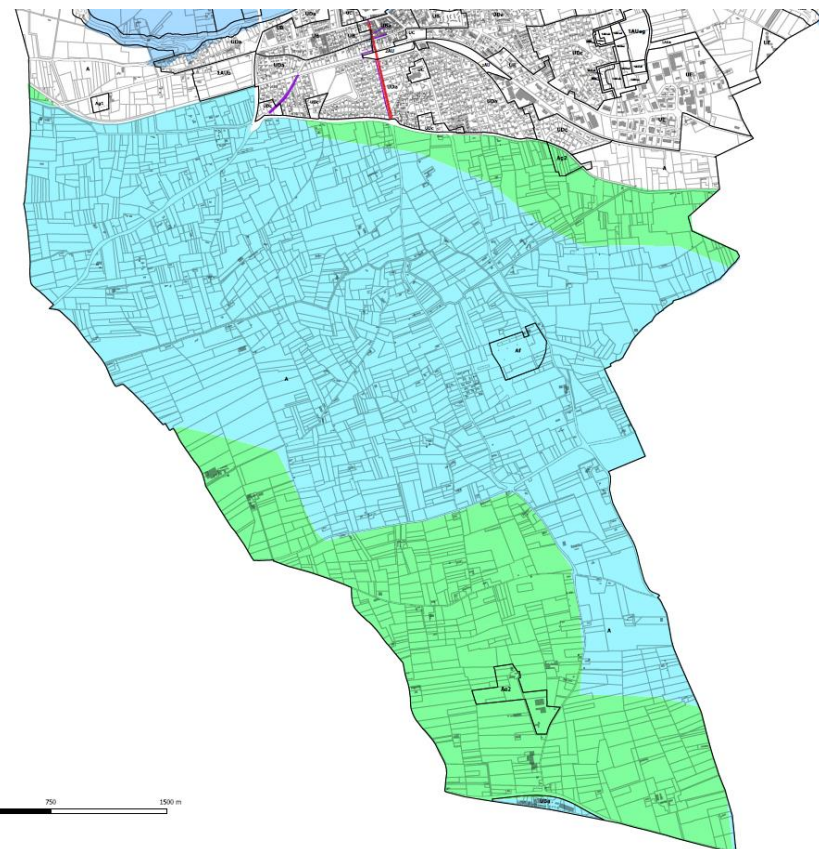
Depuis l'approbation du PLU, une nouvelle cartographie de cet aléa inondation, transmise à la commune dans le PAC de l'Etat du 17 avril 2019, constitue la connaissance du risque la plus récente.

Afin d'intégrer cette nouvelle connaissance du risque dans le PLU, la planche 5.c a été mise à jour.

« L'extrait de l'étude d'aléa inondation du Coulon Calavon » présente dans la carte 5.c du PLU approuvé a donc été remplacé par la nouvelle donnée de l'aléa fournie par l'Etat.

Le règlement du PLU a été mis à jour en conséquence.

Extrait de la planche 5.c après modification :



Extrait de l'étude d'aléa inondation
Calavon-Coulon
(source : DDT84)

- Aléa fort
- Aléa faible
- Aléa résiduel

1. MODIFICATIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A OAP

Le PLU en vigueur compte plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Afin d'assurer leur faisabilité opérationnelle certaines ont nécessité des ajustements.

Par ailleurs, afin d'encadrer un site de renouvellement urbain de centre-ville situé dans plusieurs périmètres de protection de monuments historiques, une OAP supplémentaire a été réalisée.

1 MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES

1.1 MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP

1.1.1 MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT

L'OAP Pouvarel/Angevines est située en bordure de la route d'Avignon (D901), de la route de Caumont (D 1) et de la voie ferrée.

Ce site d'entrée de ville ouest, ancien espace agricole aujourd'hui en friche, est à cheval sur trois zones du PLU :

- ≈ 6 ha en zone à urbaniser : 1AU,
- ≈ 4 ha en zone urbaine, UDa ;
- ≈ 1,4 ha en zone urbaine, UB.

L'OAP du PLU en vigueur vise à

- concevoir un quartier d'entrée de ville mêlant habitat, commerces et services, agréable à vivre ;
- valoriser l'entrée de ville grâce à un aménagement qualitatif de la zone ;
- sécuriser les abords du site ;

- prendre en compte les nuisances sonores dues à la proximité d'importants axes de circulation; utiliser la végétation (alignements d'arbres, espace végétalisé, etc.) pour valoriser la qualité de vie du secteur et pallier les nuisances sonores.
- proposer une offre de logements diversifiée permettant d'assurer une mixité sociale ;
- développer des espaces de convivialité/espaces publics ;
- assurer la gestion des eaux pluviales.

Dans le respect de ces objectifs, la commune souhaite modifier le principe d'aménagement de l'OAP pour faciliter l'opérationnalité du projet.

La modification vise à permettre une production plus importante de logements (environ + 80 logements) en maintenant la qualité des aménagements publics (dont espaces verts). Il est notamment question :

- d'ajuster la hauteur des bâtiments sur le secteur des Angevines :
 - o la hauteur de la zone d'habitat collectif, située à l'Est du secteur des Angevines, passe du R+2/R+3 à R+3 et de R+1/R+2 partiel à R+2 ;
- de redéfinir les espaces dédiés aux différentes typologies dans le secteur de Pouvarel :
 - o la zone d'activités et d'équipements située à l'Est du secteur Pouvarel-ouest est remplacée au nord par une zone d'activités commerciales de bureaux et de services ;
 - o l'habitat collectif a été réorganisé à l'Est et au Nord du quartier. Au nord, face à la route d'Avignon, la hauteur est limitée au R+2 et les commerces, bureaux et

services peuvent être envisagés. A l'Est, la hauteur pourra varier du R+2 au R+3. La qualité des espaces publics sera recherchée ;

- l'habitat individuel a été réorganisé : l'habitat individuel groupé a été localisée au centre du projet. Cet espace sert de transition entre l'habitat collectif situé à l'Est du site et l'habitat individuel pur localisé à l'Ouest. La hauteur des constructions dédiées à l'habitat individuel est limitée au R+1.
- le bassin de rétention situé au Nord du site a été déplacé en deux bassins de rétention situés à l'Ouest et à l'Est de l'OAP.

La modification de l'OAP ne remet pas en cause l'équilibre général de l'OAP. Tout comme au PLU en vigueur, le projet d'aménagement propose une offre de logements diversifiées composée d'environ :

- 20 % d'habitat individuel (pur et groupé) en R+1 ;
- 80 % d'habitat collectif/intermédiaire allant du R+1 au R+3.

L'ensemble des logements du secteur devront s'intégrer au tissu urbain environnant. Les logements collectifs / intermédiaires pourront bénéficier d'un espace vert commun type jardin privatif.

L'ajustement de cette OAP permet la production de 80 logements supplémentaires (dont 20/25 logements locatifs sociaux supplémentaires) en maintenant la qualité urbaine des espaces.

Concernant la capacité résiduelle de la station d'épuration à traiter l'apport de population supplémentaire, le zonage d'assainissement a été déclaré conforme à la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) et à la réglementation nationale en 2018. Par ailleurs le récent transfert d'une partie des effluents vers la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a permis de libérer 200 équivalents habitants à la station d'épuration du Thor en

période de temps sec et 600 équivalents habitants en période de nappe haute, lui redonnant ainsi de la capacité. De plus, une extension de la station d'épuration actuelle a été actée dans le programme de travaux du schéma directeur afin de permettre de traiter les eaux usées supplémentaires générées par les zones à urbaniser du PLU. Cette opération sera réalisée en 2021.

Principe d'aménagement de l'OAP Pouvarel/Angevine au PLU en vigueur :



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site d'étude
≈ 11,4 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Habitat groupé
- Habitat collectif
- Equipements («city stade»)
- Zone d'activités
- Commerces / Services
- Stationnement

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

--- Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux

PAYSAGE

- Espace vierge préservé ou aménagement d'une base de loisirs
- Espace végétalisé et boisé
- Respiration - Noue paysagère

Principe d'aménagement de l'OAP Pouvarel/Angevine modifié :



1.1.2 MODIFICATION DU CORPS DU TEXTE

En jaune : éléments ajoutés

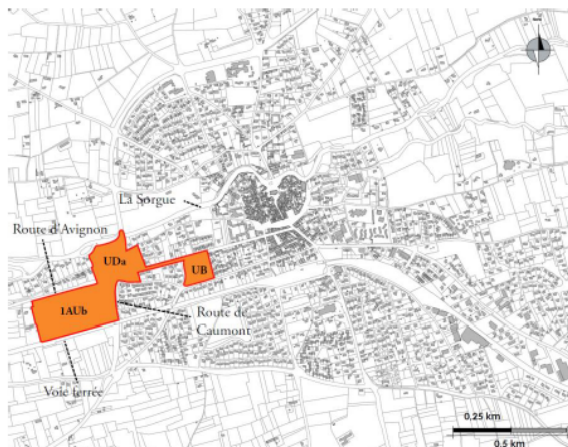
~~En rouge :~~ éléments supprimés

1. SITE DE PROJET : ENTREE DE VILLE OUEST : POUVAREL-ANGEVINES

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

En bordure de la route d'Avignon (D901), de la route de Caumont (D 1) et de la voie ferrée, le site d'entrée de ville ouest, ancien espace agricole aujourd'hui en friche, est à cheval sur trois zones du PLU :

- ≈ 6 ha en zone à urbaniser : 1AU,
- ≈ 4 ha en zone urbaine, UDa ;
- ≈ 1,4 ha en zone urbaine, UB.



Les sites de Pouvarel et d'Angevines sont relativement éloignés du réseau Natura 2000, ZNIEFF et des périmètres monuments historiques. Ils sont

également à l'écart des principaux secteurs d'inondabilité de la commune et bénéficie d'une topographie plane qui facilite les opérations d'aménagement.

Le secteur UDa situé au nord de la D901 se trouve à proximité immédiate de la Natura 2000 ZSC de « La Sorgue et l'Auzon », et est partiellement inondable.

1.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Concevoir un quartier d'entrée de ville mêlant habitat, ~~équipements~~, commerces et services, agréable à vivre ;
- Valoriser l'entrée de ville grâce à un aménagement qualitatif de la zone ;
- Sécuriser les abords du site ;
- Prendre en compte les nuisances sonores dues à la proximité d'importants axes de circulation; Utiliser la végétation (alignements d'arbres, espace végétalisé, etc.) pour valoriser la qualité de vie du secteur et pallier les nuisances sonores.
- Proposer une offre de logements diversifiée permettant d'assurer une mixité sociale ;
- Développer des espaces de convivialité/espaces publics ;
- Assurer la gestion des eaux pluviales

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

La trame viaire principale du projet est composée de la route d'Avignon pour l'axe est-ouest et de la route de Caumont pour l'axe nord-sud. Les accès par ces voies majeures se feront de façon privilégiée depuis :

- L'aménagement d'un nouveau carrefour giratoire sécurisé sur la route d'Avignon pour desservir le nouveau quartier de Pouvarel ;
- La création d'un accès au nord de la route de Caumont, au niveau du centre commercial ;
- La création d'un accès sécurisé sur la route d'Avignon au niveau du site des Angevines.

Ces accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux

Au niveau de l'espace de commerces et services, une zone de traversée piétonne sera réalisée sur la route d'Avignon (face au parking nord). Elle donnera la priorité aux piétons sur les automobilistes (plateau traversant).

Le cheminement piéton existant (situé sous la route de Caumont) limitera la circulation piétonne au niveau de la route départementale par un accès dédié direct et sécurisé.

La place faite aux espaces de rencontre

Sur l'ensemble du projet, le traitement d'espaces publics diversifiés assurera une pluralité d'ambiances urbaines ou plus naturelles sur le site.

Au niveau des Angevines, un espace vert commun (de type square) assurera une fonction de convivialité et de rencontre.

Sur la zone Pouvarel, les espaces publics seront traités du minéral au végétal. Le parc urbain, situé au nord de la voie ferrée, l'aménagement végétalisé de l'espace tampon à l'ouest et la mise en valeur du canal en promenade plantée, permettront à la population de s'approprier ce nouveau quartier de ville.

Densification et diversification des fonctions urbaines

SOUS-SECTEUR : LES ANGEVINES

Sur la partie des Angevines, le projet d'aménagement proposera /

- au nord et au nord-est, une offre d'habitat collectif de type petit collectif en ~~R+2 et R+2/R+3 partiel~~ **R+2 et R+3** ;
- au sud-est, une offre d'habitat collectif de type petit collectif en ~~R+1/R+2 partiel~~ ;
- au sud-ouest, une offre d'habitat intermédiaire en R+1/R+2 partiel.

Ces nouveaux logements s'intégreront aux bâtiments existants. Tous les logements du secteur pourront bénéficier d'un espace vert commun de type square.

Superficie du site : environ 1,4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ ~~80~~ **110** logements (environ 90% de collectifs et ~~10%~~ **10%** d'intermédiaires) ~~environ 70 logements collectifs et 10 logements intermédiaires~~.

Les bâtiments seront implantés dans un même alignement formant un front urbain d'entrée de ville sur la route d'Avignon, avec un retrait de la voie pour permettre un traitement paysager de qualité, la gestion des eaux pluviales et l'aménagement d'un cheminement modes doux.

Les bâtiments collectifs face à la voie d'Avignon pourront accueillir des fonctions en rez-de-chaussée comme des commerces ou des services.

La partie Est du secteur des Angevines est soumise à obligation de démolition préalable au titre de l'article L.151.10 du code de l'urbanisme.

Densité moyenne : $\approx 55 \text{ } 75/80$ log/ha.

SOUS-SECTEUR : POUVAREL-EST

Ce sous-secteur se situe à l'est de la départementale D1. Sur cet espace, le projet d'aménagement proposera des services ainsi qu'une offre commerciale permettant de compléter celle localisée au nord de la route d'Avignon (D.901).

SOUS-SECTEUR : POUVAREL-OUEST

Sur cet espace situé à l'ouest de la D1, le projet d'aménagement proposera une diversité dans l'offre de logements, de services et d'activités ~~et d'équipements.~~

Il contiendra :

- de l'habitat collectif de type petit collectif ~~en R+2/R+3 au sud et à l'est~~ en R+2 et R+3 au nord et au sud/est. Sur l'espace nord, une mixité : habitat collectif, commerces, bureaux et services pourra être envisagé ;
- de l'habitat groupé en R+1 au centre ;

- de l'habitat individuel en R+1 ~~en frange à l'ouest~~, correspondant à la typologie des bâtiments existants situés à l'ouest du projet ;

~~une offre d'équipements de type « city stade » au nord est, pouvant servir aux populations des quartiers environnants;~~

- une zone d'activités à l'est d'activités commerciales, bureaux et services au nord-est ;

- de nombreux espaces verts et traitements paysagers (recul voie ferrée, espace tampon, bassin de rétention).

Superficie du site : environ 6 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant) : environ 5 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) :

- environ ~~430~~ 180 Logements (environ 60% de collectif, 10% de groupé et 30% d'individuel) (~~environ 90 logements collectifs, 35 logements groupés et 5 logements individuels~~) ;

- une zone d'activités commerciales, bureaux et services d'activités ;

~~un espace dédié à des équipements publics de type city stade.~~

Densité moyenne : $\approx 35 \text{ } 25$ log/ha (calculée sur la superficie opérationnelle).

Mixité sociale

Au niveau des Angevines, un minimum d'environ 40% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 40 logements).

Au niveau de Pouvarel, un minimum d'environ 50% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 85/90 logements).

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces verts

L'espace vert situé au niveau du recul de la voie ferrée, correspondra à un espace arboré identitaire de la région méditerranéenne (pins, cyprès, chênes, etc.) de densité modérée. La qualité bioclimatique du site devra être préservée.

A l'ouest du site, au niveau de la frange urbaine, cette végétation pourra être plus arbustive.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Architecture

Pour être en harmonie avec les espaces urbains alentours, l'architecture provençale sera privilégiée pour les habitations (toitures en tuiles, façades enduites, génoises, etc.).

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

1.9. SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES A TITRE INDICATIF

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES								
Sous secteur	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Total de log.	Superficie site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)
LES ANGEVINES	0	0	10	70	80	1,4	1,4	45 à 50
POUVAREL-OUEST	5	20	0	90	115	6	5	25
TOTAL	5	20	10	160	195	7,4	6,4	25

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES								
Sous secteur	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Total de log.	Superficie site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)
LES ANGEVINES	0	0	10	100	110	1,4	1,4	environ 75/80
POUVAREL-OUEST	50	20	0	110	180	6	5	environ 35
TOTAL	50	20	10	210	290	7,4	6,4	environ 45

1.2 MODIFICATION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU a été modifié afin d'autoriser la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans la zone UB (Angevines et Pouvarel Est) et de conditionner l'urbanisation à la réalisation d'une seule opération d'ensemble en zone 1AUb (Pouvarel Ouest)

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UB) :

La zone UB est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les prescriptions doivent être respectées, sur les secteurs suivants :

- Angevines, dont l'aménagement est conditionné à une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Gare, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble d'une seule opération d'ensemble.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation :

- ~~d'une seule opération d'ensemble~~ d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur Angevines,
- ~~d'une seule opération d'ensemble~~ d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur Gare.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone comprend 4 secteurs :

- **1AUb**, secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville Ouest, sur le secteur Pouvarel Ouest
- **1AUc**, secteur d'urbanisation future situé au Nord du centre-ville sur le secteur Grange-Vieille
- **1AUd**, secteur d'urbanisation future situé à l'Est du centre-ville sur le secteur des Estourans

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

~~L'aménagement des secteurs 1AUb, 1AUc, et 1AUd est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.~~

L'aménagement du sous-secteur 1AUb (Pouvarel Ouest), est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

L'aménagement du sous-secteur 1AUc (Grange-Vieille), est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'aménagement du sous-secteur 1AUd (Estourans), est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans l'OAP.

La zone 1AU constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

L'urbanisation est de plus conditionnée à la réalisation : ~~d'une seule opération d'ensemble par secteur.~~

- d'une seule opération d'ensemble pour le sous-secteur 1AUb (Pouvarel Ouest) ;
- d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le sous-secteur 1AUc (Grange-Vieille) ;
- d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans l'OAP pour le sous-secteur 1AUd (Estourans).

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat doit prévoir d'affecter au moins 50% de la production de logement au logement social.

2 MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR GRANGE-VIEILLE _ SAINT-ROCH

2.1 MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP

2.1.1 MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT

L'OAP Grange-Vieille _ Saint-Roch est localisée en dent creuse au nord-est du centre-ville, au sud de la route de Velleron et au nord de la Sorgue, il est identifié au PLU :

- en zone à urbaniser pour la partie nord ;
- en zone protégée NCo pour la partie sud ;
- et en zone urbaine, UC.

L'OAP du PLU en vigueur vise à

- aménager un site en dent creuse proche du centre-ville ;
- développer l'offre en équipements publics à proximité du centre-ville dans un cadre naturel de qualité (bords de la Sorgue, ripisylve, haies brise-vent, prairie) ;
- accroître l'offre en logements collectifs de la commune dans la zone urbaine en valorisant le cadre de vie et l'accès aux sites naturels et d'équipements (cheminements doux à créer entre le périmètre sud : « l'espace des Moulins » et le périmètre nord « Grange Vieille ») ;
- préserver la qualité paysagère et environnementale du lieu et la sérénité du site (sécurité en matière de fréquentation routière et absence de nuisance sonore) ;

- relocaliser le boulodrome existant ;
- permettre une accessibilité renforcée aux modes doux et valoriser les bords de la Sorgue ;
- maintenir des grandes zones de respiration entre les constructions ;
- respecter les prescriptions dues au périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques ;
- prendre en compte le risque inondation (ruissellement, remontée de nappe).

Dans le respect de ces objectifs, la commune souhaite modifier le principe d'aménagement de la partie Nord de l'OAP afin d'y permettre la construction d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

La modification du principe d'aménagement porte principalement sur l'ajout d'un projet d'EHPAD de 80 lits.

Par ailleurs, afin de faciliter l'opérationnalité du projet, les deux bâtiments destinés à une résidence sociale et à une résidence sénior ont été remplacés par deux aplats de couleurs :

- l'aplat violet, indique l'espace dédié à la construction des logements sociaux (cf. « res.sociale » de l'OAP du PLU en vigueur). La hauteur destinée aux logements sociaux reste inchangée (R+2) ;
- l'aplat rayé de couleur marron indique l'espace dédié :
 - o à la construction de logements séniors (cf. « res.sénior » de l'OAP du PLU en vigueur)
 - o et à la construction de l'EHPAD.

La hauteur, initialement en R+2 pour la résidence sénior a été maintenue.

La modification de l'OAP ne remet pas en cause l'équilibre général de l'OAP. Tout comme au PLU en vigueur, le projet d'aménagement propose une offre de logements diversifiées composée d'environ :

- 75 % de logements collectifs en R+2 ;
- 25 % de logements pour séniors en R+2/R+3.

La modification permet essentiellement d'augmenter l'offre en équipement public sur le site grâce à la construction d'un EHPAD de 80 lits.

L'ajustement de cette OAP permet donc la construction d'un EHPAD de 80 lits en plus de la production initial d'environ 20 logements sociaux et 20 logements pour séniors.

Afin de faciliter la réalisation du projet, qui se situe sur plusieurs zones du PLU, la modification de cette OAP vise également à permettre la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble.

Concernant la capacité résiduelle de la station d'épuration à traiter l'apport de population supplémentaire, le zonage d'assainissement a été déclaré conforme à la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) et à la réglementation nationale en 2018. Par ailleurs le récent transfert d'une partie des effluents vers la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a permis de libérer 200 équivalents habitants à la station d'épuration du Thor en période de temps sec et 600 équivalents habitants en période de nappe haute, lui redonnant ainsi de la capacité. De plus, une extension de la station d'épuration actuelle a été actée dans le programme de travaux du schéma directeur afin de permettre de traiter les eaux usées supplémentaires générées par les zones à urbaniser du PLU. Cette opération sera réalisée en 2021.

Principe d'aménagement de l'OAP Grange-Vieille _ Saint-Roch au PLU en vigueur :



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site d'étude avec parc ≈ 6,6 ha sans parc ≈ 3.1 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Espaces verts
- Equipements
- Stationnements
- Habitat collectif
- Espace d'habitat

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Voie secondaire
- Chemin piéton/doux

PAYSAGE

- Espace vierge préservé ou aménagement d'une base de loisirs
- Espace boisé à préserver
- Respiration - Noue paysagère

Principe d'aménagement de l'OAP Grange-Vieille _ Saint-Roch modifié :



PERIMETRE ET LIMITES

- - - Périmètre du site d'étude avec parc ≈ 6,6 ha sans parc ≈ 3.1 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Espaces verts
- Equipements et stationnement
- Habitat collectif
- Logement social
- EHPAD et logements seniors

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- - - Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Chemin piéton/doux

PAYSAGE

- Espace vierge préservé ou aménagement d'une base de loisirs
- Espace boisé à préserver
- Respiration - Noue paysagère

2.1.2 MODIFICATION DU CORPS DU TEXTE

En jaune : éléments ajoutés

En rouge : éléments supprimés

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

La trame viaire principale du projet est composée de la route de Velleron et du chemin de Montclard pour l'axe est-ouest au nord et de l'impasse du Vélodrome pour l'axe Nord-sud à l'est. Le site sera accessible :

- Par un accès au croisement de la route de Velleron et de l'impasse du Vélodrome ;
- Par un accès via le chemin de l'Ancien Lac ;
- Par un accès secondaire en arrivant par le chemin de Montclard.

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux

Afin de permettre un accès simple, sécurisé et agréable aux habitants, un cheminement piéton sera réalisé entre l'espace des Moulins, au sud, et le secteur Grange Vieille au nord (via la passerelle existante ou délocalisée).

La place faite aux espaces de rencontre

Au niveau des équipements et des zones naturelles, des espaces publics seront réalisés afin d'assurer les échanges entre la population.

Les espaces naturels de qualité à préserver (bords de Sorgue, ripisylve, haies brise-vent, prairie), deviendront des lieux de rencontre privilégiés au cœur de l'enveloppe urbaine.

Densification et diversification des fonctions urbaines

SOUS-SECTEUR : PERIMETRE NORD « GRANGE VIEILLE »

Sur la partie nord « Grange Vieille », le projet d'aménagement proposera essentiellement une offre en équipements publics diversifiée (**équipements sportifs et EHPAD**) et d'importants espaces naturels à préserver ou à aménager.

Superficie globale : environ 6 hectares.

Superficie opérationnelle : environ 2,5 hectares (hors parc).

Potentiel (à titre indicatif) :

- environ 80 lits pour personnes âgées en EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) ;
- environ 20 logements pour **séniors personnes âgées** ;
- environ 20 logements **collectifs**-sociaux.

Total d'environ **45-40** logements et **80 lits pour personnes âgées**.

Densité moyenne sur superficie opérationnelle : environ **48-15** log/ha **hors 80 lits de l'EHPAD**.

SOUS-SECTEUR : PERIMETRE SUD « L'ESPACE DU MOULIN »

Sur la partie sud « l'espace du Moulin », le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat collectif de type petit collectif en R+2 et R+1.

Superficie globale et opérationnelle : environ 0,6 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 35 logements collectifs.

Les bâtiments seront implantés dans un même alignement formant un front urbain sur le chemin des Moulins, avec un retrait de la voie pour permettre un traitement paysager de qualité et la gestion des eaux pluviales.

Densité moyenne : 55 à 60 log/ha

L'urbanisation de l'OAP Grange-Vieille _ Saint-Roch pourra se réaliser via plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Mixité sociale

Au nord du site, un minimum d'environ 50% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 20 logements).

Dans l'espace des moulins, un minimum d'environ 40% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 15 logements).

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts, bordant les nouveaux bâtiments, devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces verts

La zone protégée en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, située au sud de Grange Vieille, devra être préservée et mise en valeur. La végétation devra restée sauvage mais entretenue.

Au nord du projet, les alignements d'arbres existants devront être conservés et intégrés à l'aménagement.

Sur l'ensemble du site, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. La qualité bioclimatique du site devra être préservée.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Architecture

Pour être en harmonie avec les espaces urbains alentours, l'architecture provençale sera privilégiée pour les habitations (toitures en tuiles, façades enduites, génoises, etc.).

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

2.1. SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR GRANGE VIEILLE

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR GRANGE VIEILLE						
Sous-secteur	Logements collectifs	Logements en résidence sénior	Total de log.	Superficie du site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)
Nord GRANGE VIEILLE	20	25	45	6	2,5	18
ESPACE DES MOULINS	35	0	35	0,6	0,6	55 à 60
TOTAL	55	25	80	6,6	3,1	25

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR GRANGE VIEILLE							
Sous-secteur	Logements collectifs et ou sociaux	Logements en résidence sénior	Total de log.	Superficie du site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)	Lits en EHPAD
Nord GRANGE VIEILLE	20	20	40	6	2,5	environ 15	80
ESPACE DES MOULINS	35	0	35	0,6	0,6	environ 55 à 60	
TOTAL	55	20	75	6,6	3,1	environ 25	

2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU a été modifié afin d'autoriser la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone comprend 4 secteurs :

- **1AUb**, secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville Ouest, sur le secteur Pouvarel Ouest
- **1AUc**, secteur d'urbanisation future situé au Nord du centre-ville sur le secteur Grange-Vieille
- **1AUd**, secteur d'urbanisation future situé à l'Est du centre-ville sur le secteur des Estourans

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

~~L'aménagement des secteurs 1AUb, 1AUc, et 1AUd est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.~~

L'aménagement du sous-secteur 1AUb (Pouvarel Ouest), est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

L'aménagement du sous-secteur 1AUc (Grange-Vieille), est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'aménagement du sous-secteur 1AUd (Estourans), est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans l'OAP.

La zone 1AU constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

L'urbanisation est de plus conditionnée à la réalisation : ~~d'une seule opération d'ensemble par secteur.~~

- d'une seule opération d'ensemble pour le sous-secteur 1AUb (Pouvarel Ouest) ;
- d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le sous-secteur 1AUc (Grange-Vieille) ;
- d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans l'OAP pour le sous-secteur 1AUd (Estourans).

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat doit prévoir d'affecter au moins 50% de la production de logement au logement social.

3 MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR DES ESTOURANS

3.1 MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP

3.1.1 MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT

L'OAP des Estourans est localisée à l'est du centre-ville, en continuité de l'enveloppe urbaine existante, au sud du chemin des moulins et au nord des chemins des Estourans et de Reydet, le secteur des Estourans est identifié au PLU en zone :

- agricole au nord ;
- à urbaniser à vocation d'habitat au centre ;
- à urbaniser à vocation d'équipements au sud-est.

L'OAP du PLU en vigueur vise à :

- concevoir un espace de qualité, proche des équipements culturels et du centre-ville ;
- élargir l'offre en équipements de la commune (pour le sport par exemple en utilisant le parking mutualisable avec l'auditorium départemental) ;
- intégrer l'auditorium au tissu urbain ;
- développer les modes doux en entrée de ville et rendre accessible les bords de la Sorgue ;
- promouvoir un nouvel habitat (prise en compte des objectifs de compacité et du besoin d'intimité des futurs habitants.) ;
- conserver l'identité du site (espace naturel et ancienne agriculture) en prenant en compte le contrat de rivière de la Sorgue et la proximité avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF ;
- protéger la rivière et l'aménager pour la faune et la flore (création d'un îlot de biodiversité) ;

- respecter les prescriptions dues au périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques ;
- prendre en compte les problématiques de remontée d'eau de nappe.
- préserver une part des vergers existants ;
- affirmer une limite nette d'urbanisation à l'est du site.

Afin de faciliter l'opérationnalité du projet, la commune souhaite modifier cette OAP pour permettre la réalisation de 3 opérations d'aménagement d'ensemble contre une seule dans l'OAP du PLU en vigueur.

La modification de cette OAP a donc consisté à identifier 3 secteurs dans lesquels l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le principe d'aménagement de l'OAP des Estourans du PLU en vigueur n'a pas modifié. Seule une carte spécifique, localisant 3 secteurs a été ajoutée :



3.1.2 MODIFICATION DU CORPS DU TEXTE

En jaune : éléments ajoutés

~~En rouge :~~ éléments supprimés

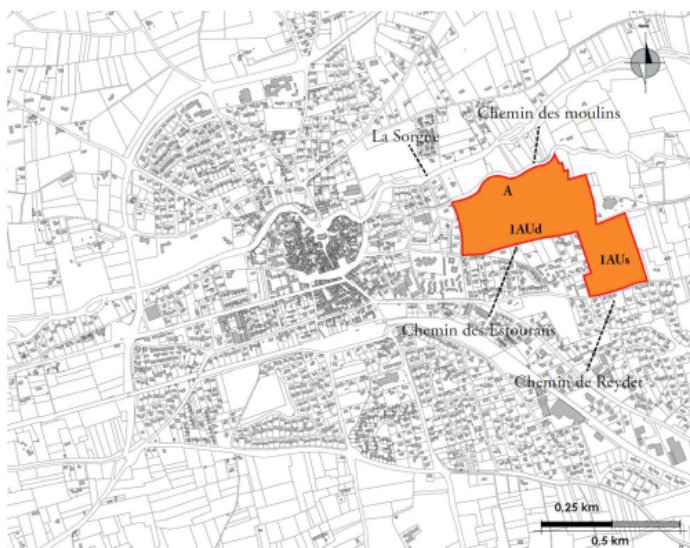
3. SITE DE PROJET : LES ESTOURANS

3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé à l'est du centre-ville, en continuité de l'enveloppe urbaine existante, au sud du chemin des moulins et au nord des chemins des Estourans et de Reydet, le secteur des Estourans est identifié au PLU en zone :

- agricole au nord ;
- à urbaniser à vocation d'habitat au centre ;
- à urbaniser à vocation d'équipements au sud-est.

~~Ce secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble.~~



3.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Concevoir un espace de qualité, proche des équipements culturels et du centre-ville ;
- Elargir l'offre en équipements de la commune (pour le sport par exemple en utilisant le parking mutualisable avec l'auditorium départemental) ;
- Intégrer l'auditorium au tissu urbain ;
- Développer les modes doux en entrée de ville et rendre accessible les bords de la Sorgue ;
- Promouvoir un nouvel habitat (prise en compte des objectifs de compacité et du besoin d'intimité des futurs habitants.) ;
- Conserver l'identité du site (espace naturel et ancienne agriculture) en prenant en compte le contrat de rivière de la Sorgue et la proximité avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF ;
- Protéger la rivière et l'aménager pour la faune et la flore (création d'un îlot de biodiversité) ;
- Respecter les prescriptions dues au périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques ;
- Prendre en compte les problématiques de remontée d'eau de nappe.
- Préserver une part des vergers existants ;
- Affirmer une limite nette d'urbanisation à l'est du site.

L'opération pourra se scinder en trois secteurs (A, B, C) conformément au découpage suivant.

L'urbanisation de chaque secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PERIMETRE ET LIMITES

- - - Périmètre du site = 20 ha
 périmètre d'étude de la zone résidentielle au nord du chemin des estourans : = 1,9 ha
 périmètre d'étude de la zone d'équipements au sud du chemin des estourans : = 5 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel pur/groupe
- Habitat collectif
- Equipements sportifs
- Zone d'accueil

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

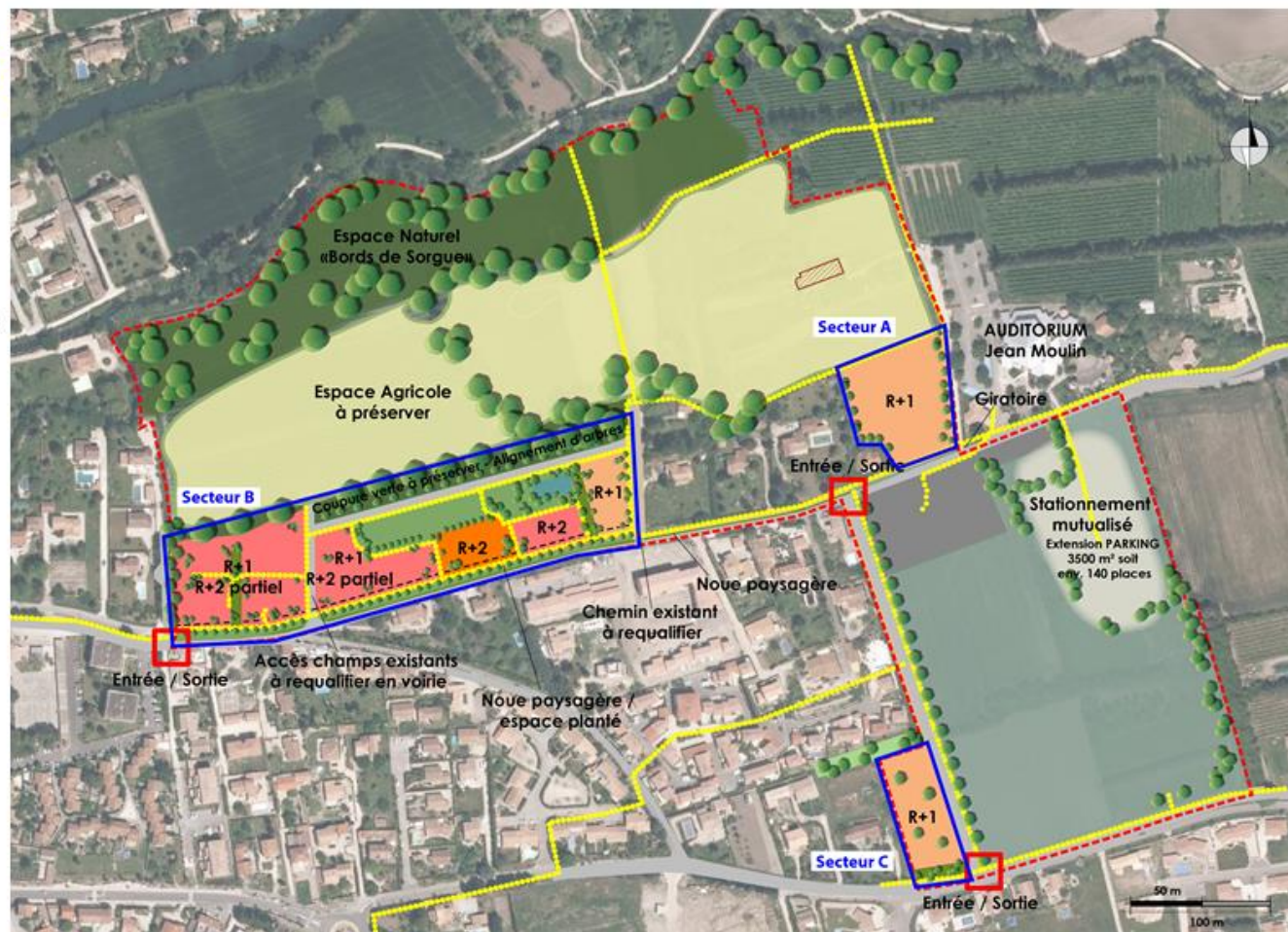
- - - Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Intention de déviation

PAYSAGE

- Espace agricole à préserver
- Espace naturel à préserver
- Respiration - Noue paysagère
- Bassin de rétention paysager



3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU a été modifié afin de conditionner l'urbanisation de cette zone à la réalisation d'une opération d'ensemble par sous secteur identifié à l'OAP.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

La zone comprend 4 secteurs :

- 1AUb, secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville Ouest, sur le secteur Pouvarel Ouest
- 1AUc, secteur d'urbanisation future situé au Nord du centre-ville sur le secteur Grange-Vieille
- 1AUd, secteur d'urbanisation future situé à l'Est du centre-ville sur le secteur des Estourans

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

~~L'aménagement des secteurs 1AUb, 1AUc, et 1AUd est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.~~

L'aménagement du sous-secteur 1AUb (Pouvarel Ouest), est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

L'aménagement du sous-secteur 1AUc (Grange-Vieille), est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'aménagement du sous-secteur 1AUd (Estourans), est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans l'OAP.

La zone 1AU constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

L'urbanisation est de plus conditionnée à la réalisation : ~~d'une seule opération d'ensemble par secteur.~~

- d'une seule opération d'ensemble pour le sous-secteur 1AUb (Pouvarel Ouest) ;
- d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le sous-secteur 1AUc (Grange-Vieille) ;
- d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans l'OAP pour le sous-secteur 1AUd (Estourans).

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat doit prévoir d'affecter au moins 50% de la production de logement au logement social.

4 MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR DE LA ZA SAINT JOSEPH

4.1 MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP

4.1.1 MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Localisé au sud-est, en continuité de l'enveloppe urbaine, au sud du chemin de Reydet et au nord de la route de l'Isle sur Sorgue, le secteur de Saint Joseph est identifié en zone à urbaniser à vocation économique, 1AUe, au PLU.

L'OAP du PLU en vigueur vise à

- concevoir un pôle d'activités d'ampleur et de qualité (requalification des zones d'activités le long de la RD 901, prévue dans le SCOT, en lien avec les zones déjà existantes (la Cigalière notamment) ;
- concevoir des aménagements durables (activités polluantes voire bruyantes à proscrire) en accord avec le tissu urbain environnant ;
- intégrer cette nouvelle zone d'activités :
 - o au fonctionnement de la Cigalière, pour ne faire qu'un seul pôle économique ;
 - o au tissu existant afin d'éviter les conflits d'usage avec les habitations environnantes ;
- préserver l'identité paysagère locale ;

- maintenir la biodiversité (haies) et les percées visuelles vers les espaces naturels comme le Mont du Vaucluse ;
- rendre accessible la zone en développant les déplacements doux et collectifs et en favorisant les nouveaux modes de déplacement.

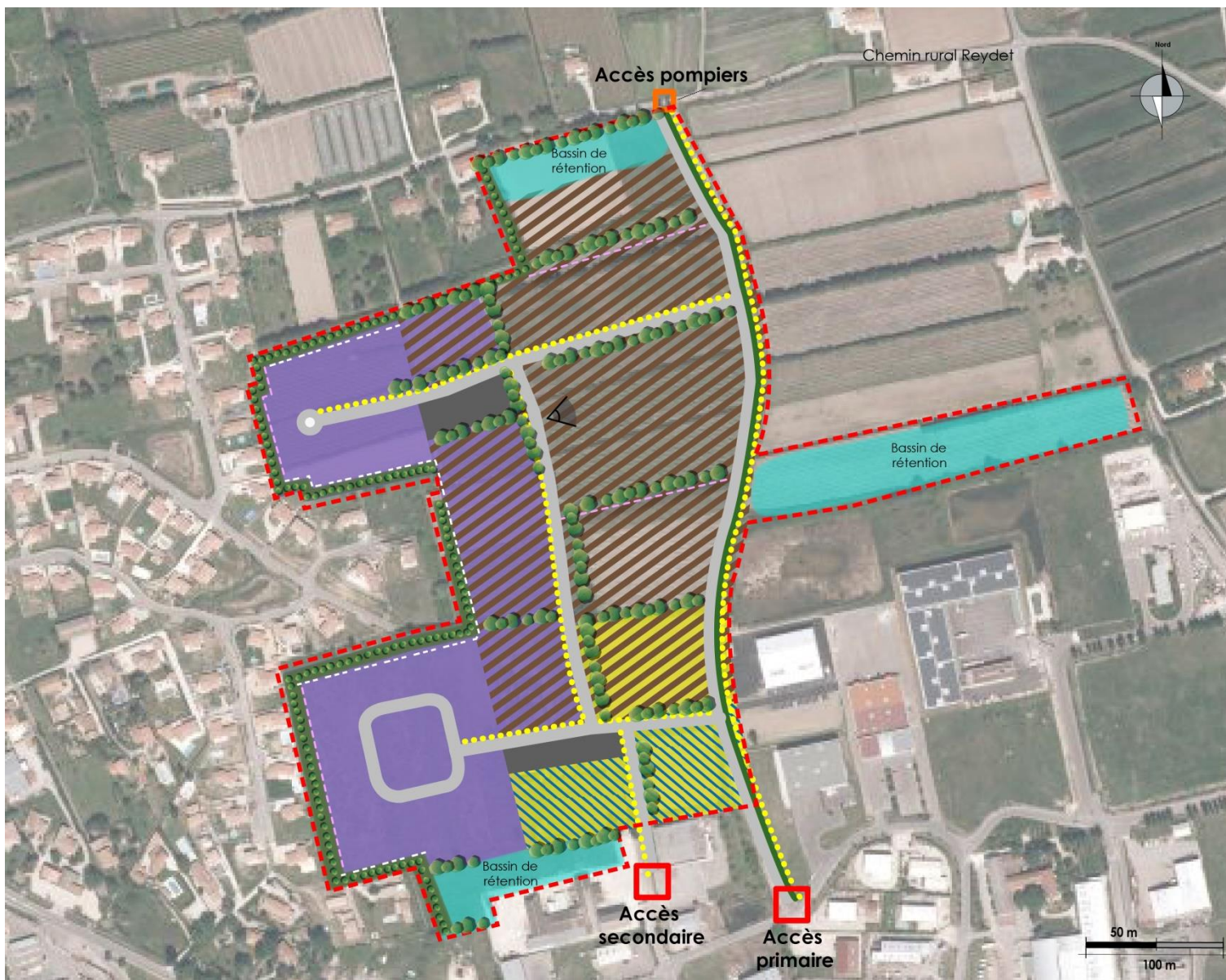
Dans le respect de ces objectifs, la commune souhaite modifier le principe d'aménagement de l'OAP pour faciliter l'opérationnalité du projet.

La modification de l'OAP porte sur les points suivants :

- la suppression du principe d'alignement du bâti pour les bâtiments à vocation industrielle afin de faciliter leur implantation.

Le principe d'implantation a été maintenu pour les lots à vocation d'artisanat, plus petits et plus aptes à ce type d'implantation ;
- l'assouplissement d'une règle pour permettre la faisabilité du projet : le terme « haie à préserver » a été remplacé par « haie à préserver ou à reconstituer si déplacement nécessaire ». Il s'agit ici de permettre l'implantation de certains projets sur des lots regroupés en autorisant la suppression des haies gênantes. Le maintien de la biodiversité sera toutefois assuré puisque les haies supprimées devront être reconstituées et de valeur paysagère identique ;
- suppression des indications de hauteur dans l'OAP : la création de sous-secteurs dans le zonage permet de réglementer plus strictement les hauteurs dans le règlement du PLU ;
- modification de la vocation de l'espace au centre de l'OAP pour une meilleure opérationnalité et intégration du projet.

Principe d'aménagement de l'OAP Saint Joseph au PLU en vigueur :



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site d'étude
≈ 16 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Vocation artisanale
- Vocation industrielle
- Commerces/bureaux/services
- Possibilité d'hébergement hôtelier
- Bassin de rétention

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Parking public

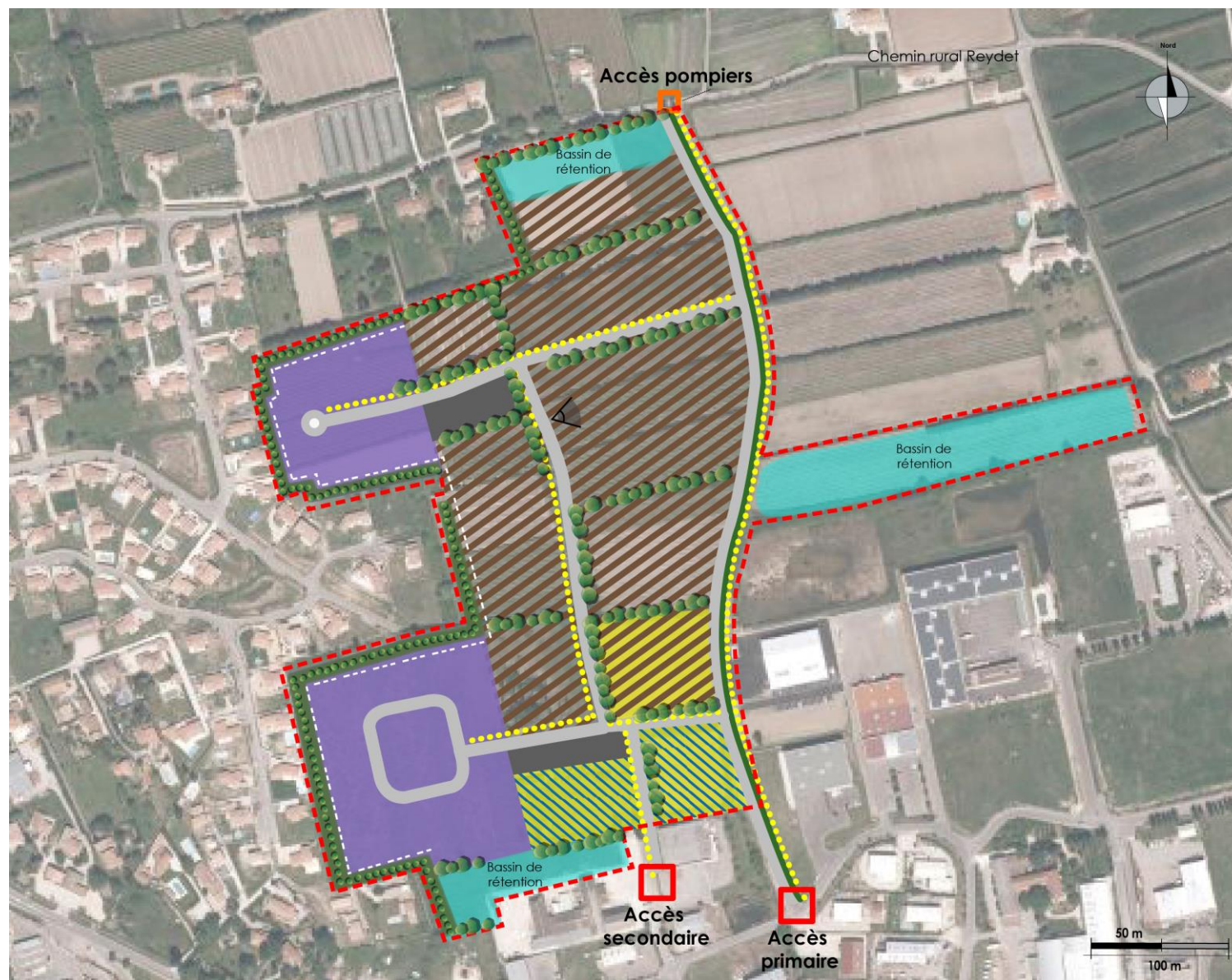
PAYSAGE

- Haie à préserver
- Espace vert d'interface
- Bande verte à créer
- Point de vue paysagé vers le mont du Vaucluse à conserver

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- Alignement / Implantation du bâti
- Implantation en fond de parcelle

Principe d'aménagement de l'OAP Saint Joseph modifié :



PERIMETRE ET LIMITES

- - - Périmètre du site d'étude
≈ 16 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Vocation artisanale
- ▨ Vocation industrielle et entrepôt
- Commerces/bureaux/services
- ▨ Possibilité d'hébergement hôtelier
- Bassin de rétention

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- ⋯ Chemin piéton/doux
- Stationnement

PAYSAGE

- Haie à préserver ou à reconstituer si déplacement nécessaire
- Espace vert d'interface
- Bande verte à créer
- ▲ Point de vue paysagé vers le mont du Vaucluse à conserver

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- ⋯ Implantation en limite de fond de parcelle

4.1.2 MODIFICATION DU CORPS DU TEXTE

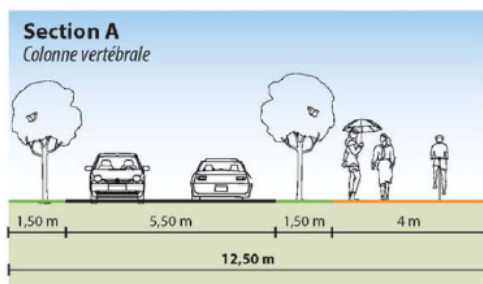
En jaune : éléments ajoutés

~~En rouge :~~ éléments supprimés

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

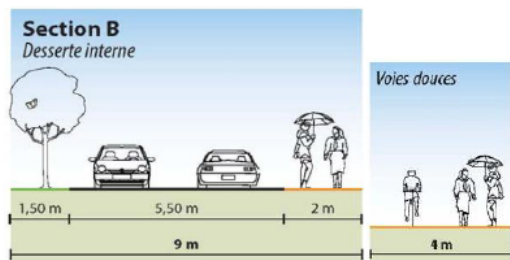
La trame viaire principale du projet se hiérarchise comme suit :

- Véritable colonne vertébrale, une transversale permettant une desserte nord-sud est située à l'est du projet. Son aménagement intégrera une bande verte dédiée aux modes doux (piétons, cyclistes) ;



Extrait du dossier de création de la ZAC Saint-Joseph - MAP / Cyclade, 2015.

- Des voies internes reliant et desservant les différentes parcelles.



Extrait du dossier de création de la ZAC Saint-Joseph - MAP / Cyclade, 2015.

Leur aménagement intégrera une voie dédiée aux modes doux (piétons, cyclistes).

Au vu des flux engendrés par la zone (camions) et du profil de voie du chemin de Reydet, l'entrée de la zone par le nord s'avère contraint. L'accès par cette entrée/sortie sera exclusivement réservé aux pompiers

Ce site sera donc accessible par le sud.

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

Densification et diversification des fonctions urbaines

Sur l'ensemble du site, le projet d'aménagement proposera :

- des ilots à vocation industrielle **et d'entrepôt** (est et centre) ;
- des ilots à vocation artisanale (ouest) ;
- ~~- des ilots à vocation artisanale ou industrielle (centre) ;~~
- des ilots à vocation de commerces, bureaux et services, dont 1 pouvant accueillir de l'industrie (sud-est) ;
- deux ilots pouvant accueillir de l'hébergement hôtelier (sud) ;
- des bassins de rétention (nord, est et sud).

Implantation du bâti / intégration paysagère et urbaine / matériaux

Privilégier une implantation Est/Ouest des bâtiments afin de préserver les vues sur le Mont de Vaucluse.

A l'ouest du site, les bâtiments devront être implantés en fond de parcelle.

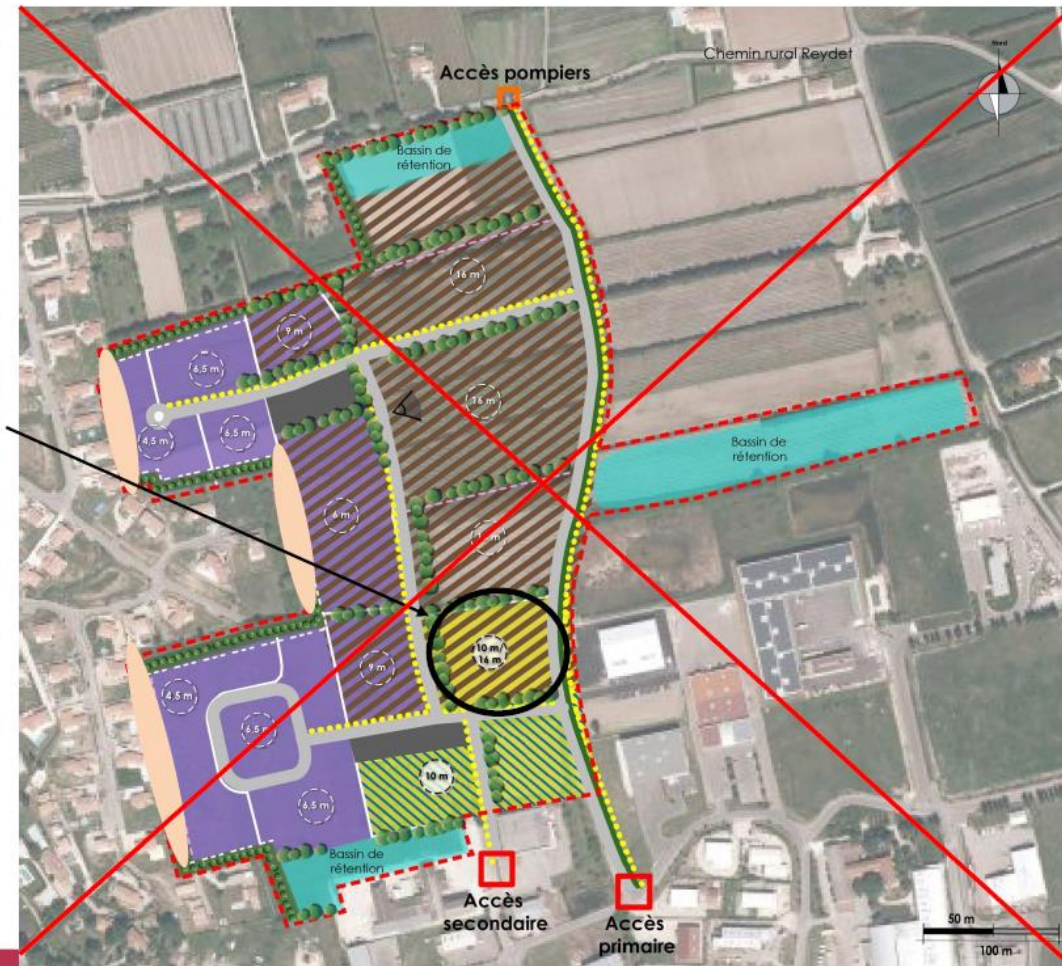
Afin de limiter les nuisances sonores à l'interface des zones d'habitat, les entrées et les ouvertures sont interdites en façade ouest des bâtiments.

L'intégration du projet dans son environnement sera assurée par une limitation des hauteurs conformément au principe d'aménagement suivant.

Sur cet espace la hauteur est limitée à 10m pour les commerces, services et bureaux et à 16m pour l'industrie.

Sur l'ensemble du projet il conviendra de privilégier les éco-matériaux. Il est recommandé d'utiliser au moins 50% de matériaux éco-certifiés.

Les déchets seront ramassés collectivement au sein de la zone.



Implantation du bâti / intégration paysagère et urbaine / matériaux

Privilégier une implantation Est/Ouest des bâtiments afin de préserver les vues sur le Mont de Vaucluse.

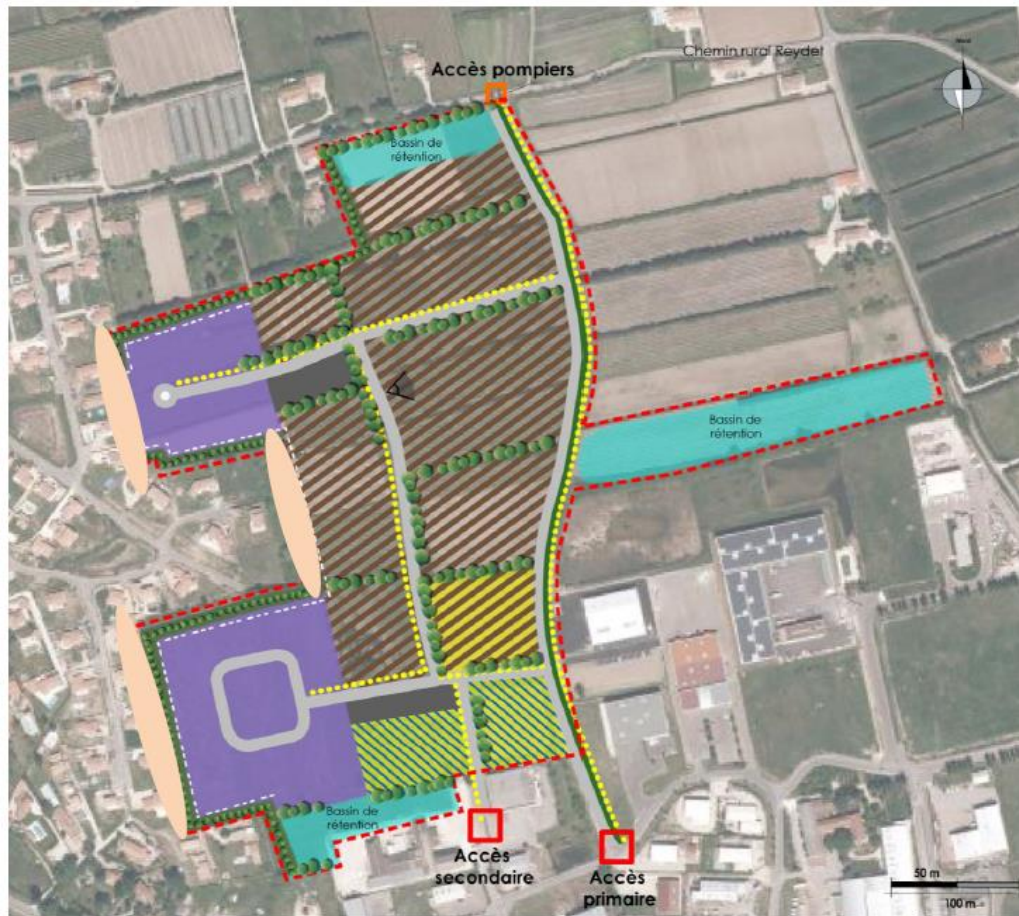
A l'ouest du site, les bâtiments devront être implantés en fond de parcelle.

Afin de limiter les nuisances sonores à l'interfaces des zones d'habitat, les entrées et les ouvertures sont interdites en façade ouest des bâtiments.

L'intégration du projet dans son environnement sera assurée par une limitation des hauteurs conformément aux règles définies par secteur dans le règlement du PLU.

Sur l'ensemble du projet il conviendra de privilégier les éco-matériaux. Il est recommandé d'utiliser au moins 50% de matériaux éco-certifiés.

Les déchets seront ramassés collectivement au sein de la zone.



Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et pourront être masqués par des haies en complément des clôtures.

Espaces verts

Les haies existantes identifiées sur le principe d'aménagement sont à préserver. Obligation d'implanter les bâtiments en retrait de 5m par rapport à la base des haies.

En cas de nécessité, la suppression des haies identifiées à l'OAP pourra être envisagée notamment pour permettre l'implantation de certains projets sur des lots regroupés. Les haies supprimées devront être reconstituées, et de valeur paysagère identique.

Un espace vert public d'interface devra être réalisé sur toute la partie ouest du site afin de créer une jonction végétale entre la nouvelle zone d'activités et le tissu urbain voisin existant.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

4.2 MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Afin de règlementer strictement les hauteurs de cette zone d'activités, située en limite d'un quartier d'habitat, une modification du zonage et du règlement a été nécessaire.

Comme évoqué dans les modifications de zonage, ce dernier a été modifié afin d'ajouter des sous-secteurs à la zone 1AUe du quartier Saint-Joseph.

Le règlement du PLU a été modifié en conséquence afin de règlementer, par sous-secteur, les hauteurs à respecter dans la zone.

Afin de ne pas nuire aux habitations existantes, situées en limite ouest de la zone, la hauteur dans le sous secteur 1AUea a été limitée à 4,5m au faitage.

Les articles 7, 8, 10, 11 et 12 ont été modifiés pour une meilleure application réglementaire.

En jaune : éléments ajoutés

En rouge : éléments supprimés

Extrait du règlement du PLU modifié (article 2 des dispositions générales) :

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

a/ la zone 1AU, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à vocation mixte à court/moyen terme.

Elle comprend 3 secteurs :

- 1AUB, secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville Ouest, sur le secteur Pouvairel
- 1AUC, secteur d'urbanisation future situé au Nord du centre-ville sur le secteur Grange-Vieille
- 1AUD, secteur d'urbanisation future situé à l'Est du centre-ville sur le secteur des Estourans

b/ la zone 1AUS, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUS au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs.

c/ la zone 1AUe, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUe au plan. Elle correspond aux zones à urbaniser à court/ moyen terme à vocation économique.

Elle comprend 7 sous-secteurs :

- 1AUea ;
- 1AUeb ;
- 1AUec ;
- 1AUed ;
- 1AUee ;
- 1AUef ;
- 1AUeg ;

d/ La zone 2AU délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AU au plan. Elle correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation mixte, situé au Sud du centre-ville dans le secteur de la Gare, insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à moyen/ long terme.

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AUe) :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, en extension de la zone de la Cigalière, insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont elle devra respecter les prescriptions.

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend sept sous-secteurs relatifs à des règles de hauteur différentes :

- un secteur 1AUea ;
- un secteur 1AUeb ;
- un secteur 1AUec ;
- un secteur 1AUed ;
- un secteur 1AUee ;
- un secteur 1AUef ;
- un secteur 1AUeg ;

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une construction de la construction à édifier~~ au point le plus proche de la limite séparative au ~~minimum moins~~ égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~~Pour les bâtiments artisanaux, la~~ Les bâtiments à destination d'artisanat peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point ~~d'une~~ de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ~~au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ne peut pas être inférieure à 3 mètres,~~ sauf indication différente dans l'OAP.

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

Les ~~constructions bâtiments~~ non ~~contigües~~ ~~contigus~~ doivent être éloignées les ~~unes-uns~~ des autres d'une distance minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

~~En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.~~

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- en secteur 1AUE et 1AUEa : 4,5 m au faîtage ;
 - en secteur 1AUEb : 6,5 m au faîtage ;
 - en secteur 1AUEc : 6 m au faîtage ;
 - en secteur 1AUEd : 9 m au faîtage ;
 - en secteur 1AUEe : 10 m au faîtage ;
 - en secteur 1AUEf :
 - * 10 m au faîtage pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - * 16 m au faîtage pour les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
 - en secteur 1AUEg : 16 m au faîtage ;
- ~~— 10m au faîtage pour les constructions destinées aux bureaux et aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;~~
- ~~— 16m au faîtage pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.~~

~~La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions.~~

Lorsque leurs caractéristiques l'imposent, certains éléments techniques pourront excéder ces hauteurs : antennes, cheminées, pylône, dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables...

Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment

interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier...).

L'emploi de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. **Les couleurs vives et le blanc sont interdits.**

Les garde-corps en toiture seront préférentiellement ajourés.

Les sorties de type cheminées, exutoires, édicules etc. seront implantées préférentiellement en partie Nord afin de préserver le bon ensoleillement des toitures.

L'intégration des panneaux solaires photovoltaïque se fera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Afin de limiter leur impact visuel les éléments techniques ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) et interdits sur les façades ouest des bâtiments. Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Dans l'ensemble de la zone les groupes froids doivent être positionnés à l'Est des constructions et insonorisés.

Aménagement des abords

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain. Les bâtiments devront être orientés Est/Ouest dans leur longueur, pour permettre au mieux le maintien des vues sur les Monts de Vaucluse.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire dans une hauteur maximale de 2 mètres.

~~Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront constituées de grilles à mailles soudées de couleur gris anthracite. Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à mailles soudées rectangulaires sur des soubassements en béton de 10 cm de haut maximum. Elles seront de couleur gris anthracite. Les clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques seront de plus doublées d'une haie vive~~

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les murs de clôture maçonnés sont autorisés sur une distance maximum de 2m de part et d'autre du portail.

Les haies figurant à l'OAP doivent être conservées et entretenues par le propriétaire du lot **sauf nécessité impérative de déplacement notamment pour permettre l'implantation de certains projets sur des lots regroupés. Dans ce cas les haies supprimées devront être reconstituées, et de valeur paysagère identique.** ~~Un retrait de 5 mètres de leur base devra être respecté. Seuls~~ La création d'accès strictement nécessaires peuvent permettre de leur porter atteinte, sur un linéaire maximal de 8,5 mètres.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations, ainsi que le stationnement des poids lourds, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du

nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 40 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80 m ² de surface de plancher 1 place/150 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Bureaux/ commerces	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau
Artisanat/ industrie / entrepôts	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerce
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à vocation d'artisanat

5 MODIFICATIONS RELATIVES AU SECTEUR GARE

5.1 MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP

5.1.1 MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT

L'OAP du secteur Gare est localisée au sud immédiat du centre-ville dans l'enveloppe urbaine, il bénéficie d'une position centrale au sein de la commune. Au sud du Cours Victor Hugo (D 901) et au nord du chemin Saint Pierre, ce potentiel de renouvellement urbain est identifié au PLU en zone :

- urbaine, UC et UBa pour la partie nord ;
- à urbaniser fermée, 2AU pour la partie en limite de la voie ferrée ;
- urbaine, UC et UE au sud.

L'OAP du PLU en vigueur vise à

- valoriser « l'entrée de ville Gare » et améliorer la qualité urbaine de cet espace ;
- concevoir un projet mixte en cœur de ville agréable, sécurisé et accessible par les différents modes de déplacement ;
- structurer le réseau viaire du cœur urbain, développer les liaisons douces et créer un véritable pôle d'échanges à proximité du centre-ville.

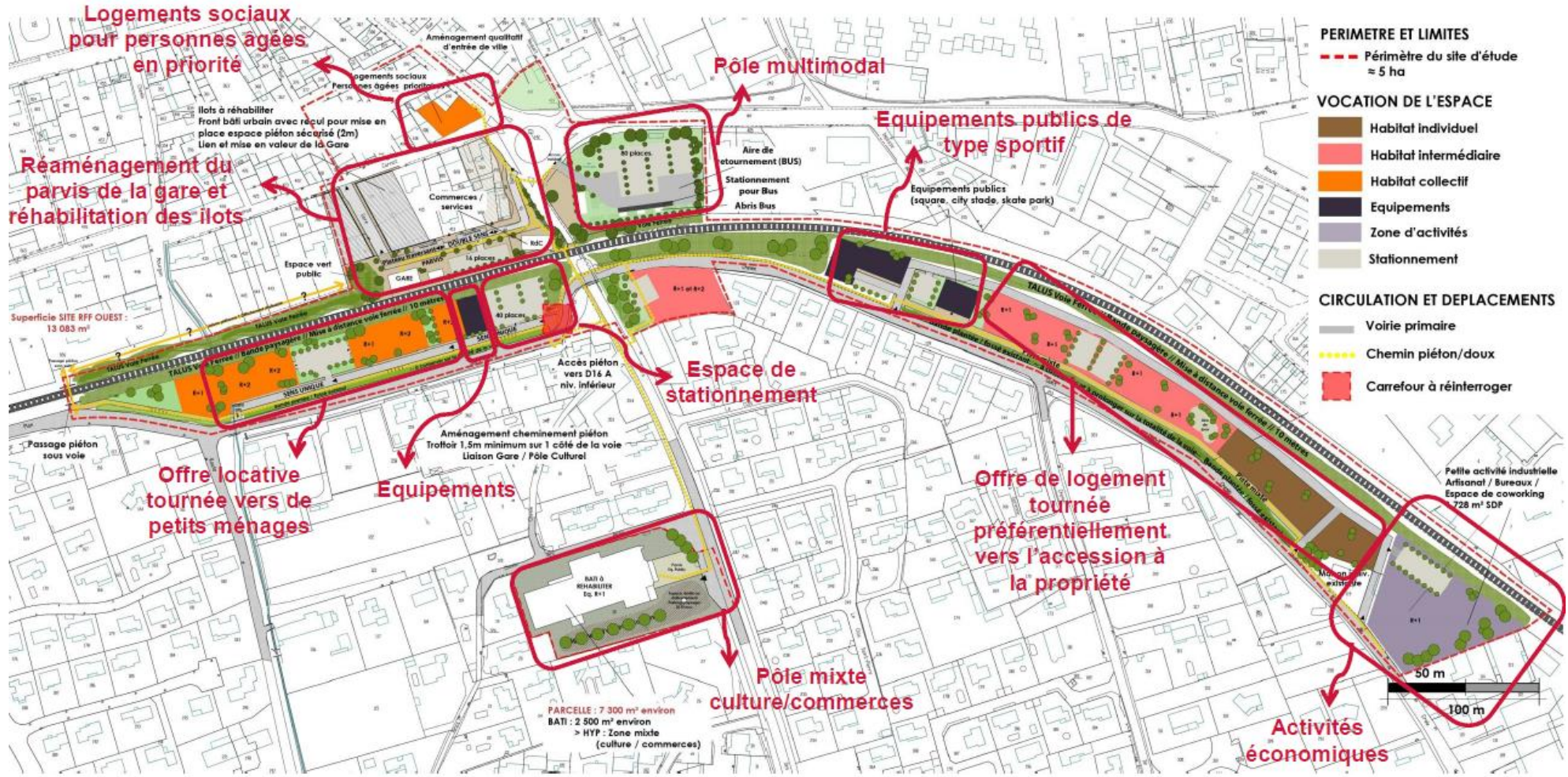
Dans le respect de ces objectifs, la commune souhaite modifier le principe d'aménagement du secteur (zoom 1) de l'OAP.

La modification de cette OAP porte sur :

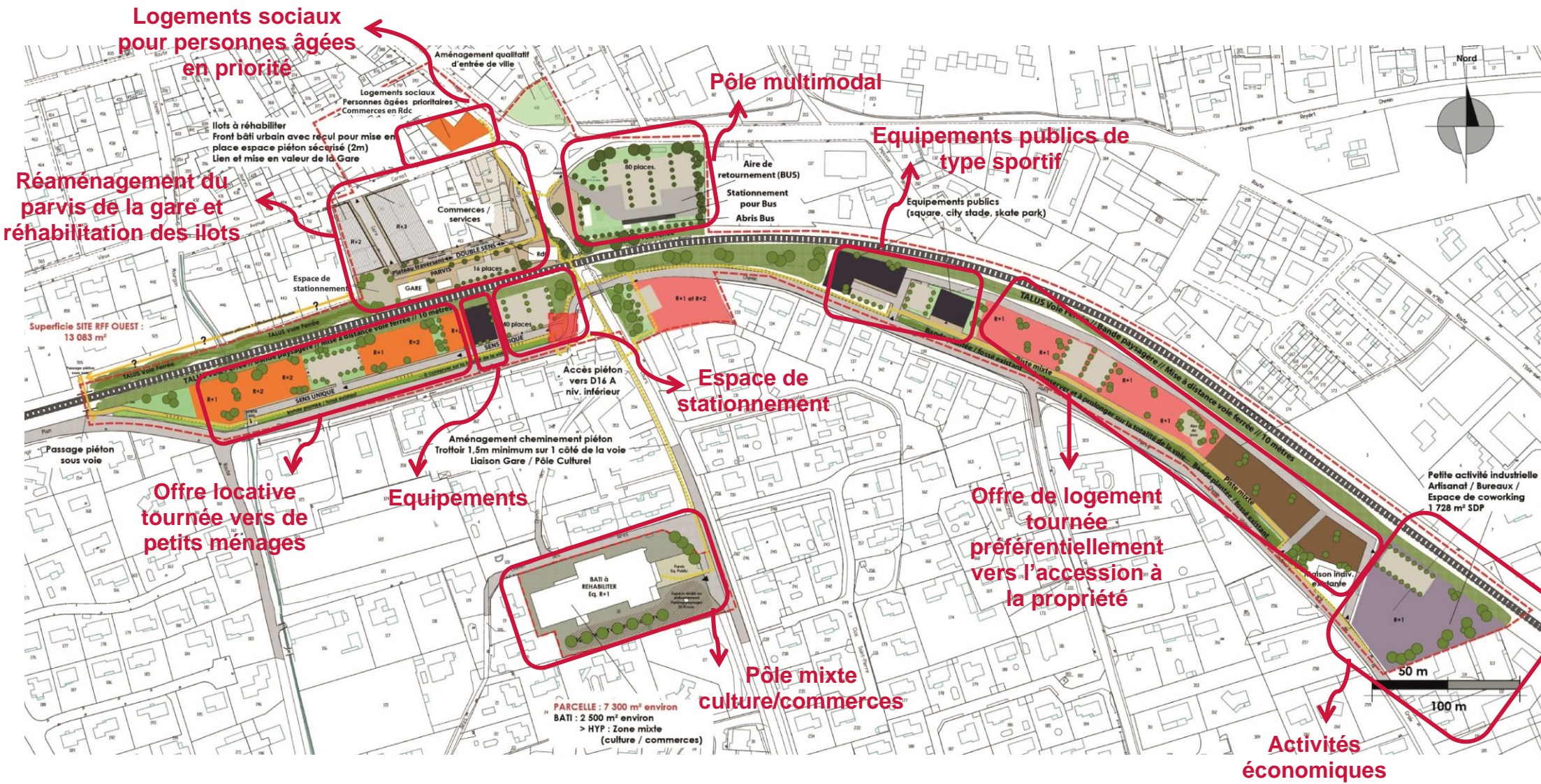
- l'ajout des hauteurs maximales autorisées sur les ilots à réhabiliter situés au Nord de la gare (R+2 et R+3) ;
- la suppression de l'espace vert situé à l'Ouest de la gare qui devient un espace de stationnement qui pourra servir à la gare et aux ilots à requalifier ;
- l'ajout de commerces en rez-de-chaussée au niveau des logements sociaux pour personnes âgées prioritaires localisés au Nord de l'OAP (zoom 1).

La modification de l'OAP de la gare ne remet pas en cause l'équilibre général de l'OAP. Les modifications apportées sont des compléments mineurs : ajout de hauteur, suppression d'un espace vert au profit d'un espace de stationnement nécessaire à la zone, ajout de commerce en RdC.

Principe d'aménagement de l'OAP Gare au PLU en vigueur :



Principe d'aménagement de l'OAP Gare au PLU modifié :



Principe d'aménagement, du zoom 1 de l'OAP Gare, modifié :

PERIMETRE ET LIMITES

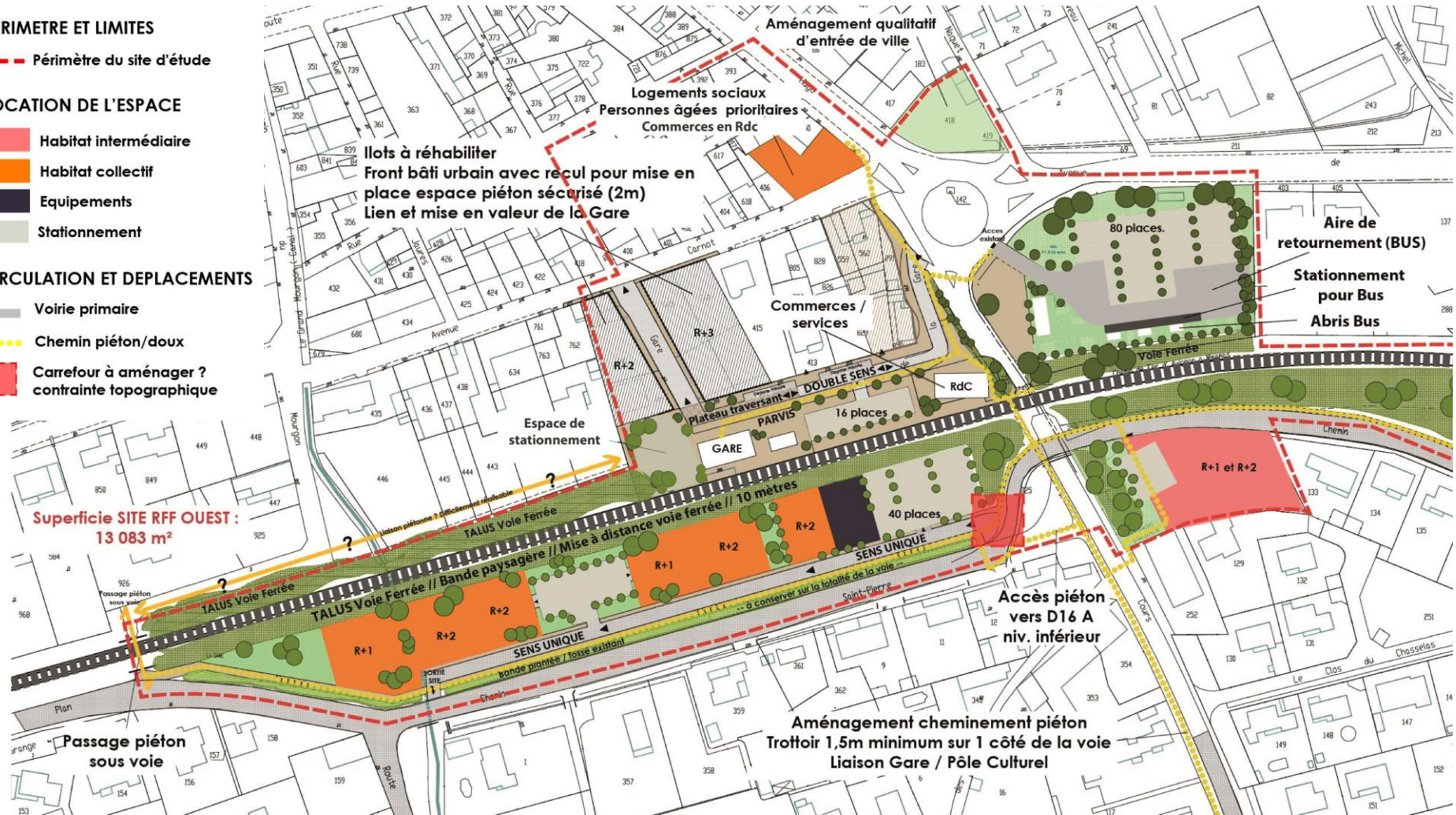
--- Périimètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat intermédiaire
- Habitat collectif
- Equipements
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Carrefour à aménager ?
contrainte topographique



5.1.2 MODIFICATION DU CORPS DU TEXTE

En jaune : éléments ajoutés

~~En rouge :~~ éléments supprimés

- une offre en habitat individuel en R+1, en accession à la propriété.
- une zone d'activités (pour des petites activités industrielles, de l'artisanat, des bureaux, des espaces de coworking, etc.).

Superficie zoom 1 : environ 1,3 hectare.

Superficie zoom 2 : environ 0,7 hectare.

Superficie globale zoom 3 : environ 3,3 hectares.

Superficie opérationnelle dédiée à la production de logements zoom 3 : environ 1,5 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 140 logements sur l'ensemble du site.

Le projet d'aménagement du Zoom 1 comportera environ :

- 105 logements collectifs ;
- 5 logements intermédiaires.

Le projet d'aménagement du Zoom 2 comportera :

- Un équipement public en renouvellement urbain de la superficie du bâtiment existant (env. 2500 m²).

Le projet d'aménagement du Zoom 3 comportera environ :

- 20 logements intermédiaires ;
- 10 logements individuels ;
- ≈1400 m² de surface de plancher pour les équipements publics ;

- ≈1700 m² de surface de plancher pour la zone d'activités ;

Densité zoom 1 : environ 80 log/ha ;

Densité zoom 3 : environ 15 log/ha.

Mixité sociale

Un minimum d'environ 50% de logements sera réservé aux logements sociaux (environ 70 logements).

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts

Le talus de la voie ferrée et le recul de 10 mètres seront traités en bande paysagère tout le long de la voie.

Au nord du projet, au niveau du fossé, la bande plantée sera conservée sur la totalité de la voie.

~~Un espace vert public.~~ **Un espace de stationnement** sera aménagé au niveau du parvis de la Gare.

Les alignements d'arbres existants seront conservés sur tout le site.

Sur l'ensemble du site, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

5.2 MODIFICATION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU a été modifié afin d'autoriser la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UB) :

La zone UB est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les prescriptions doivent être respectées, sur les secteurs suivants :

- Angevines, dont l'aménagement est conditionné à une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Gare, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble d'une seule opération d'ensemble.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation :

- d'une seule opération d'ensemble d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur Angevines,
- d'une seule opération d'ensemble d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur Gare.

Par ailleurs, le chapitre 7 du règlement a été modifié pour rectifier deux erreurs matérielles identifiées dans le tableau recensant les éléments bâtis singuliers au titre de l'article L.151-19 du CU.

Le B16 n'est pas la cave vinicole mais le mas Saint Michel (bâtiment intéressant), le B150 ne correspond pas aux remparts mais à la cave vinicole (bâtiment industriel ou agricole). Ces erreurs ont été modifiées :

Extrait du règlement du PLU modifié (chapitre 7) :

B4	Ensemble bâti de St Estève	Bâtiment intéressant
B5	Ensemble bâti de la Planquette	Bâtiment de très grande qualité
B6	Ensemble bâti Collet	Bâtiment de très grande qualité
B7	Ensemble bâti Longchamp	Bâtiment de très grande qualité
B8	Ensemble bâti chemin Gaffe de Ragachon	Bâtiment intéressant
B9	Ensemble bâti traverse de la Tapy	Bâtiment intéressant
B10	Ensemble bâti de la Poule	Bâtiment intéressant
B11	Bâtisse de la Fabre	Bâtiment intéressant
B12	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B13	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B14	Ensemble bâti le Bosquet	Bâtiment de très grande qualité
B15	Ensemble bâti impasse des Sablières	Bâtiment de très grande qualité
B16	Ancienne cave vinicole Mas Saint Michel	Bâtiment intéressant
B141	Gare	Bâtiment intéressant
B142	Demeure bourgeoise avenue de la Libération	Bâtiment intéressant
B143	Bastide rose	Bâtiment intéressant
B144	Moulin Collet et dépendances	Bâtiments intéressants
B145	Bâtiment sur La Toumaque	Bâtiment intéressant
B146	Ancien hangar agricole Chemin Saint Martin	Bâtiment intéressant
B147	Moulin de Vilhon	Bâtiment intéressant
B148	Ensemble bâti de La Planquette	Bâtiments intéressants
B149	Ensemble bâti du Château Saint Martin	Bâtiments intéressants
B150	Remparts Cave vinicole	Bâtiment industriel et agricole

Le règlement a également été complété pour réglementer le bâtiment industriel et agricole de la cave vinicole.

Extrait du règlement du PLU modifié (chapitre 7) :

Bâtiment industriel et agricole

Les Bâtiments «industriel et agricole» doivent être conservés et restaurés dans leur totalité ou en partie. Leur démolition partielle peut être autorisée. Toutefois, concernant la Cave vinicole, le pignon Est comportant le fronton devra être conservé.

6 AJOUT D'UNE OAP SUR LE SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ILOT HOTEL DIEU

6.1 MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP

6.1.1 CREATION D'UNE OAP SUPPLEMENTAIRE

Situé en centre-ville, le site de renouvellement urbain dit « îlot hôtel Dieu » est identifié en zone UA au zonage du PLU.

Ce site étant situé à proximité du château du Thor et dans plusieurs périmètres de protection de monuments historiques, la commune a souhaité réaliser une OAP afin d'encadrer son renouvellement en cohérence avec les demandes de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Dans cet objectif, l'OAP réalisée vise à programmer un renouvellement urbain permettant de :

- reconstruire l'ancien maillage viaire est-ouest du centre-ville en maintenant des coupures bâties face aux voies existantes ;
- recréer l'effet de rue du centre-ville grâce à l'identification d'alignements bâtis à respecter ;
- une meilleure intégration avec le site du Château en prévoyant notamment les espaces non bâtis à l'ouest du projet.

Principe d'aménagement de la nouvelle OAP :



6.1.2 AJOUT DE CETTE OAP DANS LE DOSSIER D'OAP

En jaune : éléments ajoutés

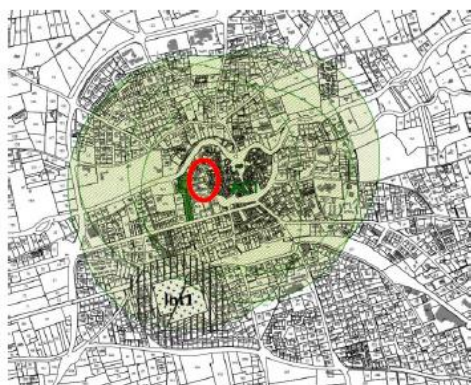
7. SITE DE PROJET : ILOT HOTEL DIEU

7.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en centre-ville, ce site de renouvellement urbain est identifié en zone UA au zonage du PLU :



L'OAP se situe dans plusieurs périmètres de protection de monuments inscrits ou classés. Elle est notamment proche du Château et de ses abords situés à quelque mètres à sa gauche.



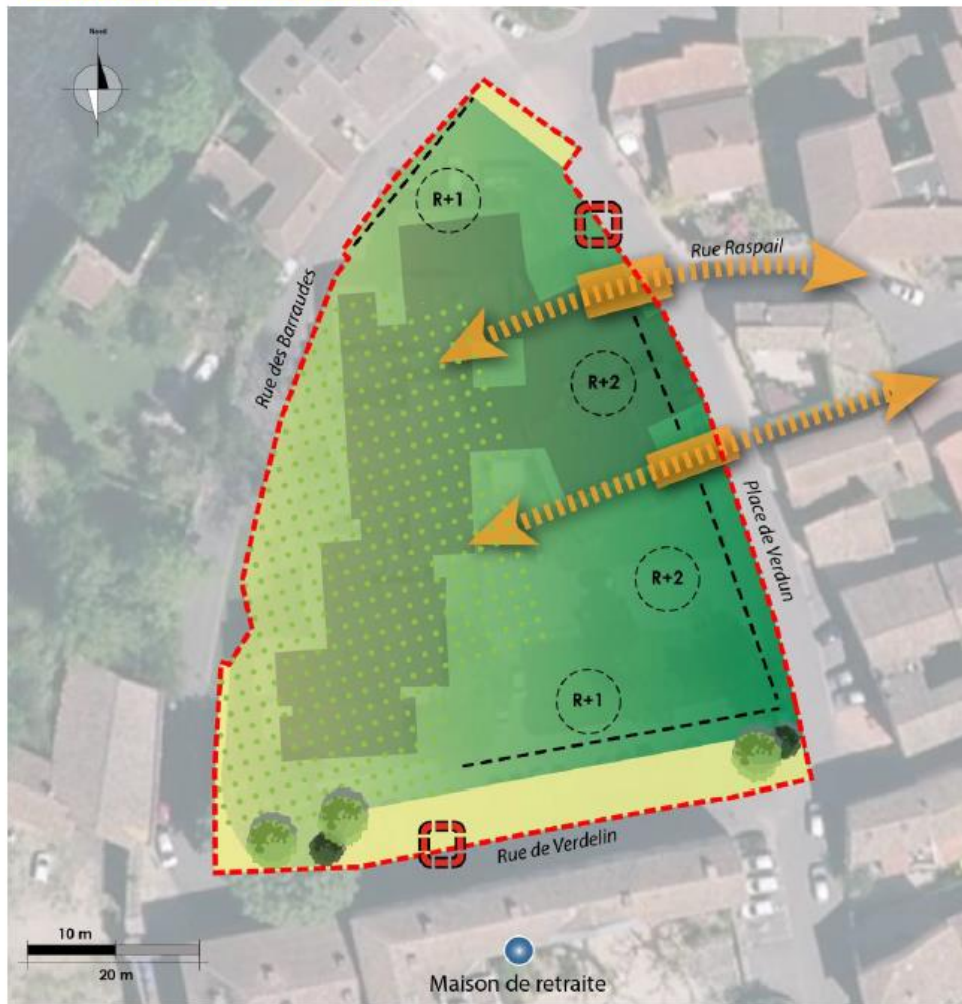
7.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Cette OAP vise à encadrer le renouvellement de ce site en cohérence avec les demandes de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le projet devra ainsi :

- reconstruire l'ancien maillage viaire est-ouest du centre-ville en maintenant des coupures bâties face aux voies existantes ;
- indiquer les fronts bâtis à composer au nord, est et sud pour recréer l'effet de rue du centre-ville ;
- s'intégrer à son environnement en prévoyant notamment les espaces non bâtis à l'ouest du projet, les espaces verts et le stationnement.

7.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+...) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Emprise du bâtiment existant à démolir
- Espace public à maintenir
- - - Alignement des futures constructions à respecter
- → Coupure d'urbanisation entre les futures constructions à maintenir pour recréer l'ancien maillage viaire est-ouest
- Espace vert et de stationnement à créer

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

Les accès au projet se feront via la rue de Verdun et la place de Verdun.

Les espaces publics situés au nord et au sud de l'OAP devront être préservés et les liaisons modes doux devront être assurées.

Le projet devra prévoir de nouveaux espaces de stationnement. Ces derniers devront être localisés à l'ouest de l'OAP.

Densification et diversification des fonctions urbaines

Le projet proposera une offre de logements collectifs sociaux en R+1/R+2 d'une trentaine de logements.

Les bâtiments devront être implantés suivant les alignements indiqués sur le principe d'aménagement. L'objectif étant de composer un front bâti face aux constructions déjà existantes pour recréer l'effet de rue du centre-ville.

Afin de recréer l'ancien maillage viaire est-ouest, le front bâti situé à l'est de l'OAP sera composé de deux alignements permettant de maintenir des coupures d'urbanisation face aux rues voisines existantes.

Superficie du site : environ 0,4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 30 logements.

Densité moyenne : ≈ 75 log/ha.

Mixité sociale

100% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (soit 30 logements).

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts

Afin de mettre en valeur les remparts du Château, les espaces verts devront être localisés à l'ouest de l'OAP.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

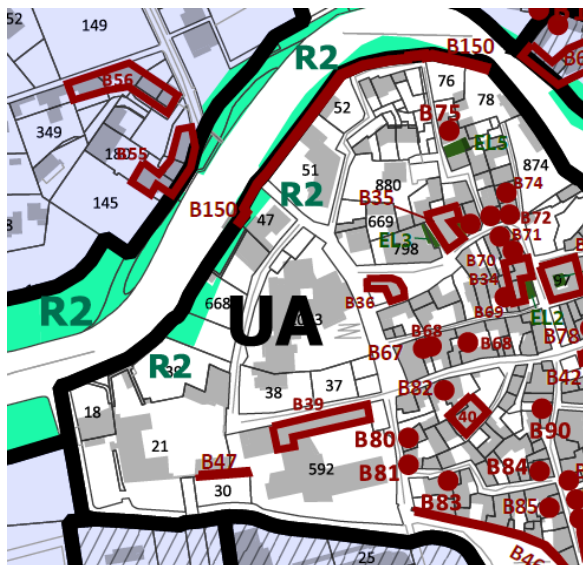
Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

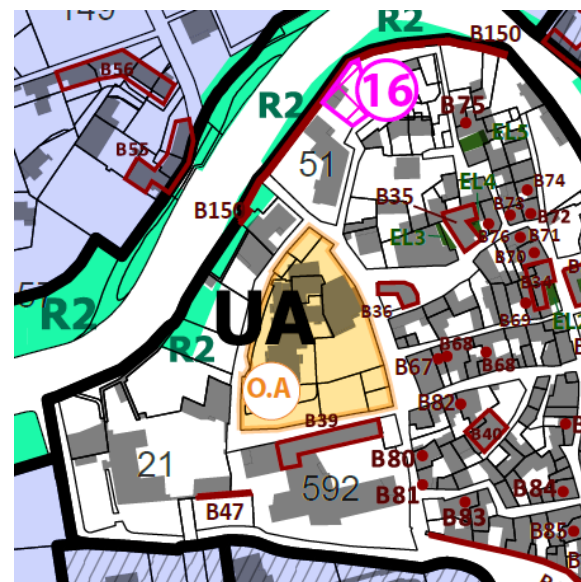
6.2 MODIFICATION DU ZONAGE

Le zonage du PLU a été modifié pour intégrer le périmètre de cette OAP.

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant modification :



Extrait du zonage du PLU après modification
(ajout de polygones d'implantation) :



7 SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES OAP

Les logements programmés dans les OAP modifiées sont les suivants :

7.1 ANCIENNE PRODUCTION DE LOGEMENTS (OAP DU PLU EN VIGUEUR)

Les logements programmés dans les OAP du PLU en vigueur sont les suivants :

Sites de projet	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Logements en résidence sénior	Total de log.	Dont Logements sociaux	Superficie opérationnelle (ha)	Densité (log/ha)
POUVAREL - ANGEVINES	5	35	10	160	0	210	90	6,4	30
GRANGE VIEILLE- ESPACE DES MOULINS	0	0	0	55	25	80	35	3,1	25
ESTOURANS	5	5	50	20	0	80	40	2	40
POLE GARE	10	0	25	105	0	140	70	2,8	50
TOTAL	20	40	85	340	25	510	235	14,3	35 à 40

7.2 NOUVELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS (OAP MODIFIEES)

SYNTHÈSE DU POTENTIEL GLOBAL DE LOGEMENTS APRES MODIFICATION DU PLU										
Sites de projet	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Logements en résidence sénior	Total de log.	Dont Logements sociaux	Superficie opérationnelle (ha)	Densité (log/ha)	Lits en EHPAD
POUVAREL - ANGEVINES	50	20	10	210	0	290	environ 130	6,4	environ 45	
GRANGE VIEILLE- ESPACE DES MOULINS	0	0	0	55	20	75	environ 35	3,1	environ 30	80
ESTOURANS	5	5	50	20	0	80	environ 40	2	environ 40	
POLE GARE	10	0	25	105	0	140	environ 70	2,8	environ 50	
ILOT HOTEL DIEU	0	0	0	30		30	environ 30	0,4	environ 75	
TOTAL	65	25	85	420	20	615	environ 305	14,7	environ 40	

Ainsi, par rapport au PLU en vigueur :

- une centaine de logements supplémentaires sont programmés ;
- un EHPAD de 80 lits a été ajouté.

Avec seulement une centaine de logements supplémentaires, sur une production initiale de 800 logements, la modification n°1 du PLU engendre une augmentation de moins de 15% de la production initiale ce qui ne change pas l'économie générale du projet de territoire (PADD).

Cette augmentation des capacités de production sur le site Pouvarel-Angevines et sur le site de « l'hôtel dieu » vise à permettre la production à court et moyen termes de logements sociaux sur le territoire. En effet, la commune n'ayant aucune visibilité sur l'ouverture de la zone 2AU de la gare, souhaite à travers cette modification permettre dès aujourd'hui le maintien et l'accueil d'une population diversifiée sur son territoire.

De plus, par rapport au PLU en vigueur la part des logements par typologie reste pratiquement identique :

Répartition des logements des OAP dans le PLU en vigueur :

- environ 15% de logements individuels ;
- environ 15% de logements intermédiaires ;
- environ 65% de logements collectifs ;
- environ 5% de logements en résidence sénior.

Répartition des logements des OAP dans le PLU modifié :

- environ 15% de logements individuels ;
- environ 15% de logements intermédiaires ;
- environ 65/70% de logements collectifs ;
- environ 5% de logements en résidence sénior.

La densité de logements à l'hectare est globalement similaire puisqu'elle passe de 35/40 au PLU en vigueur à environ 40 log/ha après modification.

Cette densité de 40 logements à l'hectare est cohérente avec l'objectif de 30 logements à l'hectare minimum défini dans le SCOT pour la ville du Thor (pôles relais).

Par ailleurs, avec près de 50% de logements réservés aux logements locatifs sociaux (environ 305), les OAP modifiées sont cohérentes avec l'objectif de 40% minimum de LLS défini par le SCoT.

8 MODIFICATION DE FORME DU DOSSIER D'OAP

La modification du PLU a également permis de mettre à jour la partie « portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation » du dossier d'OAP.

Le dossier d'OAP du PLU en vigueur comprenait des numéros d'articles du code de l'urbanisme erronés. Ils ont donc été remplacés par les articles en vigueur :

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Règles générales

Selon l'article **L.151-2 L.123-4** du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Selon l'article **L.123-14 L151-6** les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Selon l'article **L.151-7** « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

~~« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.~~

~~Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.~~

~~Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.~~

~~Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»~~

Opposabilité au tiers

En application de l'article **L.123-5** du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

En jaune : éléments ajoutés

En rouge : éléments supprimés

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

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

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

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

Articulation avec le règlement écrit et graphique

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

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

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

MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT

En jaune : éléments ajoutés

~~En rouge :~~ éléments supprimés

1 MODIFICATIONS PERMETTANT UNE MEILLEURE APPLICATION ET COMPREHENSION DU REGLEMENT

1.1 MODIFICATION DU TERME « BATIMENT » PAR « CONSTRUCTION »

Suite à des problèmes rencontrés lors de l'application du règlement, depuis l'approbation du PLU, la commune a souhaité modifier le terme « bâtiment » par « construction » dans l'ensemble du règlement.

Seul le secteur 1AUe maintient le terme bâtiment afin de ne pas imposer de recul par rapport aux locaux poubelle qui sont des constructions et non des bâtiments.

Cette modification est identifiée en jaune et rouge dans le règlement modifié.

1.2 PRECISION DANS L'ARTICLE 5 DES DISPOSITIONS GENERALES

Suite à des problèmes rencontrés lors de l'application du règlement une formulation a été ajoutée pour permettre le traitement de demandes particulières.

Extrait du règlement du PLU modifié (article 5 des dispositions particulières) :

ARTICLE 5 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

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

Ils ne s'appliquent donc pas par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

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

En cas de difficulté liée à la configuration du terrain, des adaptations peuvent être admises pour l'implantation des terrasses et des piscines.

1.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 DES DISPOSITIONS GENERALES

Le document cité en référence dans le règlement du PLU en vigueur étant évolutif, la référence à ce dernier a été supprimée dans le règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (article 8 des dispositions particulières) :

ARTICLE 8 – SECURITE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS

de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016 ou tout autre document s'y substituant.

1.4 AJOUT D'UN ARTICLE 9 DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

Un article 9 a été ajouté afin que la réglementation du PLU puisse être appliquée en zone urbaine U même en cas de permis valant division ou de lotissement. Cela dans le but d'assurer un développement communal en cohérence avec le projet de territoire défini dans le PLU.

En zone à urbaniser AU, les dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 restent applicables.

ARTICLE 9 – LOTISSEMENTS ET PERMIS VALANT DIVISION

En zone urbaine (U), pour les lotissements et permis de construire valant division, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article R151-21 alinéa 3.

Les dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 restent toutefois applicables en zone à urbaniser (AU).

1.5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UC

L'article 1 de la zone UC a été modifié pour conforter la vocation mixte principale de la zone (habitat et équipements collectifs) et pour pérenniser la vocation d'équipement public (culturel, loisirs et animation) du site de l'auditorium (zone 1UCA).

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UC) :

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC (y compris le sous-secteur UCa), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le sous-secteur UCa, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UC2.

1.6 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2

Afin de règlementer et de gérer le développement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, les articles UE2 et 1AU2 ont été complétés.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UE) :

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sur les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Gare et Entrée de ville, l'aménagement est conditionné au respect des dispositions de l'OAP.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux activités économiques de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 90 m² dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant du bâtiment d'activité.

L'extension des constructions à usage d'habitation (sans création de nouveau logement) existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :

- le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 120m² de surface de plancher par unité foncière ;
- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à 20m² (existant + projet).

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

L'urbanisation est de plus conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par secteur.

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat doit prévoir d'affecter au moins 50% de la production de logement au logement social.

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

En secteur 1AUb :

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
 - qu'elles ne gênent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.4 L'aménagement et l'extension limitée, non renouvelable, des habitations existantes ayant une existence légale à condition que :

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination,
- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. L'emprise au sol des annexes est limitée à 60m² (hors piscine).

Par ailleurs, en cohérence avec le zonage qui identifie plusieurs bâtiments en zone naturelle pouvant changer de destination comme stipulé au chapitre 8 du règlement, la référence à cette possibilité a été rajouté dans l'article 2 du règlement de la zone N.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone N) :

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. En zone N, hormis en secteur Nco :

- L'aménagement et l'extension limitée et non renouvelable des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m², à condition :
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
 - La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contiguë au bâtiment principal. La surface des piscines est limitée à 50m². Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les bâtiments existants identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.

L'article 2 a également été modifié afin d'avoir une meilleure visibilité sur la production de logements sociaux sur la commune. Pour cela, la règle au titre de l'article L 151-15 du CU a été définie par rapport à un nombre de logements et non à une surface de plancher.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UB) :

Pour la modification du paragraphe 2.1. de l'article UB2 se référer à la partie « modifications relatives aux secteurs soumis à OAP » du présent document.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation :

- ~~d'une seule opération d'ensemble~~ d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur Angevines,
- ~~d'une seule opération d'ensemble~~ d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur Gare.

2.2. La zone UB comprend un secteur délimité en application de l'article L 151-10 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ce secteur, la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée.

2.3 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher de logements, déterminé de la manière suivante :

- Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 30% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux
- Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 50% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux

2.4 Majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :

Toute opération comportant une part de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est limitée à 30% du volume constructible et ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UC) :

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble par secteur d'OAP.

2.1 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher logements, déterminé de la manière suivante :

- Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 30% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux
- Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 50% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UD) :

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher logements, déterminé de la manière suivante :

- Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 30% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux
- Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 50% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux

1.7 MODIFICATION DE L'ARTICLE 6

Pour une meilleure cohérence urbaine, le recul des constructions en zone UB (hors UBa), UC, UD et UE a été modifié.

Par ailleurs, en zone UB cet article a été complété pour préciser que les annexes et piscine peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1m des voies et emprises publiques.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UB) :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments constructions doivent être implantées :

En zone UB (hors secteur UBa) :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

En secteur UBa :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,

6.2. En bordure des voies suivantes, l'implantation des constructions à l'alignement de la voie est obligatoire :

- cours Gambetta,
- rue Jean Jaurès,
- rue Ledru Rollin
- rue Danton.
- ruelle Danton,
- rue de la Gare,
- cours Victor Hugo
- chemin du Mourgon

6.3. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20m), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et les piscines peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de

1 mètre des voies et emprises publiques.

6.5. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions, y compris les clôtures, doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des berges des rivières et canaux.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UC) :

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments constructions doivent respecter un recul minimum :

- de 12 m par rapport aux emprises SNCF.
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques,
- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.

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

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des berges des rivières et canaux.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UD) :

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments constructions doivent respecter un recul minimum :

- De 12 m par rapport aux emprises SNCF.
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques,
- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.

l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UE) :

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments constructions doivent respecter un recul minimum de 10m 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

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

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

Le recul des constructions en zone 1AU a également été ajusté à la marge.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments constructions doivent respecter les reculs minimums suivants :

- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.
- En secteur 1AUB les bâtiments constructions doivent s'implanter :
 - selon un retrait de 12 m par rapport aux emprises SNCF ,
 - selon un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.
- En secteur 1AUc et 1AUD les bâtiments constructions doivent s'implanter :
 - avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

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

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

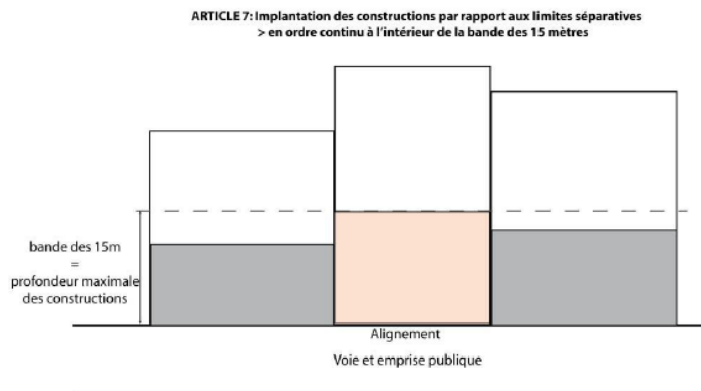
1.8 MODIFICATION DE L'ARTICLE 7

Au regard des difficultés relevées depuis l'application du PLU, les règles d'implantation de l'article 7 des zones U ont été modifiées pour permettre la gestion des cas particuliers.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UA) :

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

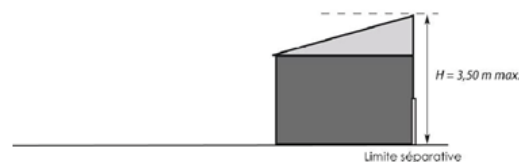
7.1. Les **bâtiments constructions** bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, d'une limite latérale à l'autre sur une bande de 15m à compter du bord de la voie.



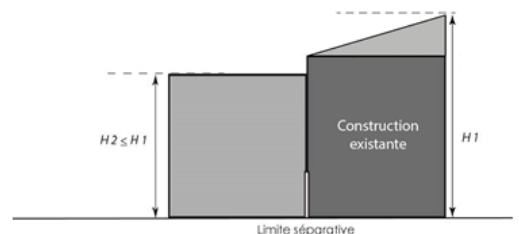
7.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les **bâtiments constructions** ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les **bâtiments constructions** pourront être édifiées le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3.50 m de hauteur mesurée du terrain naturel,
- dans le cas d'adossement à **un bâtiment une construction** implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur **du bâtiment de la construction** voisine située en limite.

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



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



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

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point **du bâtiment de la construction** et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 3m.

7.3. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20 m) les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une des deux limites séparatives
- Soit d'une limite séparative à l'autre.
- En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives : depuis la façade non limitrophe à la limite parcellaire, les **bâtiments constructions** devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.5. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UB) :

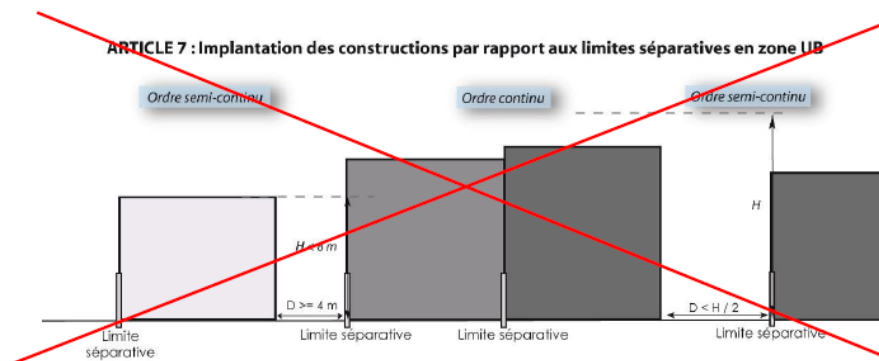
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, sur une bande de 15m à compter du bord de la voie ou du recul graphique, soit : Lorsque le terrain borde une voie ou une emprise publique, les constructions doivent être implantées, sur une bande de 15 m à compter du bord de la voie ou du recul graphique :

- sur au moins une ou plusieurs limites séparatives latérales ;
- Ou d'une limite latérale à l'autre ;
- ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

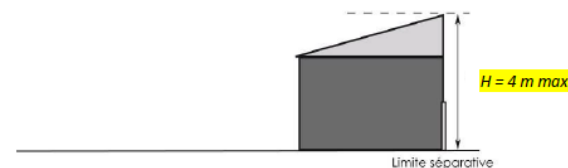
7.2. En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives : depuis la façade non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la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



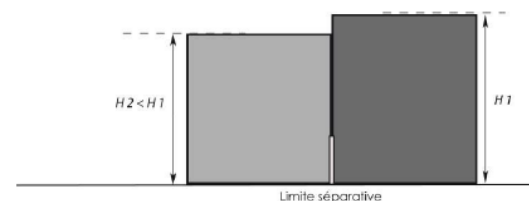
7.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés en limite séparative ;

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3.50 4 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment une construction implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment de la construction voisine située en limite.

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



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



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

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans être inférieure à 4 3 m.

7.3. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20 m) les constructions peuvent s'implanter soit :

- Soit sur une des deux limites séparatives
- Soit d'une limite séparative à l'autre.
- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;
- Ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.4. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement..

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UC) :

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

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

7.1. Les bâtiments constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative latérale et à condition, dans une bande de 4 mètres, que la hauteur n'excède pas 4 mètres ;
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UD) :

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

7.1. En secteur UDa, les bâtiments constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, à la condition que, dans une bande de 3 mètres, la hauteur à l'égoût ou à l'acrotère au faîtage n'excède pas 4 m
- soit selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

~~7.2. En secteur UDb et UDc, les bâtiments doivent être implantés en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UE) :

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

Les bâtiments constructions devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone A) :

ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments constructions pourront s'implanter sur une limite séparative maximum et devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone N) :

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments constructions devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité au règlement.

1.9 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 ET 9 EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Des difficultés d'application du règlement ont été relevées pour la réalisation d'annexes et piscines en zone A et N. Afin de clarifier cette règle et de permettre la gestion des cas particuliers, les articles 2 et 7 des zones A et N ont été modifiés.

Extrait du règlement du PLU modifié (article A2) :

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. En zone A (hors secteurs Ap, Aco, Ah, Ae1, Ae 2, Ag1, Ag2, Af, At)

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole :**

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation de l'exploitant, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'exploitation principal ;

- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contiguë au bâtiment principal. **La surface des piscines est limitée à 50m².** Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;

- les installations classées ;

- **sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole**, l'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme... ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation :

- dans la limite de 100 m² de surface de plancher en cas d'aménagement dans le volume bâti des constructions existantes situées au sein du siège d'exploitation et sans changement de destination ;
- les constructions nouvelles sont autorisées pour les activités de vente à la ferme et dans la limite de 30 m² de surface de plancher, et sous réserve d'être situé à maximum 50m du siège d'exploitation.

- **À condition qu'ils soient directement nécessaires aux bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol

- **L'aménagement et l'extension limitée, non renouvelable, des habitations existantes ayant une existence légale à condition que :**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contiguë au bâtiment principal. **La surface des piscines est limitée à 50m².** Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- **Les changements de destination des bâtiments existants identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.**

2.2. En secteur Ap

- **sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole**, l'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme... ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, dans le volume bâti des constructions existantes et dans la limite de 100 m² de surface de plancher, sans extension

- **L'aménagement et l'extension limitée, non renouvelable, des habitations existantes ayant une existence légale à condition :**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contiguë au bâtiment principal. **La surface des piscines est limitée à 50m².** Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

2.3. En secteur Aco seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, ...)
- Les extensions de bâtiments nécessaires et liées à l'exploitation agricole autre qu'habitation, 30% dans la limite de 400 m² d'emprise au sol totale (après extension)
- les annexes ~~légères-sans fondation de~~ type abris de jardin, liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² de surface de plancher (existant + projet) et seront implantées à

une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- Les piscines dans la limite de 50 m². Les piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. ;

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une exploitation agricole ou aux infrastructures routières publiques, dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux dans la limite de 100 m² d'emprise et 2m de hauteur totale

- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

2.4. En secteur Ah

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 170 m² par unité foncière ;
- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contiguë au bâtiment principal. La surface des piscines est limitée à 50m². Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- l'extension des constructions existantes liées au centre d'accueil ADAPEI existant, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

2.5. En secteur Ae 1

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agroalimentaire existante, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions nécessaires à l'implantation d'une unité de stockage et de transformation de produits agricoles à condition qu'elles soient implantées dans l'emprise identifiée au document graphique et dans la limite de 2000 m² de surface de plancher.

- Les ouvrages nécessaires à la rétention et à la gestion des eaux pluviales pourront être aménagés en dehors de l'emprise identifiée au document graphique.

- Les affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux aménagements du site dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.6. En secteur Ae 2

- l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, liées et nécessaires aux activités de l'INRA, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- la construction de bâtiments techniques liés et nécessaires à l'activité agricole de l'INRA, type serres chauffées, locaux de stockage, bâtiments de gestion phytosanitaire à condition que la surface de plancher totale nouvellement créée (à la date d'approbation du présent PLU) n'excède pas 8000 m².

2.7. En secteur Ag1

- les aménagements nécessaires au gardiennage et à l'accueil de l'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que les aménagements destinés aux sanitaires, dans les volumes bâtis existants.

2.8. En secteur Ag 2

- la construction de sanitaires liés et nécessaires à l'aménagement des terrains familiaux, dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale et dans la limite de 25 m² par unité foncière.

2.9. En secteur Af

- les constructions et installations liées au montage et au stockage d'artifices pour feux de spectacles, dans la limite de :

- 700 m² de surface de plancher totale pour les locaux de stockage
- 450 m² de surface de plancher totale pour les bâtiments à usage de bureau

2.10. En secteur At

- l'aménagement des terrains de camping existants à la date d'approbation du PLU
- l'extension des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping existant, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

2.11. À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols en particulier pour les aménagements routiers dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.12. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

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

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, se reporter au chapitre 8 du présent règlement.

Extrait du règlement du PLU modifié (article A9)

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).
- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² totale (existant + projet) hors piscines, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal ~~et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).~~

En zone Aco l'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

En secteur Ae 1 :

- l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à l'activité agroalimentaire existante, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'implantation d'une nouvelle unité de stockage et de transformation de produits agricoles est limitée à 3000 m².

Non réglementé pour le reste.

Extrait du règlement du PLU modifié (article N2) :

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. En zone N, hormis en secteur Nco :

- **L'aménagement et l'extension limitée et non renouvelable des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m², à condition :**
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
 - La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contiguë au bâtiment principal. **La surface des piscines est limitée à 50m².** Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- **Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- **les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- **Les changements de destination des bâtiments existants identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.**

2.2. En secteur Nco :

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, ...)
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Extrait du règlement du PLU modifié (article N9) :

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).
 - L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² totale (existant + projet) hors piscines, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal **et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).**
- Non réglementé pour le reste.

1.10 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11

Afin de préciser que les clôtures à grillages occultants sont autorisées sur la commune, l'article 11 du règlement a été modifié.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UA) :

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou d'un mur bahut enduit de 0.60 m de hauteur surmonté **d'un grillage d'un grillage ou grilles métalliques pouvant être occultantes,**
- le long des berges des rivières et canaux, les clôtures en maçonnerie sont interdites et seront constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UB) :

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou d'un mur bahut enduit de 0.60 m de hauteur surmonté d'un grillage **ou grilles métalliques pouvant être occultantes,**
- le long des berges des rivières et canaux, les clôtures en maçonnerie sont interdites et seront constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UC) :

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit
- d'un muret de 0,60 m surmonté de grillage **ou grilles métalliques pouvant être occultantes** de 1,20 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UD) :

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

En secteur UDa

Elles seront constituées :

- d'un mur plein enduit
- d'un muret de 0,60 m surmonté de grillage ou grilles métalliques pouvant être occultantes de 1,20 m
- d'un grillage doublé d'une haie vive.

En secteur UDb et UDe

Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit
- d'un muret de 0,60 m surmonté de grillage ou grilles métalliques pouvant être occultantes de 1,20 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

1.11 MODIFICATION DE L'ARTICLE UC 12

Suite à des problèmes d'application du règlement l'article UC 12 relatif aux normes de stationnement a été modifié.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UC) :

12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50 m ² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m ² , 1 place visiteur pour 250 m ² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25-50m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

1.12 REPRISE DE CERTAINES DEFINITIONS DU LEXIQUE

L'application du règlement a révélé quelques difficultés d'interprétation du règlement. Ainsi la commune a souhaité reprendre certaines définitions en profitant des celles réaliser à l'occasion de l'élaboration du lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans ce livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au lexique sont extraites de ce lexique national (à l'exception de la définition de l'emprise au sol).

Les piscines ont été exclues de l'emprise au sol pour faciliter la création de piscines en zone UD où l'emprise au sol limitait fortement leur développement.

Extrait du règlement du PLU modifié (chapitre 9) :

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : ~~bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.~~
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut-être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055
- **Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : ~~le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.~~
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
- **Destinations** :
 - **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).
 - **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
 - **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreraient dans la catégorie « bureaux ».
 - **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de

fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :

- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

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

Les piscines et bassins de rétention en sont exclus.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Extension** : L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit à l'horizontale, soit en hauteur (c'est une surélévation).

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

- **Opération d'aménagement** :

Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

1.13 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC POUR INTEGRER LE NOUVEAU SOUS-SECTEUR UCa RELATIF A L'AUDITORIUM

Comme énoncé précédemment, un sous-secteur UCa a été créé au niveau de l'auditorium du Thor afin d'affirmer et de pérenniser cette vocation d'équipement public (culturel, loisirs et animation) en lien avec le secteur 1 AUs situé au sud.

Le règlement a donc été modifié pour intégrer ce sous-secteur où sont autorisés uniquement les équipements publics et services d'intérêt ainsi que l'extension et les annexes des habitations existantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat et d'équipements collectifs.

La zone comprend un sous-secteur UCa relatif à un équipement collectif.

La zone UC est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les prescriptions doivent être respectées, sur les secteurs suivants :

- Grange-Vieille
- Gare
- Secteur des Moulins

L'aménagement de chaque secteur d'OAP est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La zone UC constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UC constitue également un secteur de majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC (y compris le sous-secteur UCa), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le sous-secteur UCa, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble par secteur d'OAP.

2.1 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher logements, déterminé de la manière suivante :

- Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 30% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux
- Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat : au moins 50% de cette surface de plancher du nombre de logements de l'opération doit être affecté à la réalisation de logements sociaux

2.2 Majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :

Toute opération comportant une part de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est limitée à 30% du volume constructible et ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

2.3. Dans le sous-secteur UCa, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements collectifs de la zone à condition que la surface de plancher n'excède pas 90 m² dans la limite d'un seul logement.

- L'aménagement et l'extension limitée, non renouvelable, des habitations existantes ayant une existence légale à condition :

- o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière ;
- o qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- o les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. L'emprise au sol des annexes est limitée à 60m² (hors piscine).

1.14 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU10

A travers cette modification du PLU, la commune souhaite appliquer la même réglementation de hauteur en zone 1AUc et en zone 1AUb.

Le règlement du PLU a donc été modifié pour régler la hauteur en zone 1AUc de la même façon que la zone 1AUb :

10.2 Hauteur maximum

En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions des OAP définies sur la zone.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

En secteurs 1AUb et 1AUc : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m au faîtage ;

En secteur 1AUd : 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage ;

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 MODIFICATIONS MATERIELLES

D'ERREURS

2.1 MODIFICATION DU REGLEMENT RELATIF AUX AIRES DE JEUX (ARTICLE 13)

Les articles UD13 et 1AU13 du règlement ont été complétés afin de préciser la règle de création des aires de jeux, comme en zone UC.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UD) :

13.4 Aires de jeux

Pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher d'habitation, les espaces verts collectifs doivent comporter une aire de jeu collective aménagée.

Extrait du règlement du PLU modifié (zone 1AU) :

13.4 Aires de jeux

Pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher d'habitation, les espaces verts collectifs doivent comporter une aire de jeu collective aménagée.

2.2 MODIFICATION DE LA DESCRIPTION DE LA ZONE UE

La description de la zone UE a été complétée pour mentionner l'OAP n°6 « entrée de ville ».

Extrait du règlement du PLU modifié (zone UE) :

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques situés au Sud Est de la commune. La zone UE est en partie concernée par l'OAP n° 5 « Gare » et l'OAP n°6 « Entrée de ville ».

2.3 MODIFICATION DU CHAPITRE 7

Trois erreurs ont été identifiées dans le tableau recensant les éléments bâtis singuliers au titre de l'article L.151-19 du CU. Il a donc été rectifié :

- l'ensemble bâti du château Saint Martin a été identifié en B149 sur le plan de zonage mais le tableau le mentionne en B3 et B149. Le B3, non identifié sur le plan de zonage, a donc été attribué au bâtiment du secteur de Thouzon (cf. modification de zonage) ;
- le B16 ne correspond pas à la cave vinicole mais au mas Saint Michel (bâtiment intéressant) ;
- le B150 ne correspond pas aux remparts mais à la cave vinicole (bâtiment industriel ou agricole). Ces erreurs ont été modifiées :

Extrait du règlement du PLU modifié (chapitre 7) :

N°	Identification	Type
B1	Ensemble bâti du Grand Plan	Bâtiment de très grande qualité
B2	Bâtisse Lieu-dit du Grand Plan	Bâtiment intéressant
B3	Ensemble bâti du château St-Martin Bâtiment cadastré AE 28	Bâtiment de très grande qualité Bâtiment intéressant
B4	Ensemble bâti de St Estève	Bâtiment intéressant
B5	Ensemble bâti de la Planquette	Bâtiment de très grande qualité
B6	Ensemble bâti Collet	Bâtiment de très grande qualité
B7	Ensemble bâti Longchamp	Bâtiment de très grande qualité
B8	Ensemble bâti chemin Gaffe de Ragachon	Bâtiment intéressant
B9	Ensemble bâti traverse de la Tapp	Bâtiment intéressant
B10	Ensemble bâti de la Poule	Bâtiment intéressant
B11	Bâtisse de la Fabre	Bâtiment intéressant
B12	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B13	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B14	Ensemble bâti le Bosquet	Bâtiment de très grande qualité
B15	Ensemble bâti impasse des Sablières	Bâtiment de très grande qualité
B16	Ancienne cave vinicole Mas Saint-Michel	Bâtiment intéressant

B141	Gare	Bâtiment intéressant
B142	Demeure bourgeoise avenue de la Libération	Bâtiment intéressant
B143	Bastide rose	Bâtiment intéressant
B144	Moulin Collet et dépendances	Bâtiments intéressants
B145	Bâtiment sur La Toumaque	Bâtiment intéressant
B146	Ancien hangar agricole Chemin Saint Martin	Bâtiment intéressant
B147	Moulin de Vilhon	Bâtiment intéressant
B148	Ensemble bâti de La Planquette	Bâtiments intéressants
B149	Ensemble bâti du Château Saint Martin	Bâtiments intéressants
B150	Remparts Cave vinicole	Bâtiment industriel et agricole

Par ailleurs, le règlement a été complété pour réglementer le bâtiment industriel et agricole de la cave vinicole.

Extrait du règlement du PLU modifié (chapitre 7) :

Bâtiment industriel et agricole

Les Bâtiments « industriel et agricole » doivent être conservés et restaurés dans leur totalité ou en partie. Leur démolition partielle peut être autorisée. Toutefois, concernant la Cave vinicole, le pignon Est comportant le fronton devra être conservé.

Une erreur a également été identifiée dans le tableau recensant les éléments naturels singuliers au titre de l'article L.151-23 du CU. Cette erreur a été modifiée :

N°	Nom	Situation
A13	Alignement de platanes	Chemin des Coudeliers Coudelières

3 MODIFICATION PERMETTANT L'INTEGRATION DE LA DERNIERE CONNAISSANCE DU RISQUE SUR LE COULON-CALAVON

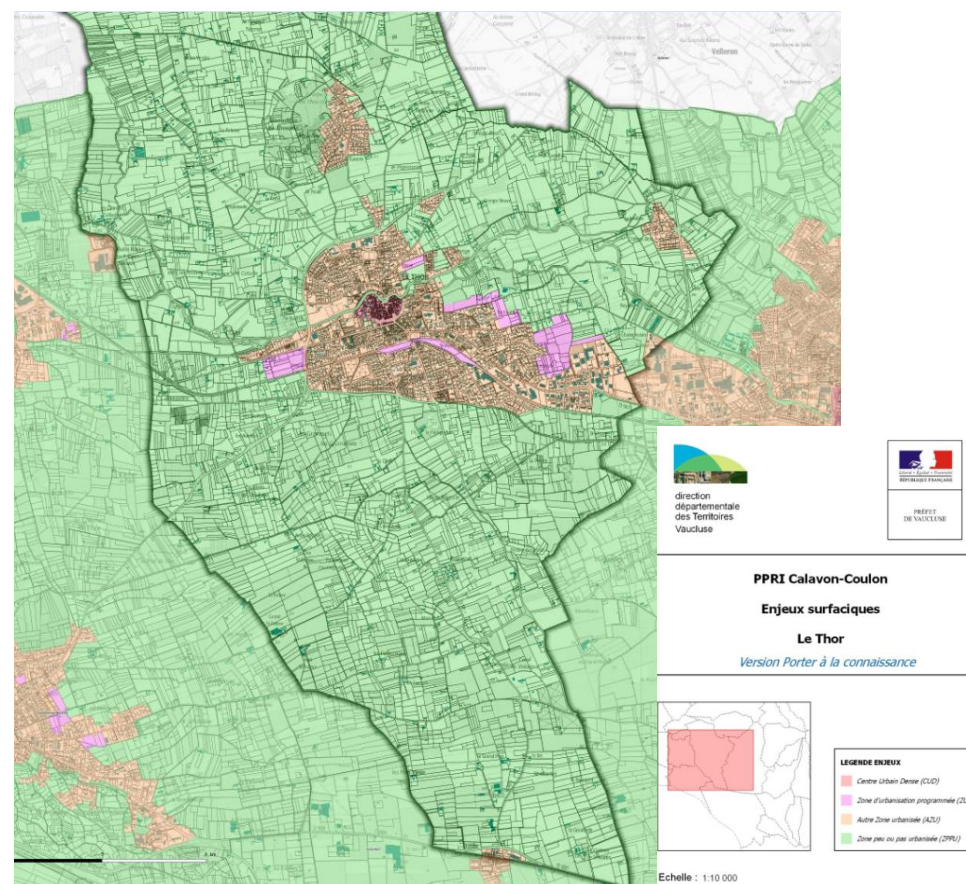
Dans l'attente de la finalisation du PPRi Coulon-Calavon avec la production du zonage réglementaire et du règlement, l'Etat a transmis à la commune en date du 17 avril 2019 un « porter à connaissance du risque d'inondation généré par les crues du Calavon-Coulon et ses affluents » comportant de la dernière cartographie de l'aléa qui constitue la connaissance du risque la plus récente dont l'État dispose.

Une cartographie des enjeux, prenant en compte l'urbanisation actuelle, a également été transmise à la commune, en annexe du PAC (cf. carte ci-contre).

La commune a souhaité intégrer cette nouvelle connaissance du risque dans son PLU. Son intégration n'ayant pas pour conséquences de modifier les orientations du PADD elle a pu être réalisée dans cette modification du PLU.

Ainsi, le chapitre 5 du règlement du PLU a été modifié afin d'intégrer les recommandations et principes d'urbanisation définies dans le PAC de l'Etat en date du 17 avril 2019.

Carte des enjeux du PAC du 17 avril 2019 :



Extrait du règlement du PLU modifié (chapitre 5 – partie C – Risque d'inondation) :

C) RISQUE D'INONDATION

1. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

-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.

Dans l'ensemble de la zone inondable, sont interdits (hors aléa résiduel) :

- La création ou l'extension des sous-sols ;
- La création ou l'extension des parkings en tout ou partie enterrés ;
- La création ou l'extension des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La création ou l'extension des bâtiments liés à la gestion de crise (sauf dispositions spécifiques précisées pour chaque zone) ;
- La création ou l'extension des ERP vulnérables de type R,U et J (sauf dispositions spécifiques précisées pour chaque zone) ;
- la création ou l'augmentation de la capacité d'accueil des campings ;
- les remblaiements, sauf ceux nécessaires aux projets nouveaux autorisés dans la stricte limite de leur emprise bâtie et de leurs rampes d'accès, et dans le respect du code de l'environnement ;
- la reconstruction d'un bien sinistré lorsque le sinistre est la conséquence d'une inondation ;
- les dépôts permanents de matériaux.

Dans l'ensemble de la zone inondable, sont autorisés sous la cote de référence :

- les aires de loisirs. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, jeux, etc.) doivent être ancrés au sol pour ne pas être emportés par la crue ;
- les abris ouverts sur au moins trois côtés ;
- les garages d'une emprise au sol maximale de 25 m², dans la limite d'un garage par logement ;
- les piscines enterrées à condition d'être affleurantes et de prévoir un dispositif de balisage permanent au-dessus de la cote de référence afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours, et leurs locaux techniques de moins de 6m² d'emprise au sol.
- les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40m muni d'orifices de décharge ;
- La création et l'extension des aires de stationnement collectives non closes, à condition d'être nécessaires aux activités existantes, et de faire l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise ;
- Les nouveaux abris de jardins de moins de 6m² d'emprise au sol ;
- Les locaux techniques de moins de 6 m² d'emprise au sol.

Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation en zone U et AU :

Seules Sont autorisés :

Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec possibilité d'un mur bahut d'une

hauteur maximum de 0,40 mètres muni d'ouvertures (orifices de décharge).

Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation en zone A et N :
Seules Sont autorisés :

Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux.

2. Bassin des Sorgues- Etude IPSEAU n°96-84-021-1996

La commune fait l'objet d'une étude pour la définition du risque d'inondation concernant le bassin des Sorgues. Il s'agit de l'étude IPSEAU n°96-84-021-1996. Les zones inondables définies par cette étude sont reportées au plan 5c synthèse du risque inondation.

La cote de référence est fixée à 0,70m au-dessus du terrain naturel.

• Les principes de prévention

Les principes de prévention du risque d'inondation attachés aux différentes zones identifiées sont les suivants :

2.1/ Secteurs fréquemment inondables (période de retour décennale)

Les secteurs fréquemment inondables sur lesquels les dommages aux biens et aux activités peuvent être potentiellement importants justifient des mesures d'interdiction pour les constructions nouvelles.

Des exceptions sont possibles pour les constructions existantes, dans les conditions suivantes :

- L'extension limitée d'un bâtiment en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel. Son emprise au sol ne dépassera pas 20 m². L'extension au-dessous de la cote de référence n'est admise que pour les garages et les vides sanitaires.
- L'extension d'une activité économique existante, hors Etablissements Recevant du Public (ERP), dans les conditions suivantes :
 - o l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité sur les biens et les personnes pour l'ensemble des bâtiments (extension comprise) en ayant notamment pour objectif de participer à la mise en sécurité de l'ensemble des personnes accueillies ;
 - o le nombre de personnels accueillis ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension de l'activité au-dessous de la cote de référence fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel. pourra accueillir tout type d'activités à l'exception des logements de fonction ou stockage de matière polluantes ou dangereuses
- La surélévation des constructions existantes :
 - o à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveau logement
 - o à usage d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
 - o à usage professionnel d'activité ou de stockage sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque

2.2 Secteurs moins fréquemment inondables (période de retour centennale)

Les constructions peuvent être admises sous réserve du respect des principes suivants :

- calage des planchers à 0.70 m au-dessus du terrain naturel ;
- Interdiction des caves et sous-sols enterrés
- Conception et implantation des bâtiments favorisant la transparence hydraulique : orientation de la plus grande longueur du bâti dans le sens du courant, limitation des constructions en bandes et espacement suffisant entre les bâtiments évitant la concentration des écoulements,
- Installations sportives adaptées

3. PPRI Calavon-Coulon

La commune est concernée par le PPRI Calavon Coulon en cours d'élaboration, prescrit le 26/07/2002.

Les aléas définis par l'étude d'aléa inondation Calavon-Coulon (source DDT84) sont reportés au plan 5c synthèse du risque inondation.

• Les unités physiques identifiées

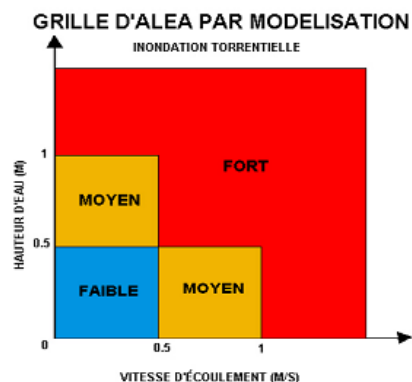
La plaine alluviale composée de quatre unités hydrogéomorphologiques principales :

- Lit mineur : Il inclut le lit d'étiage et est inondé par les crues annuelles.
- Lit moyen : Il est fonctionnel pour les crues fréquentes à moyenne (période de retour de 2 à 10 ans). Dans cet espace, les vitesses et les transferts de charges sont très importants.
- Lit majeur : cette partie est structurée par les crues rares à exceptionnelles (période de retour 10 à plus de 100 ans). Généralement, les lames d'eau et les vitesses d'écoulement y sont moindres par rapport au lit moyen. Toutefois, elles peuvent y être très importantes.
- Lit majeur exceptionnel : cette partie est une zone du lit majeur qui a été structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire.

La commune du Thor est concernée par le lit majeur.

Caractérisation de l'aléa

3 niveaux d'aléa sont déterminés par croisement entre leurs valeurs maximales de hauteur et vitesse : fort, moyen et faible.



Une classe d'aléa supplémentaire appelée « aléa résiduel » vient compléter la cartographie, il s'agit de la part du lit majeur hydrogéomorphologique qui n'est pas impacté par la crue de référence centennale, mais reste inondable pour les crues supérieures. Il apparaît en vert sur les cartes d'aléa.

La Commune du Thor est concernée principalement par un aléa faible et un aléa résiduel. Seule une petite bande, impactant le canal du Mourgon et la voirie, est en aléa fort.

La quasi-totalité de la commune concernée par l'aléa inondation Calavon-Coulon est située dans des zones peu ou pas urbanisées (ZPPU), seuls le hameau des Vignères et le chemin du Mourgon sont en zone urbanisée : AZU pour le hameau des Vignères - AZU et ZUP pour le chemin du Mourgon.

Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

Les principes de prévention du risque d'inondation sont les suivants :

Dans les secteurs concernés par un aléa fort et classés en zone U ou ZAU au PLU (secteurs situés en AZU et ZUP correspondant au canal et au chemin du Mourgon)

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 2,50 m au-dessus du terrain naturel (TN) ou 1 étage.

Sont interdits

- Tous les projets nouveaux ;

Seules peuvent être autorisées au-dessus de la cote de référence, les exceptions suivantes :

- La transformation des biens existants dans les conditions ci-après. Ils ne peuvent entraîner la création de nouveau logement ou hébergement ;
 - La surélévation des biens existants ;
 - L'extension des biens existants, celle-ci est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaire pour une habitation, et 20% d'emprise au sol supplémentaire pour les autres biens. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
 - Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible et classés en zone A ou N au PLU (tous ces secteurs sont situés en ZPPU)

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 0,70 m au-dessus du terrain naturel (TN).

Sont interdits

- Tous les projets nouveaux ;

Peuvent être autorisées au-dessus de la cote de référence, les exceptions suivantes :

- La transformation des biens existants ci-après ;
 - La surélévation des biens existants ;
 - L'extension des biens existants ;
 - Le changement de destination des biens existants ;
- Les constructions nouvelles strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve de démontrer qu'il n'y a pas de localisation possible en dehors de la zone inondable ;
- L'extension des bâtiments liés à la gestion de crise ;
- L'extension jusqu'à 20% des ERP de type R,U et J

Peuvent être autorisées au-dessous de la cote de référence les exceptions suivantes :

- Les serres agricoles

~~Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole hors habitations et élevage pourront être autorisées.~~

Dans les secteurs concernés par un aléa faible et classés en zone U au PLU (il s'agit de la zone urbanisée UBa du hameau des Vignères)

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 0,70 m au-dessus du terrain naturel (TN).

Peuvent être autorisées au-dessus de la cote de référence :

- Tous les projets nouveaux dans le respect du chapitre C1 ;
- La création des ERP de type R, U, J de 4^e et 5^e catégorie, si l'impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée dans le cadre d'une analyse territoriale menée à l'échelle intercommunale ;
- L'extension des ERP de type R, U, J si l'impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée dans le cadre d'une analyse territoriale menée à l'échelle intercommunale ;
- L'extension des bâtiments liés à la gestion de crise.

Peuvent être autorisées au-dessous de la cote de référence :

A condition d'assurer un accès à une zone refuge et de rehausser les équipements sensibles à l'eau ou couteux, au-dessus de la cote de référence.

- Les activités de proximité sous réserve de mettre en œuvre des mesures de protection des biens exposés de manière à minimiser les dommages en cas de crue.

Dans les secteurs concernés par un aléa résiduel (ces secteurs sont situés en ZPPU et, sur une petite bande de la zone UBa des Vignères, en AZU)

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 0,50 m au-dessus du terrain naturel (TN).

Seules sont interdites

- La création et l'extension des sous-sols-dont les parkings en tout ou partie enterrés-des campings, des aires d'accueil des gens du voyage ;

- La création des établissements liés à la gestion de crise.

Peuvent être autorisées au-dessus de la cote de référence, tous les autres projets nouveaux.

Par exception le changement de destination des biens existants peut être autorisé sous la cote de référence, à condition de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement, et d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'un rehaussement des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au-dessus de la cote de référence.

Secteur inondable défini sur la base des observations de terrain suite aux inondations de 1994, 2003 et 2008

Les constructions peuvent être admises sous réserve du respect des principes suivants :

- Calage des planchers à 0.70 m au-dessus du terrain naturel.

Afin de clarifier les termes utiliser, pour une meilleure application règlementaire, un lexique dédié au risque inondation a été ajouté dans le chapitre 5 :

4. LEXIQUE LIE AU RISQUE INONDATION

- **Aléa** : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, faible, moyen ou fort, qu'il soit issu de l'approche hydrogéomorphologique ou de ma modélisation hydraulique.

- **Établissement nécessaires à la gestion de crise**: Ils désignent notamment les bâtiments utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmerie, bureaux de police municipale ou nationale, centres opérationnels, etc.

- **Établissement recevant du public (ERP)/ ERP vulnérables** : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- 5ème catégorie : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les ERP sont classés par type en fonction de leur activité.

Sont définis comme **ERP vulnérables** les ERP de types :

- **J** : Établissements médicalisés d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées ;
- **R** : Établissements d'enseignement ; internats primaires et secondaires ; collectifs des résidences universitaires, écoles maternelles, crèches et garderies, colonies de vacances ;
- **U** : Établissements de soins ; établissements spécialisés (handicapés, personnes âgées, etc.) ; établissements de jour, consultants
...à l'exclusion des ERP de type U, limités à la 5° catégorie et sans hébergement dès lors que le public accueilli conserve toutes ses capacités physiques (type cabinet médical).

- **Plancher**: C'est le plancher aménagé les plus bas d'une construction quel que soit son usage, y compris les garages et locaux de stockage.

- **Projet nouveau**: Tout projet de nouvelle construction ou de transformation de constructions existantes (changements de destination, extensions, surélévations).

- **Vulnérabilité** : sera considérée comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personne dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

La hiérarchie par ordre décroissant de vulnérabilité, est :

- a/ établissements sensibles et établissements nécessaires à la gestion de crise ;
- b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux à « sommeil » : habitation, hébergement hôtelier sauf hôpitaux, maisons de retraite, etc. visés à l'alinéa précédent.
Cette notion à tout l'établissement ou toute la construction est non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.
Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.
- c/ locaux d'activité : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.
- d/ locaux de stockage : entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, casernes, etc.) sont rattachés aux destinations et sous destinations de locaux correspondants (par exemple les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements sensibles, donc rattachés à la vulnérabilité a/, gymnase et piscine publics appartiennent aux locaux d'activité, donc de vulnérabilité c/).

- **Zone refuge** : Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse en cas de création, ou fenêtre pour espace pré-existant). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² minimum augmentés au minimum de 1m² (1,5m² préconisé) par occupant potentiel :

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à trois sans autre précision ;
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement ;
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

MODIFICATIONS

RELATIVES

AUX

ANNEXES

1 MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (6.2)

En date du 21 mars 2019, par arrêté, la commune du Thor a mis à jour son PLU afin d'intégrer l'emprise de la servitude d'utilité publique instituée par arrêté du Préfet de Région du 11 janvier 2019¹. Suite à cet arrêté la commune a donc intégré dans son PLU les documents envoyés par l'Etat.

Par la présente modification, la commune souhaite mettre à jour la planche 6.2.SUP afin de disposer sur une seule carte de l'ensemble des servitudes AC1.

La carte 6.2.SUP a donc été modifiée pour intégrer la nouvelle servitude AC1 concernant les allées et les terrains du sud et de l'ouest du Château du Thor.

La liste des servitudes et la notice technique, présentes dans le PLU en vigueur, ont été remplacées par celles mises à jour par l'Etat.

2 MODIFICATION DES ANNEXES A TITRE INFORMATIF (6.3)

2.1 AJOUT DU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT RELATIF A LA CARTE DU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le porter à connaissance de l'Etat concernant le retrait gonflement des argiles a été ajouté dans les annexes à titre informatif.

2.2 AJOUT DU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT RELATIF A LA ZONE D'EFFETS PYROTECHNIQUES A RESPECTER

En conclusion de l'étude de dangers des installations exploitées par la société ETUDES ET RECHERCHES, sur la commune du Thor, une zone d'effets pyrotechnique doit être respectée en périmètre du site.

Ainsi, le porter à connaissance de l'Etat relatif à cette zone d'effet à respecter a été intégré en annexes à titre informatif.

¹ portant inscription au titre des monuments historique de l'allée et des terrains au sud et à l'ouest du Château du Thor.