

DOCUMENT DE TRAVAIL
juin 2021

Règlement

Avignon en 2030
Inventer la ville de demain



SOMMAIRE

PARTIE 1 : MODE D'EMPLOI	5
1. Le règlement	6
2. Division du territoire en zones	7
3. Planches thématiques particulières	8
4. Composition du règlement des zones	9
5. Aide architecturale et environnementale	10
6. Dérogations au Plan Local d'Urbanisme	10
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	13
DÉFINITIONS GÉNÉRALES, CHAMPS D'APPLICATION ET MODALITÉS DE CALCUL	15
DISPOSITIONS THÉMATIQUES PARTICULIÈRES	31
1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)	32
2. Stationnement	36
3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager, ainsi que des canaux	44
4. Équipements techniques et énergies renouvelables	48
5. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux	49
6. Prise en compte des risques, nuisances et pollutions	52
7. Prise en compte des rejets	58
PARTIE 3 : RÈGLEMENT	61
LES ZONES D'HABITAT CONSTITUÉ	63
Zone UA	64
Zone UF	84
Zone UG	116
Zone UH	144
LES ZONES DE TRANSITION	159
Zone UTC	160
Zone UTI	184
Zone UTM	202
LA ZONE URBAINE VERTE	217
Zone UV	218
LES ZONES ÉCONOMIQUES	227
Zone UE	228

SOMMAIRE

LES PÔLES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS	243
Zone UP	245
LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	261
Zone UI	262
LES ZONES À URBANISER	271
Zone 1AU	272
Zone 2AU	290
LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	301
Zone A	302
Zone N	318

PARTIE 1 :

MODE D'EMPLOI

1. LE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune d'Avignon, à l'exception de la partie couverte par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de l'intra-muros.

Il est composé d'un document écrit qui :

- **Partie 1** _ fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune relatives :
 1. au coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)
 2. au stationnement
 3. à la protection du cadre bâti, naturel et paysager, ainsi que des canaux
 4. aux équipements techniques et énergies renouvelables
 5. aux conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux
 6. à la prise en compte des risques, nuisances et pollutions
 7. aux rejets
- **Partie 2** _ fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones appartenant aux :
 1. zones d'habitat constitué (UA, UF, UG, UH)
 2. zones de transition (UTC, UTI, UTM)
 3. zone urbaine verte (UV)
 4. zones économiques (UE)
 5. pôles d'activités et d'équipements (UP)
 6. équipements et infrastructures (UI)
 7. zones à urbaniser (1AU, 2AU)
 8. zones agricoles, naturelles et forestières (A et N)
- **Partie 3** _ précise les définitions, champs d'application et modalités de calcul liés à :
 1. la volumétrie et implantation des constructions
 2. la biodiversité
 3. la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Et de documents graphiques, composés :

- d'un **plan de zonage** du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres des zones du règlement écrit :
 - **planche n°1 : Plan général _ échelle : 1/15 000 ;**
 - **planche n°2 : Zoom secteur Nord _ échelle : 1/7500 ;**
 - **planche n°3 : Zoom secteur Ouest _ échelle : 1/7500 ;**
 - **planche n°4 : Zoom secteur Sud-Est _ échelle : 1/7500.**
- de **planches thématiques particulières** permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (voir descriptif plus loin).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines sont :

- **Les zones d'habitat constitué** qui font la ville d'aujourd'hui sont le socle de son identité. Il s'agit des zones :
 - **UA** : les zones à caractère central, comprenant le centre de Montfavet (UAm) et le tour des remparts (UAt) ; le centre ancien d'Avignon étant réglementé par le PSMV ;
 - **UF** : les secteurs de faubourgs ;
 - **UG** : les grands ensembles ;
 - **UH** : les quartiers pavillonnaires, comprenant les sous-secteurs UHv dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.
- **Les zones de transition** qui correspondent aux tissus hétérogènes d'Avignon, quartiers marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence d'ensemble. Il s'agit des zones :
 - **UTC** : les zones de transition à dominante de grands collectifs ;
 - **UTI** : les zones de transition à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs ;
 - **UTM** : les zones de transition d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat (grandes surfaces commerciales, grands entrepôts, logistique ...) vers des secteurs mixtes urbains (habitat, activités tertiaires, artisanat ...).
- **La zone urbaine verte.** Il s'agit de la **zone UV** qui correspond aux principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains, ainsi que leurs équipements associés.
- **Les zones économiques.** Il s'agit des zones :
 - **UE** : les zones réservées aux activités économiques ;
 - **UEc** : les zones économiques à dominante commerciale ;
 - **UEr** : les zones correspondant aux sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière.
- **Les grands pôles d'équipements / mixtes.** Il s'agit des zones :
 - **UPa** : le pôle de compétitivité d'Agroparc-Pégase/aéroparc-Parc des expositions ;
 - **UPe** : les pôles d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires autour du centre hospitalier d'Avignon Henri Duffaut et de celui de Montfavet ;
 - **UPev** : le pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière ;
 - **UPg** : le pôle gare TGV ;
 - **UPh** : le centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet.
- **Les équipements et infrastructures.** Il s'agit des zones :
 - **UIa** : l'aérodrome ainsi que ses équipements ;
 - **UIf** : l'emprise du domaine de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) à vocation portuaire et industrielle ;

- **Ulg** : les emprises des installations de la gare TGV ;

- **Ulp** : les parkings-relais.

Les zones à urbaniser sont :

- **Les zones d'urbanisation future.** Il s'agit des zones :
 - **1AUb** : la zone d'urbanisation future du quartier Bel-Air ;
 - **1AUj** : la zone d'urbanisation future du quartier Joly-Jean ;
 - **1AUm** : la zone d'urbanisation future du quartier de gare de Montfavet ;
 - **1AUv** : le secteur d'accueil temporaire des gens du voyage.
- **Les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.** Il s'agit des zones :
 - **2AU5** : au niveau de la Sacristie, un secteur destiné à accueillir un parkings-relais et des activités ;
 - **2AUj** : la seconde phase de l'opération Joly-Jean ;
 - **2AUp** : la seconde phase de la ZAC Courtine (au niveau du pôle gare TGV) et le secteur Tarascon Sud ;
 - **2AUv** : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage.

Les zones agricoles et naturelles sont :

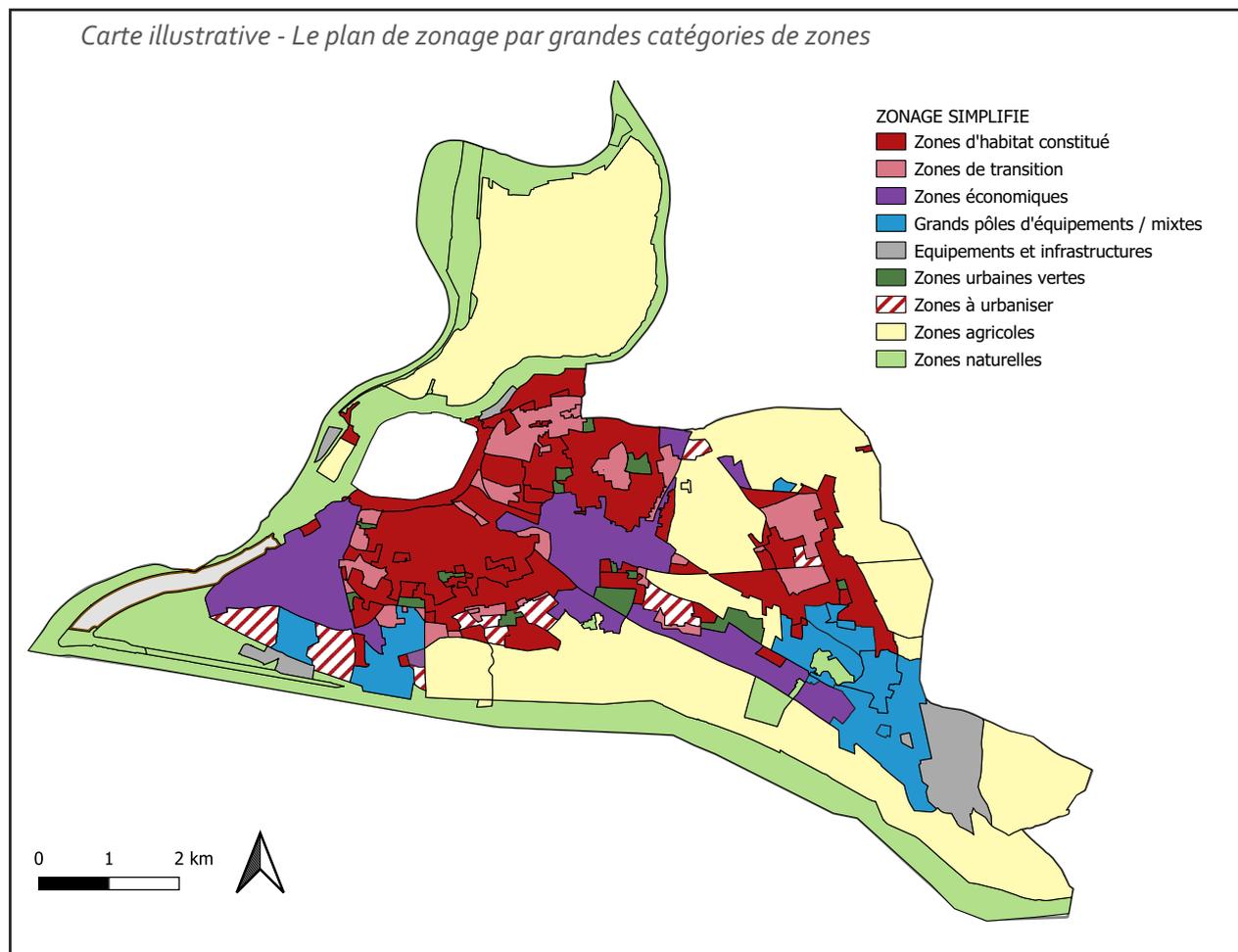
- **La zone agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comporte :
 - **un secteur Aj** spécifique aux jardins familiaux ;
 - **un secteur Ap**, de protection paysagère et/ou écologique où les constructions sont plus strictement réglementées ;
- **La zone naturelle (N)** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend :
 - **un secteur Nf** correspondant au domaine de la CNR ;
 - **un secteur Np** correspondant aux périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable.

3. PLANCHES THÉMATIQUES PARTICULIÈRES

Certains dispositifs réglementaires sont localisés sur des planches thématiques faisant partie, avec le plan de zonage, des documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- **planche n°5 : plan de mixité fonctionnelle** localisant les axes le long desquels les constructions sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle_échelle : **1/7500** ;
- **planche n°6 : plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**_échelle : **1/10 000** ;
- **planche n°7 : plan des canaux et filioles** donnant lieu à des reculs spécifiques_échelle : **1/10 000** ;
- **planche n°8 : plan des périmètres de stationnement**_échelle : **1/15000** ;
- **planche n°9 : plan du patrimoine** localisant les ensembles urbains, éléments bâtis, jardins, alignements d'arbres et arbres isolés recensés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, ainsi que les espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme_échelle : **1/15 000** ;
- **planche n°10 : plan des emplacements réservés**_échelle : **1/15000** ;

- planche n°11 : prise en compte du risque inondation_échelle : 1/15000.



4. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- **Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) spatialisées sur le plan des fonctions et implantations urbaines et aux conditions de construction.

Il est composé des sous-articles suivants :

- 1.1_Destinations et usages du sols interdits
- 1.2_Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières
- 1.3_Conditions relatives à la mixité fonctionnelle
- 1.4_Conditions liées à la bande de densité

- **Article 2 : Volumétrie et implantation**

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales et les unes par rapport aux autres. Il fixe également les règles concernant l'emprise au sol et la hauteur des constructions.

Il est composé des sous-articles suivants :

- 2.1_Principes généraux d'implantation dans la parcelle
- 2.2_Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- 2.3_Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.4_Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- 2.5_Emprise au sol des constructions
- 2.6_Hauteur des constructions

- **Article 3 : Biodiversité & nature en ville**

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation et espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et d'une surface de Pleine Terre (PLT).

Il est composé des sous-articles suivants :

- 3.1_Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)
- 3.2_Végétalisation et traitement des espaces libres
- 3.3_Essences végétales et plantations

- **Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère**

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

Il est composé des sous-articles suivants :

- 4.1_Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets
- 4.2_Volumétrie, façades et toitures
- 4.3_Matériaux et couleurs
- 4.4_Aménagement des clôtures et des abords

5. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service de l'urbanisme et avec l'architecte-conseil de la ville.

6. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

- **Reconstructions en cas de sinistre**

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

- **Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la

législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

- **Accessibilité personnes handicapées**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- **Isolation et protection contre le rayonnement solaire**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

- **Mixité sociale**

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites

séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

- **Reconstruction à l'identique**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- **Restauration d'un bâtiment**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de conditions suffisantes de desserte en réseaux, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Performances environnementales et énergétiques**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables :

- 1° Dans un secteur sauvegardé, dans un site patrimonial remarquable créé en application de l'article L. 631-2 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

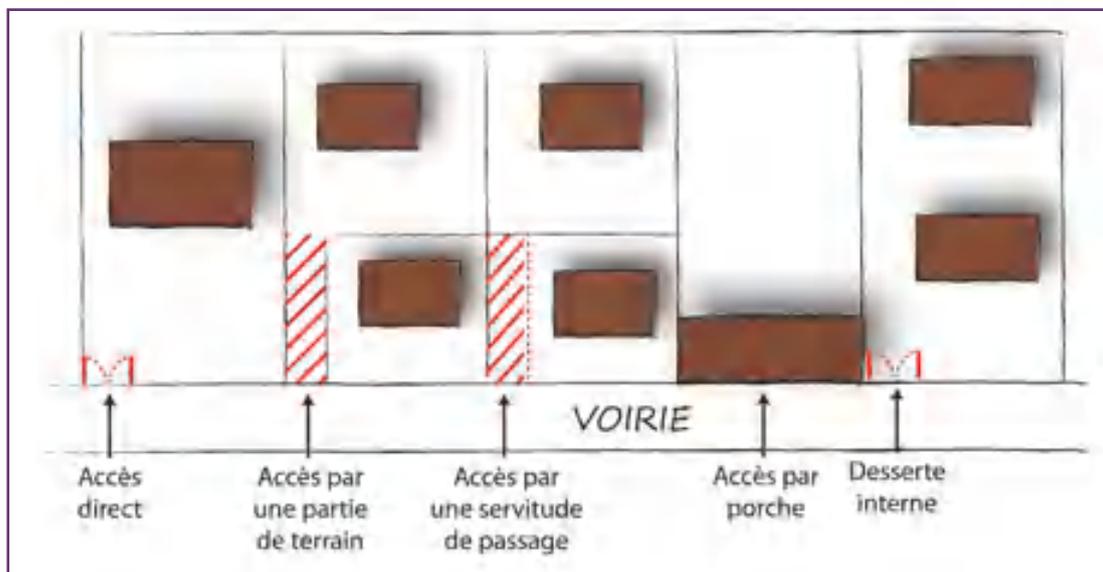
PARTIE 2 :
DISPOSITIONS
GÉNÉRALES ET
THÉMATIQUES
APPLICABLES À
L'ENSEMBLE DES ZONES

DÉFINITIONS, CHAMPS D'APPLICATION, MODALITÉS DE CALCUL ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

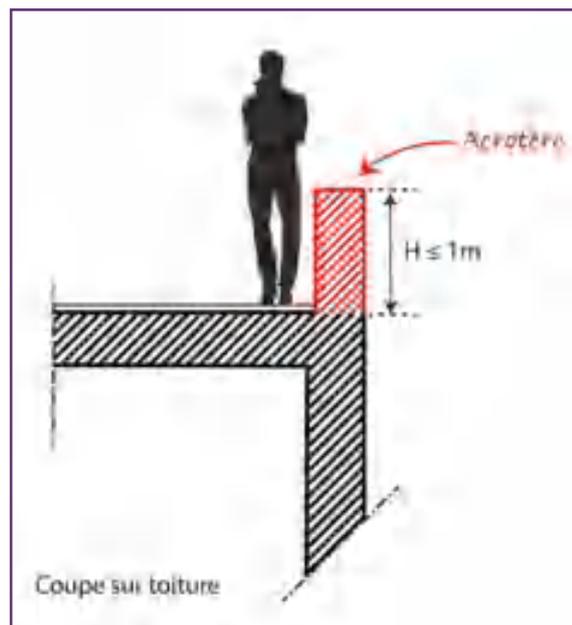
Tous les schémas ont une valeur illustrative

Accès (voir schéma suivant)

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie publique ou privée carrossable. Il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.

**Acrotère** (voir schéma suivant)

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, pour constituer des rebords ou des garde-corps. Sa hauteur est limitée à 1 mètre maximum.

**Aire refuge** (dans le cadre du risque inondation)

Une aire refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment dans les niveaux situés sous la cote de référence de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de la crue dans de bonnes conditions de sécurité.

Voir définition complète dans le porter à connaissance relatif au risque d'inondation de la Durance ou le PPRI.

Alignement (voir schéma ci-après)

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Dès lors qu'un alignement imposé (ligne d'implantation - cf. définition correspondante)

est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2.2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction ou gestes architecturaux, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, attiques, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains



de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

Annexe (à la construction principale)

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites, située sur le même terrain que la construction principale et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la celle-ci, sans toutefois être affectée à l'usage d'habitation.

L'annexe peut ainsi être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, abris ou garages pour véhicules et vélos... (liste non exhaustive) et peut être contiguë ou non à la construction principale.

Arbre de première grandeur

Arbre atteignant, à sa taille adulte, une hauteur supérieure à 30 mètres.

Arbre de deuxième grandeur

Arbre atteignant, à sa taille adulte, une hauteur comprise entre 15 et 30 mètres.

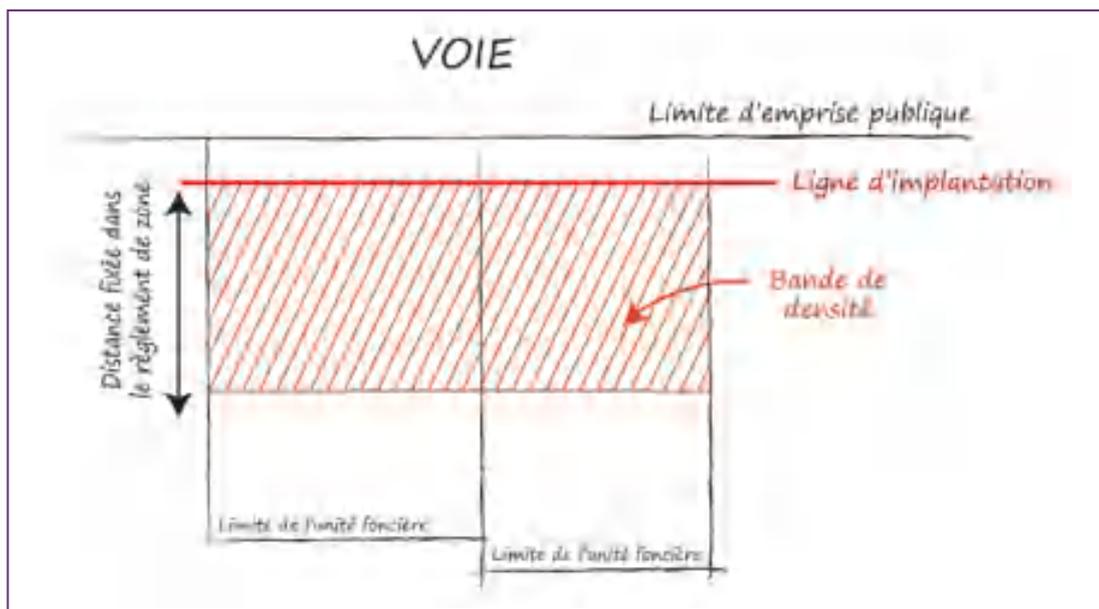
Attique

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Bande de densité (voir schéma suivant)

Elle est déclenchée par une ligne d'implantation inscrite sur le plan des fonctions et implantations urbaines. Ainsi, la bande de densité s'applique uniquement sur les unités foncières ou parties d'unités foncières concernées par une ligne d'implantation.

Elle est mesurée perpendiculairement par rapport à la ligne d'implantation. La profondeur de la bande de densité est fixée par le règlement de zone de l'unité foncière concernée (article 1.4 : «Conditions liées à la bande de densité»).



Barreaudage

Clôture ajourée composée de barreaux verticaux ou de lames verticales.

Césure (voir schéma façade théorique constructible)

Constitue une césure l'espace séparant, sur l'intégralité de leur hauteur, deux parties d'une construction ou deux constructions, situées sur le même terrain, dans la bande de construction obligatoire ou en premier rang.

L'espace constituant la césure peut être occupé par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les coeurs d'îlot.

Créneau (voir schéma façade théorique constructible)

Constitue un créneau l'espace entre deux parties d'une construction, sur une partie seulement de sa hauteur, représentant au moins un niveau hors rez-de-chaussée de la construction.

Constitue également un créneau le retrait d'une partie du ou des derniers niveaux de construction, hors volume de toiture, y compris acrotère, par rapport à une limite séparative latérale, lorsque la construction est implantée sur cette limite.

Le créneau peut être occupé par des balcons et passerelles.

Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et façades végétalisées...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du

point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement de PLU prévoit un ratio différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Coefficient d'emprise au sol des constructions (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol des constructions qui y sont édifiées. Ce coefficient peut être différencié, notamment, selon la destination ou la sous-destination de la construction.

Construction

Les constructions visées par le présent règlement sont celles nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il s'agit :

- d'éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher,
- d'installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Construction principale

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Constructions de premier rang (voir schéma ci-dessous)

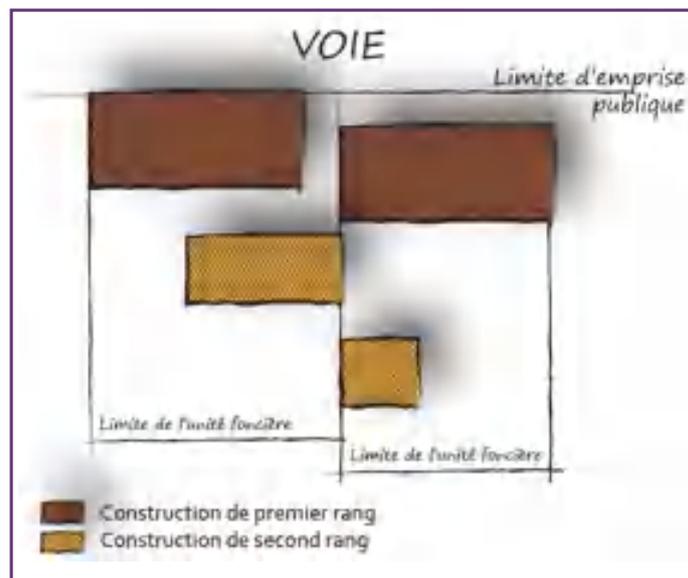
Les constructions de premier rang par rapport à l'emprise publique ou voie sont celles qui sont implantées :

- soit sur la limite de l'emprise publique, de la voie ou ligne d'implantation ;
- soit en recul par rapport à cette limite ou ligne, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et cette limite ou ligne.

Constructions de second rang

(voir schéma ci-contre)

Les constructions de second rang sont celles qui sont situées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contigües.



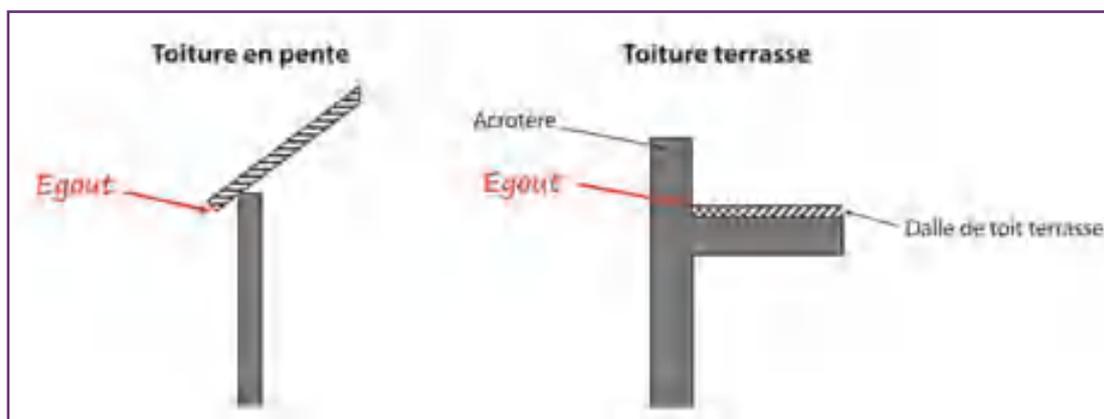
Destination des constructions

La liste des destinations qui peuvent être réglementées est fixée par le code de l'urbanisme (articles 1 du présent règlement) :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Egout du toit (voir schéma suivant)

Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emplacement réservé**

Pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

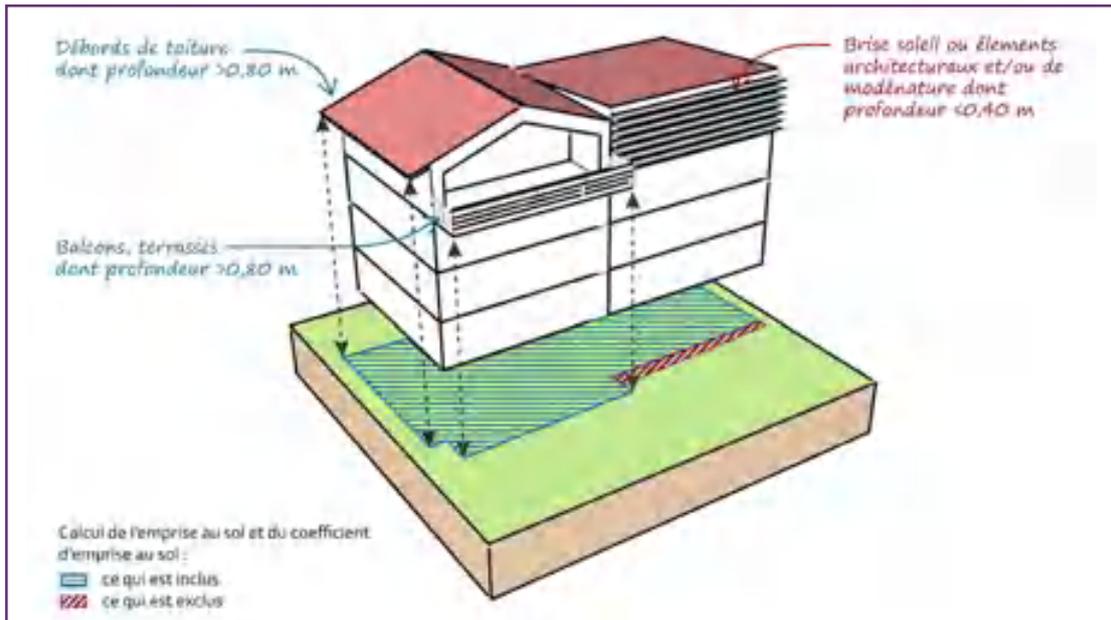
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol (voir schéma suivant)

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions.

Pour le calcul de l'emprise au sol, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons et terrasses, dont la profondeur est au plus égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres, marquises), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre.

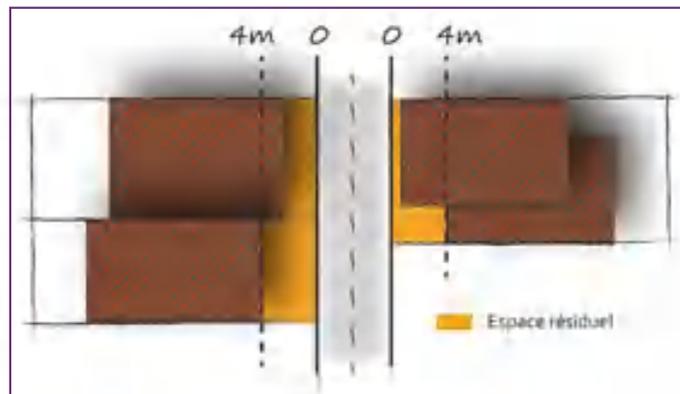


Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics... ainsi que les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension de l'emprise publique.

Espace résiduel (voir schéma ci-contre)

L'espace résiduel est l'espace libre de construction situé entre l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique et le recul de la construction. Cet espace est inférieur à 5 mètres de profondeur.



Extension

Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Une **piscine découverte** peut être considérée comme l'extension d'une habitation à trois conditions :

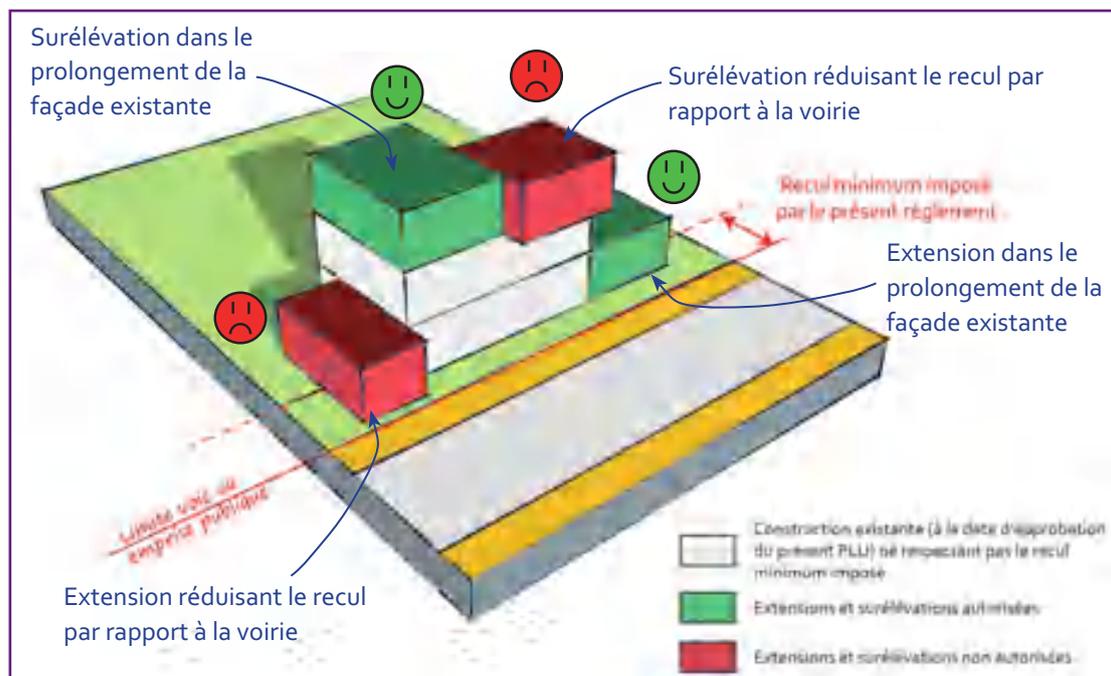
- elle doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante ;
- elle doit former avec elle un ensemble architectural ;
- le règlement du présent PLU ne doit pas en disposer autrement.

Extension ou surélévation d'une construction existante sans aggravation de la non-conformité (voir schémas suivants)

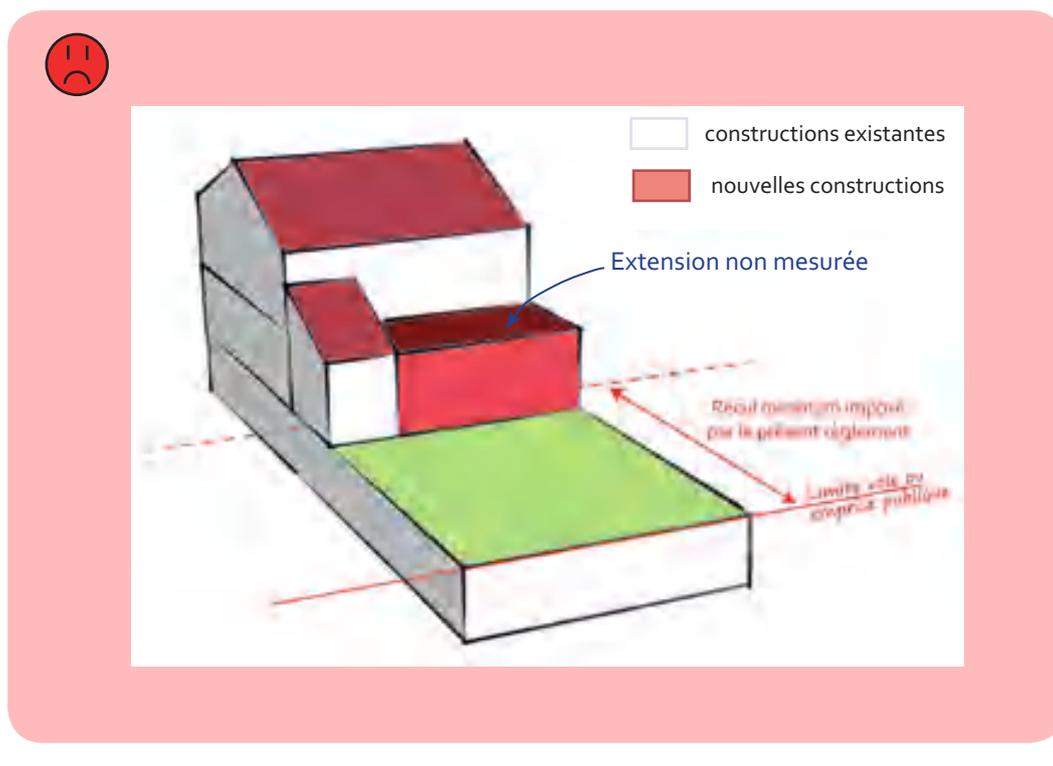
Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation édictées

par le présent règlement (recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ou retrait par rapport aux limites latérales insuffisants), des extensions ou surélévations de celles-ci sont autorisées à condition de ne pas réduire la distance minimale de recul ou retrait.

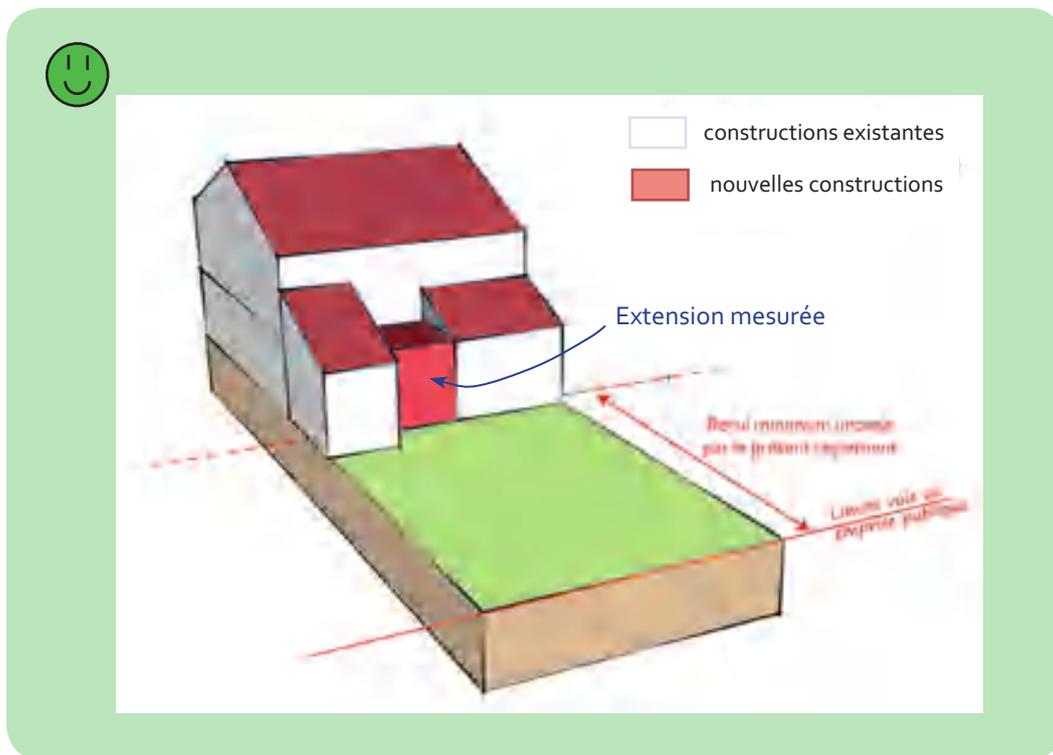
Dans tous les cas, ces extensions ou surélévations doivent rester «mesurées» (ne pas conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol autorisé et ne pas excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante).



Cas d'extensions d'une construction existante ne respectant les règles d'implantation édictées par le présent règlement



Cas d'extensions d'une construction existante ne respectant les règles d'implantation édictées par le présent règlement



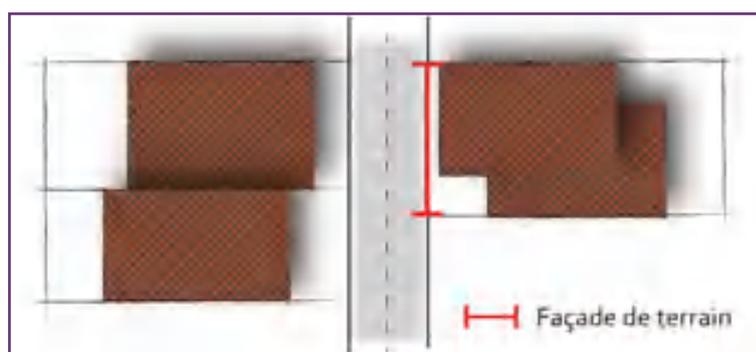
Façade

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées). Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle sur laquelle donnent les pièces de vie principales (comportant l'entrée principale ou non). La façade principale est en général la façade qui dispose de la plus grande longueur (les façades les moins longues étant en général les pignons) et bénéficie de la meilleure orientation (si possible sud).

Façade d'un terrain (voir schéma suivant)

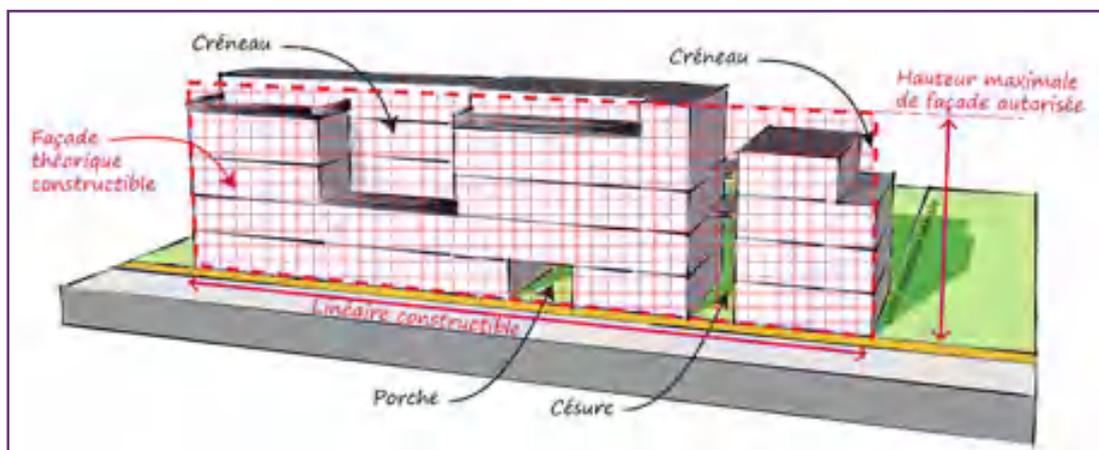
La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur l'emprise publique ou voie.



Façade théorique constructible (voir schéma suivant)

La façade théorique constructible est un plan théorique inscrit parallèlement à la façade de construction la plus longue du bâtiment.

La façade théorique constructible est obtenue en multipliant la hauteur de façade maximale autorisée (hauteur de la construction hors volume de toiture, y compris acrotère) par le linéaire constructible, hors retraits.

**Foisonnement des stationnements**

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (ex : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers du bureaux et aux résidents des logements).

Fractionnement

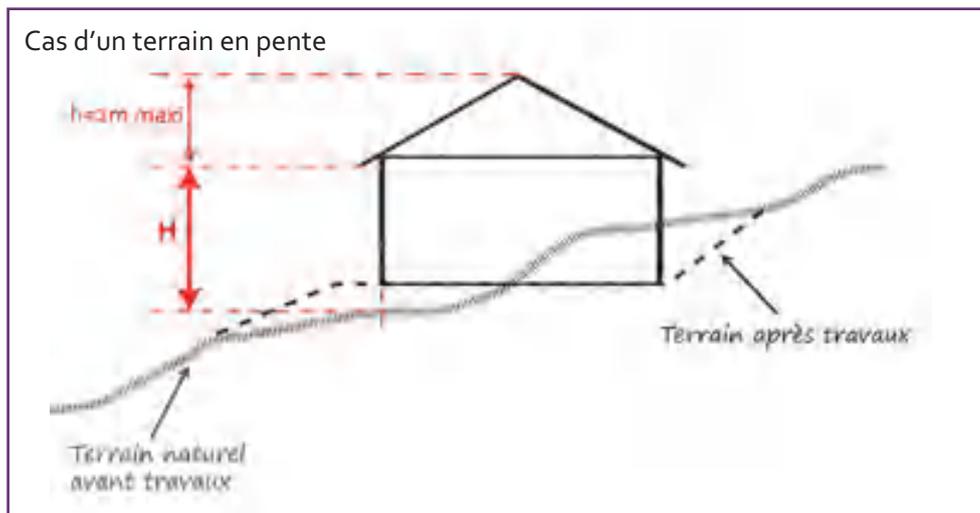
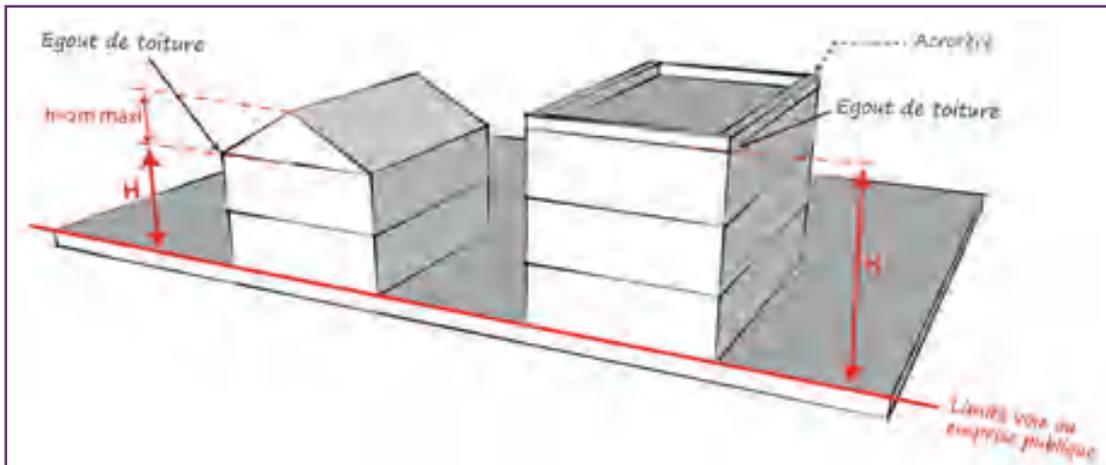
Constituent des fractionnements au sein d'une construction les porches, créneaux et reculs partiels.

Garage

Le garage est une place de parking fermée se situant à l'extérieur d'un immeuble ou d'une maison individuelle ou bien dans un endroit totalement privatif (dans une maison individuelle par exemple).

Hauteur (voir schémas suivants)

- **La hauteur maximale de la construction "H"** est mesurée du point le plus bas de la limite du terrain naturel (sauf dispositions particulières spécifiées dans le règlement de la zone concernée) confrontant le bâtiment :
 - jusqu'au niveau de l'éégout pour les façades surmontées d'une toiture en pente (pente supérieure à 10%) ;
 - jusqu'au nu supérieur de la dalle de couverture pour les façades surmontées d'une toiture terrasse (pente inférieure à 10%).



- **Hauteur hors tout**

Par ailleurs, au-dessus de la hauteur maximale est admise une hauteur "h" au sein de laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture. Cette hauteur est limitée à 2 mètres (sauf dispositions particulières spécifiées dans le règlement de la zone concernée).

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère se limitera à une hauteur de 1 mètre maximum.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur hors tout autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain (jardin sur les toits, serre, ...) ou pour assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) ;
- les éléments techniques de toiture de faible emprise tels que les antennes, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ;
- les éléments de superstructures industrielles liés à des nécessités techniques industrielles (cheminées, silos...)

- **Hauteur sous plafond**

Il s'agit de la hauteur mesurée de sol à plafond finis.

Pour le confort des logements, chaque niveau habitable de construction à destination de logement présente une hauteur minimale sous plafond de 2,50 mètres, sauf dans les combles (où elle ne pourra être inférieure à 2,20 mètres) et disposition contraire prévue dans la partie réglementaire.

Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Lignes d'implantation

Les lignes d'implantation sont indiquées sur le plan des fonctions et implantations urbaines, à l'alignement ou en recul des emprises publiques. Elles imposent aux constructions de s'implanter sur cette ligne.

Elles peuvent déclencher des bandes de densité au sein desquelles des règles particulières s'appliquent (voir illustration de la bande de densité).

Lignes de recul

Les lignes de recul sont indiquées sur le plan des fonctions et implantations urbaines, à l'alignement ou en recul des emprises publiques. Elles imposent aux constructions de s'implanter sur ou au-delà de cette ligne dans le respect des dispositions de l'article 2.2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction ou gestes architecturaux, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, attiques, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

Limite séparative (voir schéma alignement)

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public - cf. définition alignement). Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

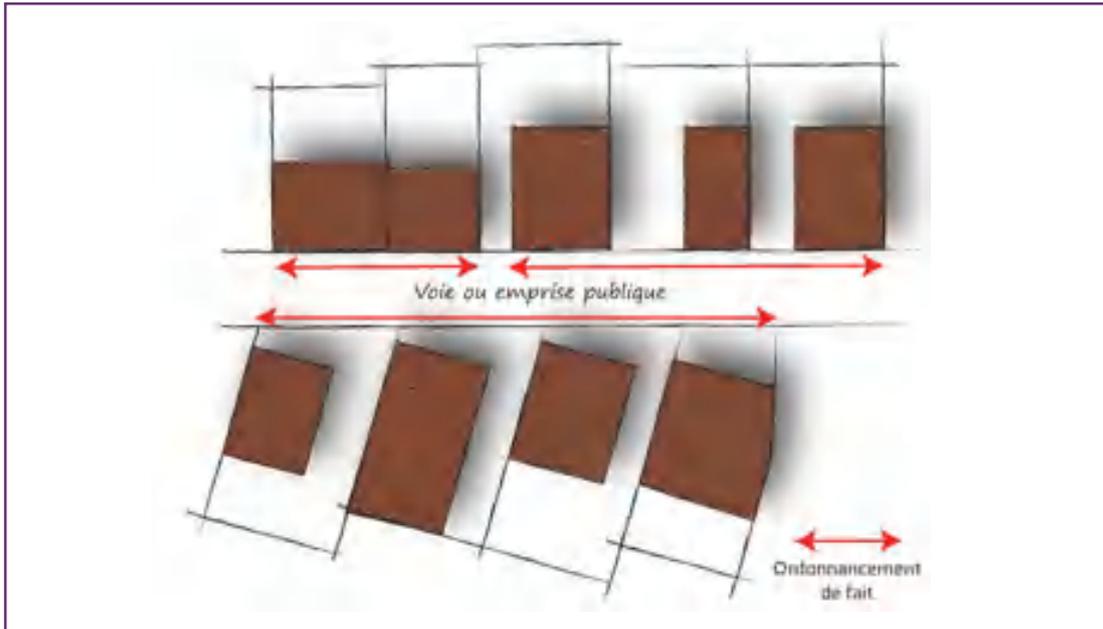
- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

Mutualisation des stationnements

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Ordonnement de fait (voir schéma suivant)

Il correspond à une implantation du bâti similaire et répétée sur plusieurs constructions voisines. Il peut s'agir de minimum deux constructions dont les façades sont implantées en continuité l'une de l'autre, à l'alignement ou en recul de la voie ou emprise publique, mais la notion d'ordonnement n'est pas liée uniquement à celle d'alignement entre bâtiments.



Piscines

Les piscines découvertes, dont la surface de bassin est supérieure à 100 mètres carrés et/ ou celles équipées d'une couverture (fixe ou mobile) dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètre, sont **considérées comme des constructions**. En ce sens, elles doivent respecter les règles imposées à l'ensemble des constructions, notamment en termes d'implantation.

Par ailleurs, les **piscines ne relevant pas de la catégorie des constructions et donc considérées comme des annexes à une construction** doivent :

- en zone urbaine : être implantées à 1,50 mètre minimum des voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives ;
- en zones naturelles et agricoles : être implantées à une distance maximale de 10 mètres par rapport aux bâtiments auxquels elles se rapportent et ne pas excéder une emprise au sol de 60 m², hormis pour les piscines naturelles pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée.

La distance par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives et constructions principales est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

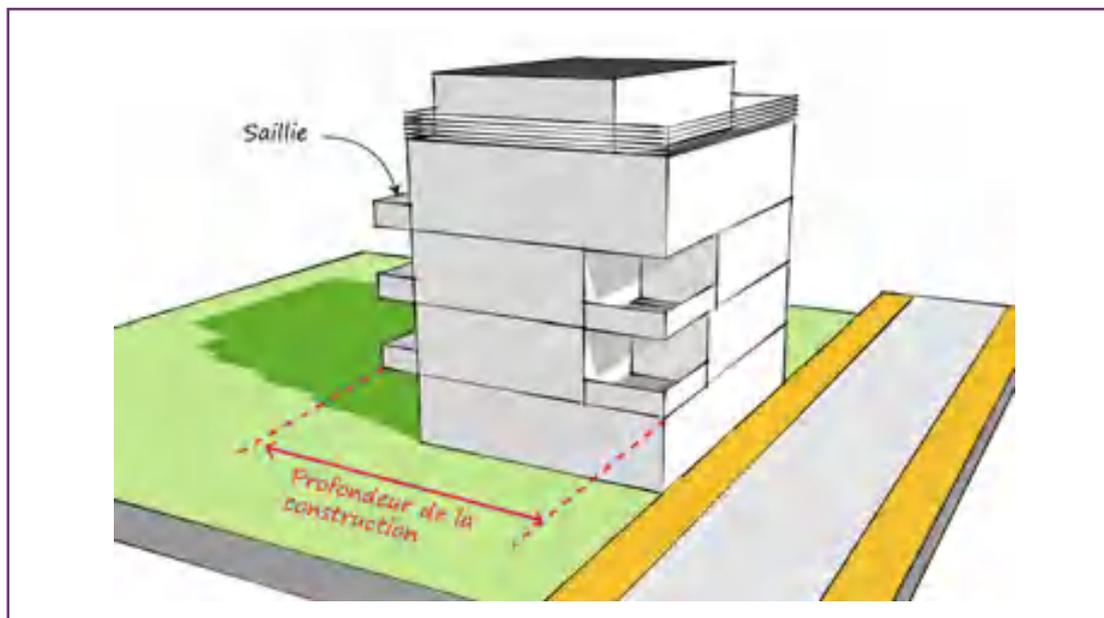
Les **piscines hors sol** ayant un caractère temporaire sont autorisées dans les marges de recul.

Porche (voir schéma façade théorique constructible)

Constitue un porche l'espace ouvert prenant naissance au rez-de-chaussée d'une construction, et s'étendant sur toute la profondeur de celle-ci.

Profondeur des constructions (voir schéma suivant)

La profondeur des constructions se mesure entre tout point de la façade orientée sur voie ou emprise publique et le point de la façade arrière qui lui est opposé, y compris les prolongements extérieurs.

**Recul et retrait** (voir schéma suivant)

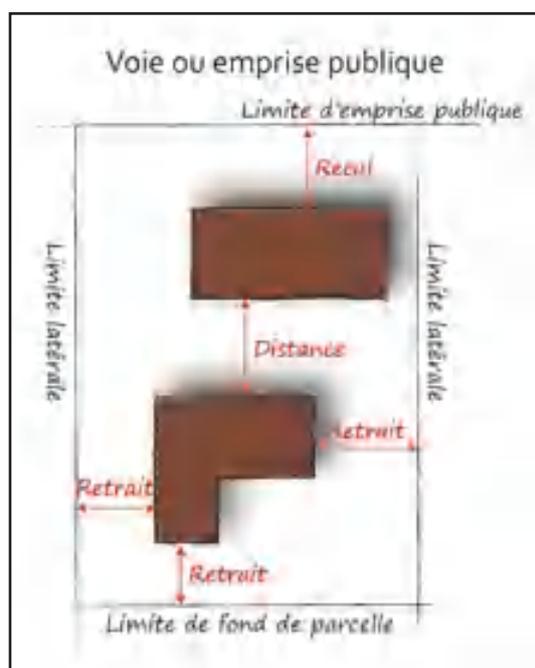
Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche, selon le cas :

- de la limite d'emprise publique ou voie ;
- de la ligne d'implantation

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.

Pour le calcul du recul et du retrait, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons et terrasses, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres, marquises), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre.



Surface de plancher

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface en pleine terre (PLT)

Surface non construite permettant l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique et pouvant accueillir des plantations. Le passage des réseaux (électricité, eaux usées et potable...) est admis (cf. définition "pleine terre").

Les deux tiers de la surface totale en pleine terre sont réalisés d'un seul tenant.

Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

Chaque partie de la surface en pleine terre doit être végétalisée.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

Voie

Les voies sont existantes ou à créer et permettent notamment la desserte des constructions, usages des sols, natures d'activités et des opérations d'aménagement, de division ou de construction admises par le règlement de zone.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...), ainsi que les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies. Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

DISPOSITIONS THÉMATIQUES PARTICULIÈRES

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)**Dispositions générales :**

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum est imposé et comprend une part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont calculés à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones.

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

- **Calcul du Coefficient de Biotope par Surface :**

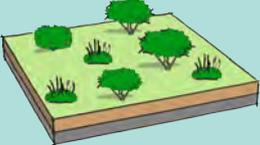
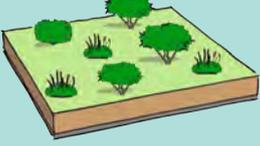
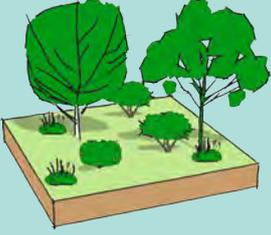
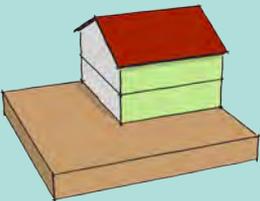
Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé suivant la formule suivante :

$$\text{CBS} : \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les différents types de surfaces sont pondérés par les ratios suivants :

TYPE DE SURFACE ET RATIO	DESCRIPTIF	EXEMPLES ILLUSTRATIFS
Surfaces imperméables Ratio = 0 	Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation	Voies et aires de parking en enrobé, asphalte, allées en béton, dallage ou pavés jointillés au ciment, toitures en tuile...
Surfaces semi-perméables ou perméables non végétalisées Ratio = 0.2 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation	Graviers, pavés avec joints sablés, stabilisés...
Surfaces semi-perméables ou perméables végétalisées Ratio = 0.4 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	Dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé, pavés avec joints végétalisés...

<p>Espaces verts sur dalle 1 Ratio = 0.3</p> 	<p>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 20 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m², le ratio est ramené à 0.1. Si l'épaisseur de substrat est inférieure à 5 cm, le ratio est ramené à 0.</p>	<p>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs)...</p>
<p>Espaces verts sur dalle 2 Ratio = 0.5</p> 	<p>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale comprise entre 20 et 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m², le ratio est ramené à 0.3.</p>	<p>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs)...</p>
<p>Espaces verts sur dalle 2 Ratio = 0.8</p> 	<p>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m², le ratio est ramené à 0.5.</p>	<p>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs)...</p>
<p>Espaces verts en pleine terre Ratio = 1</p> 	<p>Terre végétale en relation directe avec les strates de pleine terre. Sont également comptabilisés les espaces en eau (en lien direct avec le sol naturel) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement</p>	<p>Prairie, jardins d'ornement, jardins maraîcher ou horticole, mare, noue...</p>
<p>Façades et treilles végétalisées Ratio = 0.3</p> 	<p>Réalisation de dispositifs assurant la croissance des plantes, depuis le sol ou depuis des espaces verts sur dalle, le long d'une surface verticale (façades ou treilles) et/ou horizontale (treilles). La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface concernée par la végétalisation. Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieurs à 2 mètres ne sont pas pris en compte dans le calcul du CBS.</p>	<p>Façades végétalisées à partir du sol et accompagnées par une treille plantée ou des guides pour la végétation.</p>
<p>Arbre de première ou deuxième grandeur Bonus = +0.02</p> 	<p>La plantation ou conservation d'arbres de première ou deuxième grandeur donne droit à une majoration du CBS par arbre planté ou conservé. Le bonus ainsi obtenu augmente d'autant le ratio de la surface dans laquelle sont plantés les arbres.</p>	

Seuls les espaces verts sur dalles ou les toitures végétalisées :

- aménagés dans des conditions favorables au développement des végétaux : possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique au moins pour la première année, bonne exposition, espèces végétales adaptées au climat, etc ;
- et accueillant au moins 3 des espèces végétales définies dans la liste des végétaux conseillés pour les dalles et toitures végétalisées (en annexe du présent document) sur au moins 50% de la surface ;

seront comptabilisés et participeront au calcul du coefficient de biotope par surface.

Les surfaces de cheminements et d'espaces communs permettant de rendre accessibles les espaces verts sur dalles ou les toitures végétalisées peuvent être comptabilisés en tant que surface éco-aménagée (le ratio appliqué sera celui de la surface éco-aménageable qu'ils permettent de rendre accessible) dans la limite de 15% de la surface totale de l'espace vert sur dalle ou de la toiture végétalisée concernée.

Seules les façades et treilles végétalisées :

- aménagées dans des conditions favorables au développement des végétaux : possibilité d'assurer l'entretien des plantations, support adapté au bon développement des végétaux, bonne exposition, espèces végétales adaptées au climat, etc ;
- et accueillant au moins 1 des espèces végétales définies dans la liste des végétaux conseillés pour les façades et treilles végétalisées (en annexe du présent document) ;
- et permettant la croissance d'au moins deux plants ;

seront comptabilisés et participeront au calcul du coefficient de biotope par surface.

Seuls les arbres de première ou deuxième grandeur :

- plantés en pleine terre ou dans un volume de terre végétale de $9m^3$ minimum ;
- et aux pieds desquels une surface perméable ou semi-perméable de $6m^2$ minimum est conservée ou créée ;
- et venant s'ajouter aux obligations de plantations d'arbres définies dans le présent règlement (cf. article sur le stationnement et obligations de replanter tout arbre abattu) ;

seront comptabilisés et donneront droit à une majoration du CBS.

La somme des majorations ne pourra pas être supérieure à 0.2.

• Calcul de la Surface de Pleine Terre :

Il s'agit de prendre la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, puis de diviser ce nombre par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

$$PLT : \frac{\text{Surface espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Règles alternatives aux surfaces de pleine terre

Il peut être dérogé à la part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT) en cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés demandés, justifié par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux...);
- une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains

instables) ;

- la configuration du bâti historique ;
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- la superficie ou la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, dent creuse étroite...) ;
- la présence d'une géomembrane de confinement dans le cadre d'une opération antérieure à l'approbation du PLU.

Dans ces cas de figure, les opérations devront respecter le CBS applicable sur l'unité foncière mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine de terre imposées.

Constructions existantes

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et au PLT.

Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine de terre imposées.

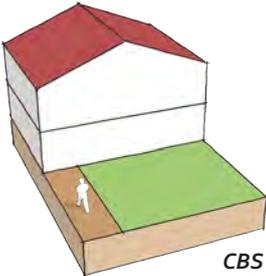
Dans le cas de parcelles disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- travaux de mise aux normes d'accessibilité ;
- pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

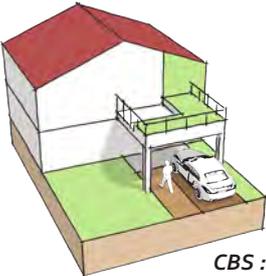
En cas de division parcellaire, les CBS et PLT minimum exigés devront être respectés sur chacune des parcelles issues de la division.

Schémas illustratifs - CBS et surface de PLT

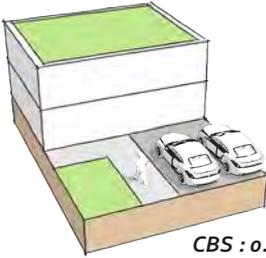
Exemples d'aménagements permettant d'obtenir un CBS de 0,4 pour une parcelle de 150m² avec une emprise au sol du bâtiment de 80m² :



CBS : 0.4
PLT : 0.35
CES : 53%

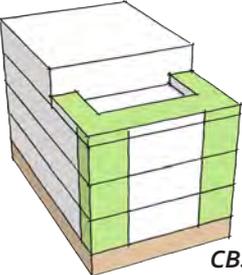


CBS : 0.4
PLT : 0.28
CES : 53%

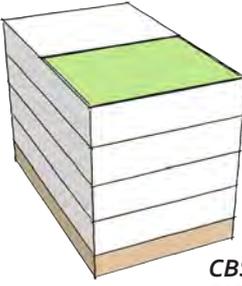


CBS : 0.4
PLT : 0.1
CES : 53%

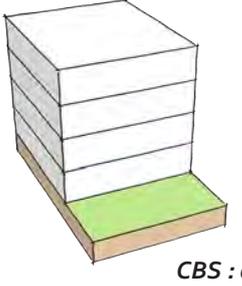
Exemples d'aménagements permettant d'obtenir un CBS de 0,3 pour une parcelle de 240 m² :



CBS : 0.3
PLT : 0
CES : 100%



CBS : 0.3
PLT : 0
CES : 100%



CBS : 0.3
PLT : 0.3
CES : 70%

2. STATIONNEMENT

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnements sur les voies et espaces ouverts à tous types de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, 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.

Modalités de calcul :

Les places de stationnement doivent être mises en oeuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir ce dernier au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination. Le nombre d'aires de stationnement exigé peut être réduit si les places correspondent à des occupations alternatives.

Concernant les destinations, sous-destinations et cas de figure où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit être estimé au regard des besoins. Il doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente et occasionnelle, la situation géographique de la construction au regard des transports en commun et des parcs de stationnement existants ou projetés, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Les dispositions concernant les périmètres d'attractivité des transports en commun sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres, reportés au plan de zonage. Dès lors qu'un terrain d'assiette est concerné par les deux périmètres d'attractivité des transports en commun, les règles de la zone 1 s'appliquent.

Lorsque des maximums sont définis, ceux-ci pourront être exceptionnellement dépassés :

- lorsque des places supplémentaires sont rendues nécessaires par l'activité du pétitionnaire (activité professionnelle qui nécessite une flotte de véhicules à disposition par exemple) ;
- lors de la mutualisation des places de stationnement entre plusieurs constructions et l'utilisation d'une forme de stationnement limitant l'utilisation de foncier (parkings souterrains ou en silo). Dans ce cas de figure, les maximums autorisés pourront être dépassés de 30% .

Modalités pour les constructions existantes :

Les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40m² et à condition de ne pas créer de nouveau logement. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40m².

Modalités lors d'un changement de destination :

Il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées. En cas d'impossibilité avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, etc.) ou de nécessité de protéger une composante végétale, certains projets peuvent être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Conditions particulières :

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction :

- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De plus, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement, pour ces 3 types de constructions, quand elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Mutualisation / foisonnement :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération ;
- Les normes quantitatives peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;
Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-avant ;
- Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

Règles quantitatives :

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation. Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun (TC), un nombre maximum de places de stationnement peut être imposé pour les destinations autres que l'habitation.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	PÉRIMÈTRE D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 1	PÉRIMÈTRE D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 2	EN-DEHORS DES PÉRIMÈTRES D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 3
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins			
HABITATIONS			
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par logement 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par logement 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 60 m² de surface de plancher (SDP) avec un minimum de 1 place par logement. Il n'est pas exigé plus de 2 places par logement. • Dans le cas d'opérations d'aménagement 1 place visiteur minimum pour 10 logements
Logement locatif social	<ul style="list-style-type: none"> • 0.5 place minimum par logement à partir d'une opération de deux logements 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par logement 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par logement
Hébergement (résidences pour personnes âgées, handicapées, pour étudiants...)	<ul style="list-style-type: none"> • à déterminer au regard des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> • à déterminer au regard des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> • à déterminer au regard des besoins
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
Commerce de détail et artisanat, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins • 1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> • pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins • 1 place au plus pour 40 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place au moins pour 60 m² de surface de plancher (SDP) à partir de 180 m² de SDP

Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins 1 place au plus pour 3 chambres 	<ul style="list-style-type: none"> pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins 1 place au plus pour 2 chambres 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place au moins pour 3 chambres 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 100 chambres
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie, entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins 1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins 1 place au plus pour 40 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> 1 place au moins pour 100 m² de surface de plancher 1 place au plus pour 40 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place au moins pour 100 m² de surface de plancher 1 place au plus pour 30 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place au moins pour 60 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> à déterminer au regard des besoins

Règles qualitatives :

Les règles qualitatives d'insertion du stationnement en fonction des secteurs sont reportées dans le tableau ci-après.

	PÉRIMÈTRE D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 1	PÉRIMÈTRE D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 2	EN-DEHORS DES PÉRIMÈTRES D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 3
Intégration du stationnement dans un volume construit (stationnement souterrain, demi-enterré, en rez-de-chaussée et/ou dans un bâtiment attenant ou non à la construction principale)	<p>Pour les constructions nouvelles, toute destination confondue, générant plus de 15 places de stationnement, au moins 50 % des places (arrondi au chiffre supérieur), à partir de la seizième place, doivent être réalisées dans un volume construit.</p>	<p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitat, de bureau, de commerce et/ou d'hébergement touristique générant plus de 15 places de stationnement, au moins 50 % des places (arrondi au chiffre supérieur), à partir de la seizième place, doivent être réalisées dans un volume construit.</p>	<p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitat et/ou de bureau générant plus de 15 places de stationnement, au moins 50 % des places (arrondi au chiffre supérieur), à partir de la seizième place, doivent être réalisées dans un volume construit.</p>
	<p>Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale...), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...</p> <p>Les groupes de plus de 2 garages extérieurs isolés (non attenant à la construction principale) sont interdits.</p> <p>Pour les constructions aériennes (garage, stationnement en RDC, parking silo...), à chaque niveau, la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,70 m sous plafond dans le brut ; • 2,40 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.). <p>Cette hauteur minimale est portée à</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3m50 sous plafond pour les stationnements en rez-de-chaussée situés le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle ; • 3m50 sous plafond pour les rez-de-chaussée des parkings silo ; • 2m70 sous obstacles pour les rez-de-chaussée des bâtiments d'habitat collectif. 		
Insertion paysagère du stationnement non intégré dans un volume construit	<p>Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.</p> <p>Les limites séparatives entre une aire de stationnement et l'espace public et entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).</p> <p>Sur l'ensemble des zones de stationnement de 4 places ou plus, au moins un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement. Dans le cas de l'implantation d'ombrières produisant des énergies renouvelables sur les zones de stationnement, au moins un arbre devra être planté pour 8 places de stationnement, sur l'assiette de l'unité foncière.</p>		

Revêtement :

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places devront être réalisées dans un revêtement perméable et/ou réservoir et/ou dépolluant pour les opérations comprenant plus de 2 places de stationnement.

Cette règle ne s'applique pas au sein des champs de captage d'eau potable.

Stationnement vélos

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures doit réaliser un espace, destiné au stationnement des vélos, couvert et éclairé et qui se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².

Il est demandé au minimum :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation de plus de 2 logements, l'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3 % de la surface de plancher sans qu'elle ne puisse représenter une surface inférieure à 1,5 m² par logement. De plus, il est demandé une place de stationnement pour vélo cargo d'une surface d'au moins 1,40 x 2,60 mètres par tranche de 900 m² de surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace devra posséder une superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les autres destinations, il est demandé la réalisation d'emplacements dans le respect de la réglementation et permettant de répondre aux besoins.

Véhicule en auto-partage et véhicule électrique :

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles ;
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1000 m² de surface de plancher pour les commerces.

Dans le cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, le nombre de places de stationnement minimum à créer est réduit de 15%.

Périmètres d'attractivité des transports en commun - carte illustrative (cf. documents graphiques) :



3. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER, AINSI QUE DES CANAUX

Protection du patrimoine bâti

- **Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

Extrait du rapport de présentation :

« Délimitée par les remparts du XIV^{ème} siècle, la ville intra-muros témoigne de la richesse passée. Outre son tissu médiéval, le centre ancien comporte une série d'éléments patrimoniaux historiques et remarquables (enceinte fortifiée, Palais des Papes, façades haussmanniennes, place de l'Horloge, actuel Hôtel de Ville, ...).

À ce titre, ils sont protégés notamment par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui couvre l'intégralité du centre ancien, créé le 16 septembre 1991 par arrêté ministériel et approuvé le 12 juin 2007.»

Le PSMV est annexé au présent règlement. Son règlement s'applique nonobstant toute autre disposition du PLU, à l'exception des règles de droit commun. Le périmètre du PSMV est reporté aux documents graphiques.

- **Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine bâti à préserver sont repérés sur le plan du patrimoine et font l'objet de fiches descriptives annexées au PLU. Les règles suivantes s'appliquent afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

En outre, des dispositions autres que celles édictées dans les articles 2 (volumétrie et implantation) et 4 (qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère) pourront être autorisées à des fins de préservation ou de restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine identifié au plan du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Edifices bâtis

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) sont soumis à déclaration préalable.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques conférant un intérêt patrimonial au bâtiment.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements, décors céramiques ou peints...).

Les matériaux et colorations devront être en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

L'avis de l'Architecte Conseil de la ville sera sollicité et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité, le cas échéant.

La démolition des éléments bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite. Leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU et/ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.

Toutefois, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement ;
- que la démolition permette une mise en valeur du bâtiment ou de l'ensemble urbain auquel il appartient.

Ensembles urbains

Tous les travaux effectués dans un ensemble urbain repéré au document graphique (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) sont soumis à déclaration préalable.

Cette protection n'interdit pas toute évolution de l'ensemble urbain et des bâtiments qui le composent mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques conférant un intérêt patrimonial à cet ensemble urbain.

En cas de travaux, démolition partielle ou totale de bâtiments ou construction de nouveaux bâtiments, les projets devront conserver et/ou renforcer et/ou améliorer :

- la composition d'origine du plan de masse ;
- l'équilibre plein / vide (bâti / non bâti) ;
- le patrimoine paysager et notamment les arbres de première et deuxième grandeurs ;
- les continuités des clôtures, qu'elles soient bâties et/ou paysagées, si ces dernières confèrent un intérêt patrimonial à l'ensemble urbain.

Des dispositions autres que celles édictées dans les articles 2 (volumétrie et implantation) et 4 (qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère) pourront être autorisées à des fins de préservation ou de restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine identifié au plan du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Protection du patrimoine naturel et paysager

• Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés et les cheminements pour les modes actifs sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Toute taille, coupe ou abattage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Les alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer**

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre des articles L151.19 et/ou L.151-23 du Code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application des articles L151.19 et/ou L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

Lorsque l'état sanitaire d'une partie ou de la totalité d'un alignement d'arbres ou d'une continuité végétale le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

Lorsque des travaux liés aux services publics, aux équipements d'intérêt collectif ou aux obligations et missions de la CNR et de l'ASA qui assure la gestion et l'entretien des canaux nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

- **Les arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L151.19 et/ou L.151-23 du Code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport au tronc de l'arbre. Un recul supplémentaire pourra être demandé si la taille du houppier le justifie. Les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

- **Les éléments de paysage et écologiques**

Les éléments de paysage et écologiques identifiés au titre des articles L151.19 et/ou L.151-23 du Code de l'urbanisme comprennent des jardins à protéger, des continuités écologiques à préserver, des espaces à mettre en valeur et des espaces boisés à protéger. Ces éléments repérés aux documents graphiques sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, excepté dans le cadre de la prise en compte des risques.

Seuls y sont autorisés :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et/ou à leur mise en valeur ;
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons/ cycles ;
- l'aménagement d'accès aux constructions situées sur l'unité foncière concernée. Dans ce cas, ils seront obligatoirement en revêtement perméable (hors champs de captage de l'eau potable) et d'une largeur maximale de 3 mètres ;
- l'aménagement de places de stationnement nécessaires aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 4 nouvelles places maximum et qui seront obligatoirement réalisées dans des matériaux perméables (hors champs de captage de l'eau potable).

Les arbres de première et deuxième grandeurs implantés dans ces éléments de paysage et écologique sont à conserver.

Lorsque l'état sanitaire d'un ou plusieurs arbres le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation d'un ou plusieurs arbres autre ayant un intérêt écologique et/ou paysager équivalent ou supérieur.

Lorsque des travaux liés aux services publics, aux équipements d'intérêt collectif ou aux obligations et missions de la CNR et de l'ASA qui assure la gestion et l'entretien des canaux nécessitent la suppression d'un ou plusieurs à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage pourra être autorisé. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation d'un ou plusieurs arbres autre ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

Les canaux

Les canaux principaux, filioles et voies d'eau privées sont repérés sur le [plan des canaux et filioles](#).

Les constructions, installations de toute nature, permanente ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements sont interdits :

- à moins de 4 mètres des berges des canaux principaux ;
- à moins de 3 mètres de la bordure des filioles syndicales ;
- à moins de 1 mètre de la bordure des filioles et voies d'eau privées.

Des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées en cas d'impossibilité technique ou autres (par exemple : filiole située au milieu de l'unité foncière) dûment justifiées, sous réserve de ne pas porter atteinte au bon écoulement de l'eau (par exemple : détournement du canal ou filiole, busage...).

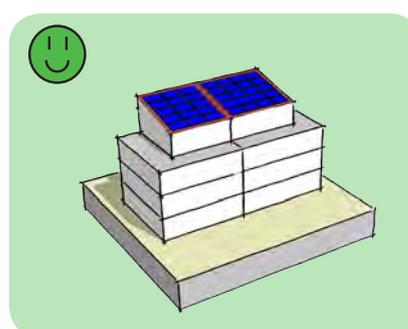
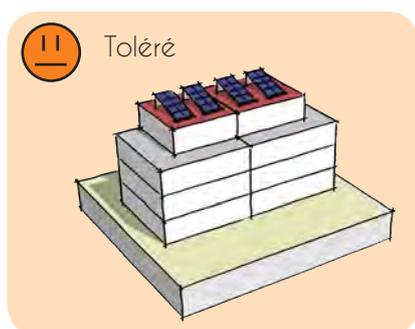
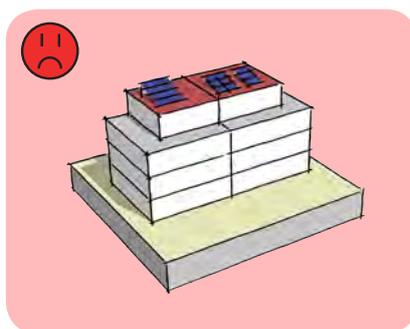
4. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, pompes à chaleur, ...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et faire l'objet d'une insertion soignée notamment au niveau de la façade, de la toiture ou des espaces extérieurs pour le cas des éoliennes.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'insertion des dispositifs liés aux énergies renouvelables au volume du bâtiment (exemple avec des panneaux solaires) :



5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Conditions de desserte par la voirie

Les voies et accès présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère.

Ils permettent en outre la circulation et l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

• Voirie

Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale de chaussée hors stationnement de :

- 6 mètres dans les zones urbaines économiques ;
- 5 mètres dans les autres zones pour les voies à double sens ;
- 3,5 mètres dans les autres zones pour les voies à sens unique.

• Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile constituant la desserte dudit terrain.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.

Conditions de desserte par les réseaux

- **Eau potable**

L'alimentation de toute construction, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

- **Défense extérieure contre l'incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise, toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

- **Assainissement**

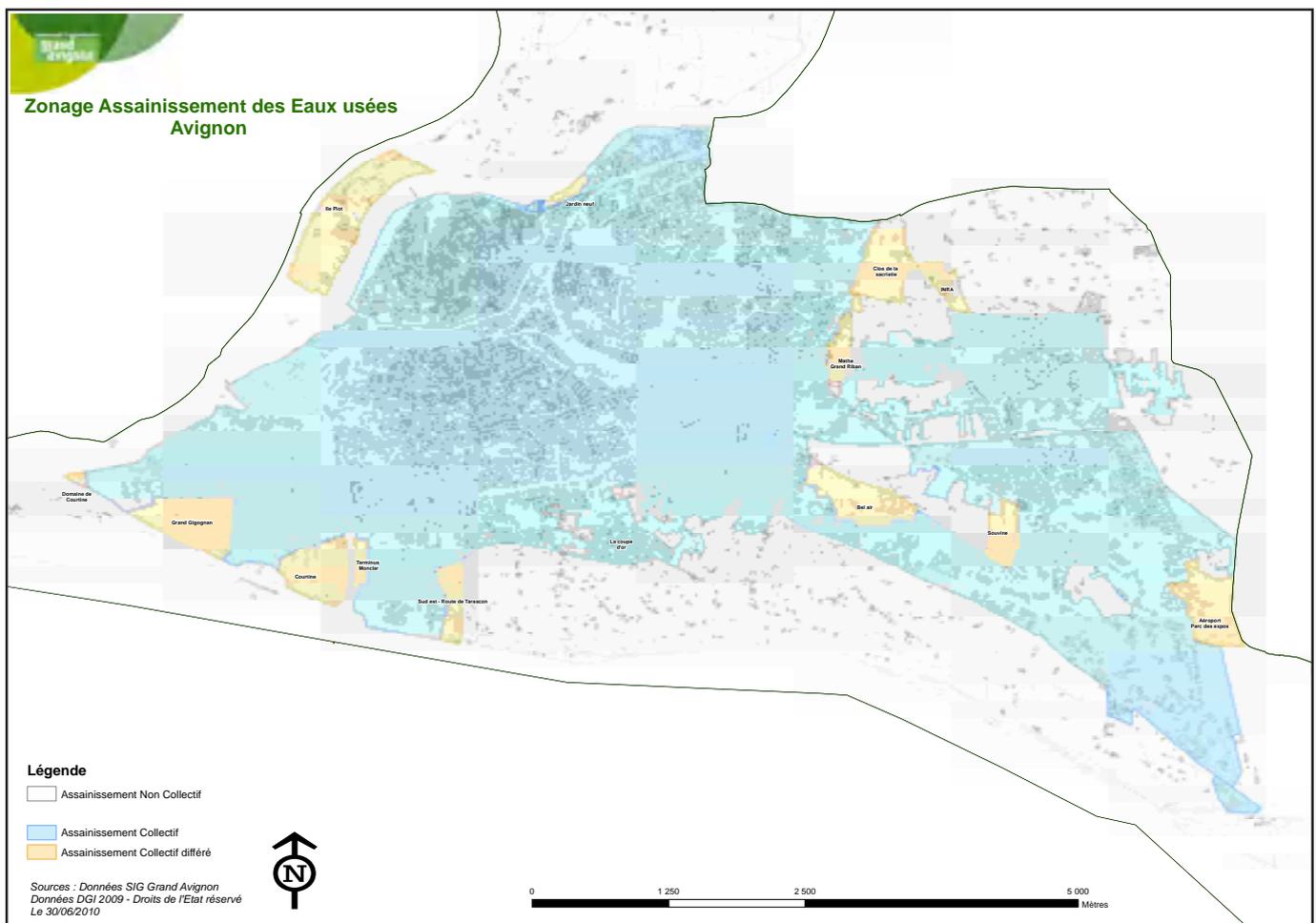
Dans les zones d'assainissement collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions du schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la communauté d'agglomération du Grand Avignon.

Dans les zones d'assainissement non collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition qu'il soit conforme aux normes sanitaires en vigueur et au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la communauté d'agglomération du Grand Avignon.

Zonage assainissement des eaux usées - carte illustrative (cf. livret des annexes)



- **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordable au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

- **Réseau d'alimentation en eau brute**

Toute nouvelle construction inscrite dans le périmètre de l'ASA des canaux devra être raccordable au réseau d'alimentation en eau brute, conformément aux dispositions du règlement de service pour les arrosages et la police de l'ASA.

6. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

- Le risque inondation - cette partie sera complétée suite aux échanges en cours avec la DDT84

Par débordement des cours d'eau

Par remontée de nappe

Ce risque est très variable sur Avignon (sensibilité très faible à très élevée, avec une nappe sub-affleurante à certains endroits).

La cartographie du risque est annexée au présent PLU.

- **Le risque mouvement de terrain**

Avignon est concernée par des zones d'aléas faibles de **retrait et gonflement des argiles**. En cas d'aléa faible, la survenance de sinistre est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments.

La cartographie du risque est annexée au présent PLU.

- **Le risque feu de forêt**

Avignon est concernée par des zones d'aléa faible. Dans ces zones, le débroussaillage est obligatoire sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres des formations boisées, y compris les voies qui les traversent. Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, une bande doit être débroussaillée sur 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 3 m de part et d'autre de la voie.

La cartographie du risque est annexée au présent PLU.

- **Le risque sismique**

Avignon se situe en zone de sismicité 3 (modérée). Les bâtiments en zone de sismicité 3 doivent répondre à des nouvelles normes (voir règles de construction parasismique Eurocode 8).

- **Le risque industriel**

La commune entre dans le périmètre du PPRT de la société Eurenco située à Sorgues, soumise à la directive SEVESO seuil haut.

Le PPRT est annexé au présent PLU.

- **Le risque transport de matières dangereuses**

La commune est traversée par plusieurs canalisations transportant des matières dangereuses.

Des recommandations ont été formulées par l'administration (courrier du Préfet du 19 février 2009) :

- Éviter, si l'utilisation des sols le permet, de densifier l'urbanisation dans la zone des dangers significatifs (DS). Si des projets urbanistiques situés dans cette zone doivent malgré tout être réalisés, elles prennent l'attache des exploitants de canalisations, afin que toutes les dispositions adaptées de protection puissent être prises et réalisées par ces derniers.
- Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (DG).
- Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (DTG).

La cartographie du risque et les dispositions en matière d'urbanisation sont annexées au présent PLU.

- **Les nuisances sonores**

Liées au trafic routier et ferroviaire

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par arrêté préfectoral le 3 juillet 2013 est annexé au présent PLU. Il comporte notamment les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

L'arrêté préfectoral du 2 février 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au présent PLU. Il comporte notamment l'identification des routes concernées et les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

Liées au trafic aérien

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Avignon-Provence, arrêté par le préfet en 1982, est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

- **Pollution des sols**

Six sites pollués ou potentiellement pollués sont recensés sur la commune d'Avignon. Parmi eux, trois ne présentent pas de contraintes particulières et les trois autres sont des sites qui ont fait l'objet de travaux de dépollution et font l'objet d'une surveillance :

- NITARD (438 chemin du cèdre) ;
- EITB ancien site (157 route de Montfavet) ;
- EDF Saint-Véran (avenue Paul Mariéton).

Par ailleurs, la liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees#/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement au sein desquels les projets de construction ou de lotissement prévus devront faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

7. PRISE EN COMPTE DES REJETS

• Collecte des déchets

Tout projet soumis à permis de construire, excepté dans le cas de la construction d'un seul logement, doit comporter un ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en oeuvre.

• Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Les aménagements et activités sur la parcelle ne devront pas altérer la qualité des eaux de ruissellement. Les aires de stationnements seront munies de dispositifs règlementaires.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, **le rejet se fera par infiltration dans le sol**, excepté pour les secteurs concernés par des champs captants (cf. carte prescriptive dans le livret des annexes).

La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite. **En cas de rejet en dehors de la parcelle**, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de **13 l/s/ha aménagé**. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (moins de 1 500m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

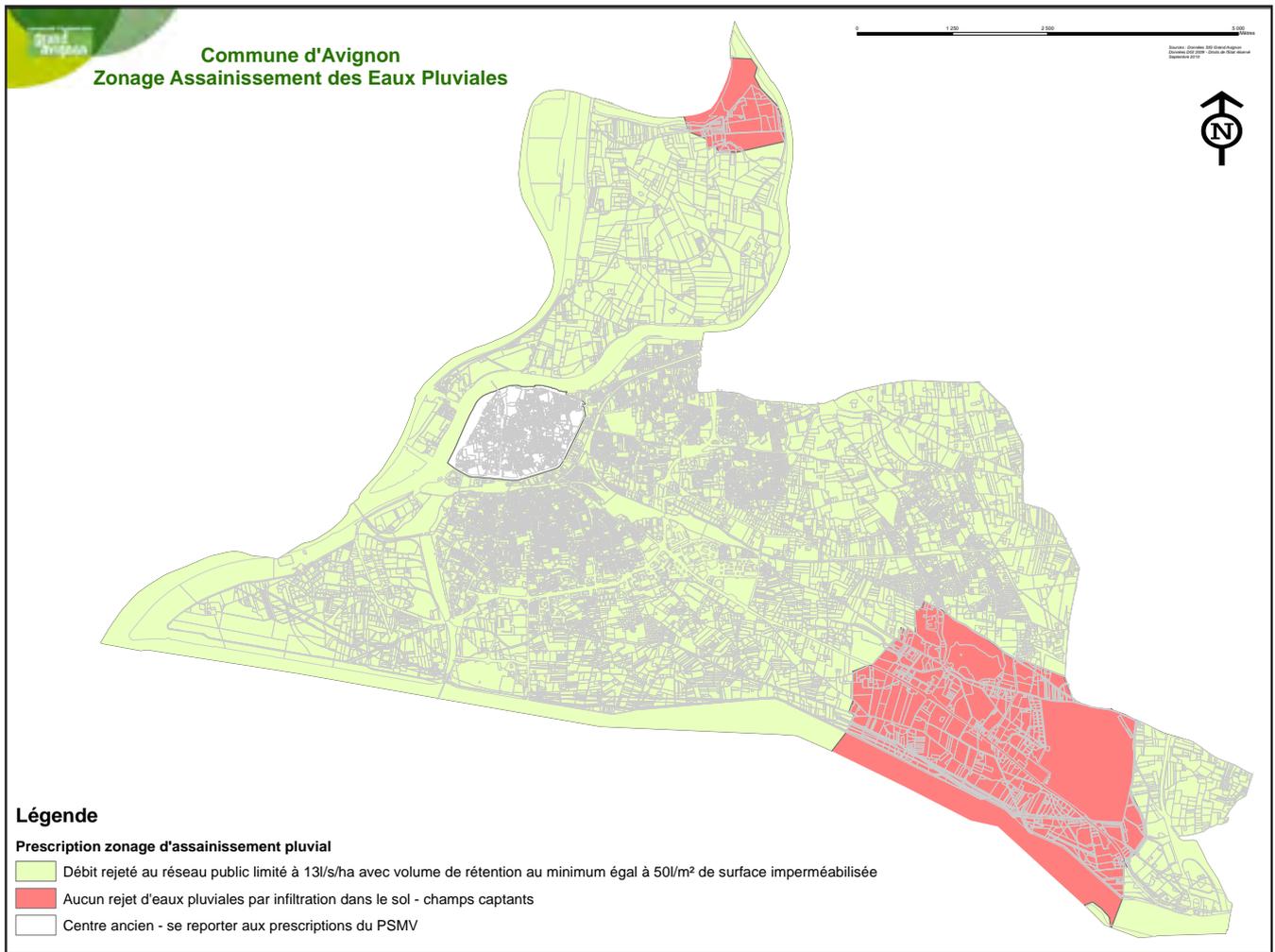
Pour les projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 ha, les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de **13 l/s/ha aménagé**.

Sont en outre autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (Cf. disposition générale 1) s'ils sont végétalisés.

Zonage assainissement des eaux pluviales - carte illustrative (cf. livret des annexes)



PARTIE 3 : RÈGLEMENT

LES ZONES D'HABITAT CONSTITUÉ

Les zones d'habitat constitué sont celles qui font la ville d'aujourd'hui, les formes urbaines qui forgent l'identité de la ville d'Avignon.

Il s'agit des zones :

- *UA : les zones à caractère central, comprenant le centre de Montfavet (UAm) et le tour des remparts (UAt) ; le centre ancien d'Avignon étant réglementé par le PSMV ;*
- *UF : les secteurs de faubourgs ;*
- *UG : les grands ensembles ;*
- *UH : quartiers pavillonnaires, comprenant les sous-secteurs UHv dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.*

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UA correspond aux centres anciens d'Avignon et de Montfavet, qui présentent des caractéristiques différentes. Les objectifs poursuivis par le règlement sont par conséquent distincts et adaptés au contexte, avec toutefois l'objectif commun de préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de ces secteurs.

Ainsi, le centre ancien d'Avignon repose à la fois sur le secteur intra-muros (réglementé par le PSMV) et le secteur extra-muros adjacent dit «le Tour des remparts» (**zone UAAt**), compris entre la ceinture fortifiée du centre ancien et les emprises ferroviaires.

Ce dernier se caractérise par un bâti plus hétérogène que celui de l'intra-muros, une grande diversité d'architecture (traditionnelle et contemporaine) et une diversité des fonctions (habitat, commerces, services, artisanat, équipements...). On peut notamment distinguer un tissu de faubourg de type R+1, un front urbain en R+3/R+4 occupant la quasi-totalité des îlots aux abords de la gare d'Avignon centre, et un bâti plus imposant dédié à des équipements administratifs aéré par des parvis.

Les objectifs poursuivis par le règlement pour la zone UAAt visent à constituer des ensembles urbains en cohérence avec la trame urbaine de l'intra-muros, le tissu existant et environnant. Est ainsi principalement recherchée la création d'îlots urbains disposant de coeurs végétalisés, ouverts vers le Sud et protégés du mistral. Ces îlots composés de bâtiments aux gabarits adaptés au contexte du centre urbain d'Avignon (une certaine densité est recherchée, mais tout en restant à échelle humaine) créent par ailleurs un front bâti structurant le long des axes principaux. Ils sont d'une hauteur plus réduite en face des remparts afin de ne pas les surpasser et plus élevés en profondeur de l'îlot.

Les règles de volumétrie et d'implantation des bâtiments sont pensées afin de permettre une certaine densité de ce secteur central, tout en faisant la part belle aux espaces extérieurs (publics et privés) en coeur d'îlots et ainsi rendre ce secteur plus «aéré et perméable».

Enfin, la mixité fonctionnelle est recherchée, en particulier au niveau des rez-de-chaussée qui devront nécessairement être animés du côté de l'espace public.»

Schémas illustratifs, non réglementaires :



Principes d'aménagement observés et à ne pas reproduire dans la zone UA1



- constructions existantes
- nouvelles constructions



Ambitions poursuivies et principes d'aménagement à mettre en oeuvre dans la zone UA1



Extrait du rapport de présentation (suite) :

« Le **centre ancien de Montfavet (zone UAm)** se situe à l'écart de l'urbanisation d'Avignon. Ce coeur villageois bénéficie d'un certain dynamisme et sera à terme renforcé par une mise en valeur de sa traversée en lien avec la modernisation de la gare. Ce centre regroupé autour de l'église, de la mairie annexe et d'une urbanisation moderne, est caractérisé par un bâti mitoyen (R+2) aligné sur la voie.

Les objectifs du règlement visent à conserver la structure urbaine patrimoniale de ce secteur, avec un front bâti structurant et une certaine mixité fonctionnelle le long de l'axe principal et des volumétries plutôt réduites des constructions. »

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles St-Michel, îlot Souvet et quartier de gare de Montfavet

En particulier, la zone UA est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UA 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de favoriser la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants.

Ainsi, elle est déjà bien présente dans ces secteurs de centralité et le règlement vise à l'affirmer et à renforcer tout particulièrement l'animation des rues structurantes.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros ;
 - d'industrie ;
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravaning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations à destination d'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les entrepôts lorsqu'ils sont nécessaires à une activité commerciale liée à la vie locale ou à la logistique urbaine, dans les conditions fixées par le présent règlement ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long d'une voirie concernée par un linéaire identifié sur le **plan de mixité fonctionnelle**, sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle.

Ainsi, concernant le linéaire :

- de **mixité fonctionnelle renforcée** :
 - **en zone UAt**, les constructions devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
 - **en zone UAm**, les constructions comprenant 2 logements et plus, devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- **de mixité fonctionnelle** : les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;

Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces linéaires (cf. article UA 2.6).

1.4 Conditions liées à la bande de densité

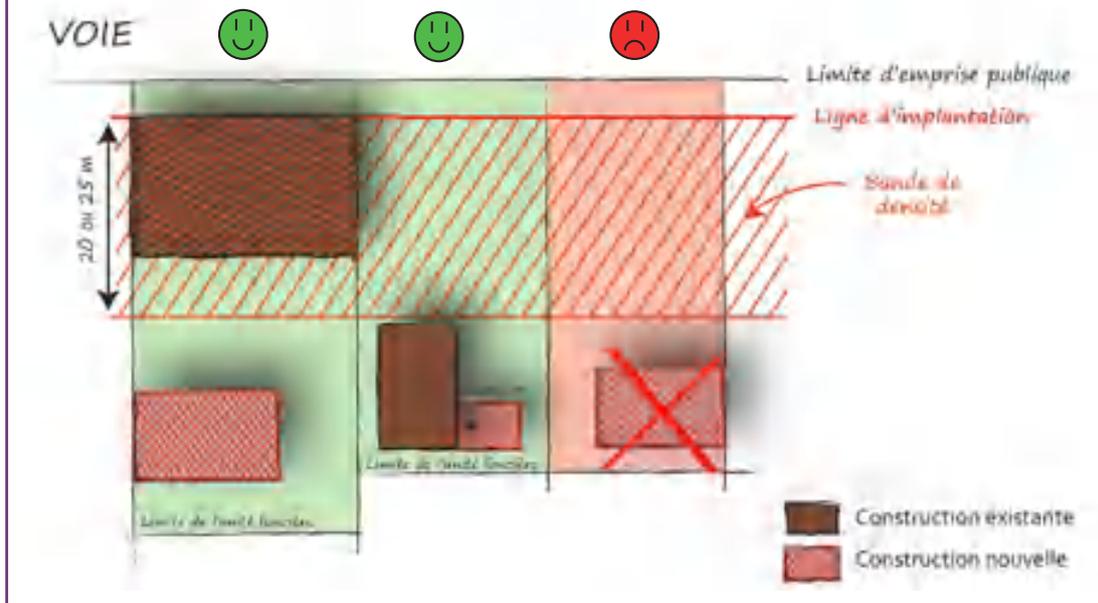
Certaines lignes d'implantation inscrites sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** déclenchent des **bandes de densité** représentées sur le même plan, dont la **profondeur est fixée à** :

- **25 mètres en zone UAt**
- **20 mètres en zone UAm**

Au sein de ces bandes de densité, certaines dispositions du règlement sont différentes. Notamment, pour les unités foncières concernées par une bande de densité, la réalisation de constructions en dehors de la bande de densité ou en second rang est conditionnée à l'existence d'une construction principale dans la bande de densité (ou dont 50% de l'emprise totale est située dans la bande de densité et qui est implantée en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2)).

Les extensions et changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont toutefois admis en dehors de la bande de densité.

Schéma non réglementaire illustrant le principe de constructibilité liée la bande de densité



Article UA 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les zones de centralité présentent un caractère urbain affirmé, de par l'ordonnement et la volumétrie de leurs tissus.

Ainsi, les règles suivantes visent à préserver la cohérence de ces tissus et à affirmer leur caractère urbain et central en particulier au niveau des voies structurantes, en y maintenant notamment un front bâti relativement dense.

Un jeu de gradation de hauteurs au niveau de la zone UAt est recherché, afin de s'harmoniser avec la hauteur des remparts qui lui font face.

A l'arrière de ces fronts urbains, les objectifs poursuivis sont de favoriser des coeurs d'îlots aérés et végétalisés, privilégiant une orientation Sud des bâtiments et des logements traversants.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions de premier rang doivent s'implanter de manière à ce que leur façade principale soit orientée vers la voie ou emprise publique sur laquelle elles sont situées, sauf si le respect de cette règle venait à imposer une orientation Nord de la façade principale.

Les constructions de second rang ainsi que celles situées sur les autres unités foncières doivent privilégier dans la mesure du possible, l'orientation Sud de leur façade principale.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

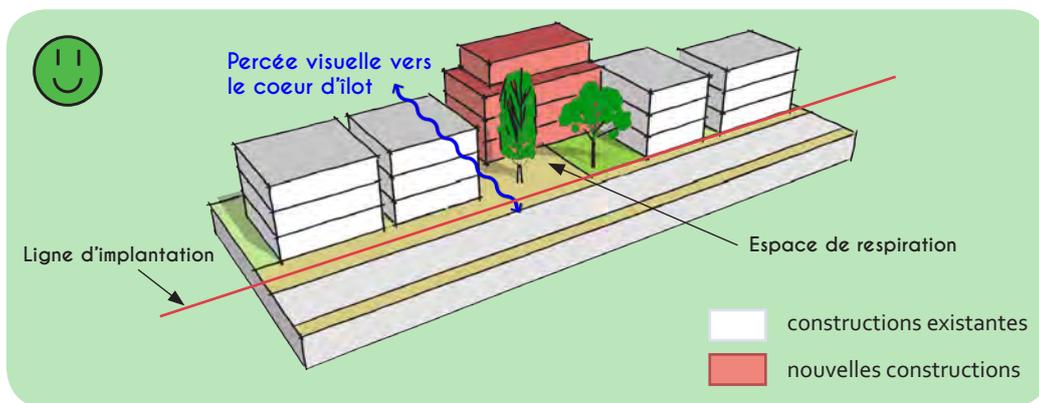
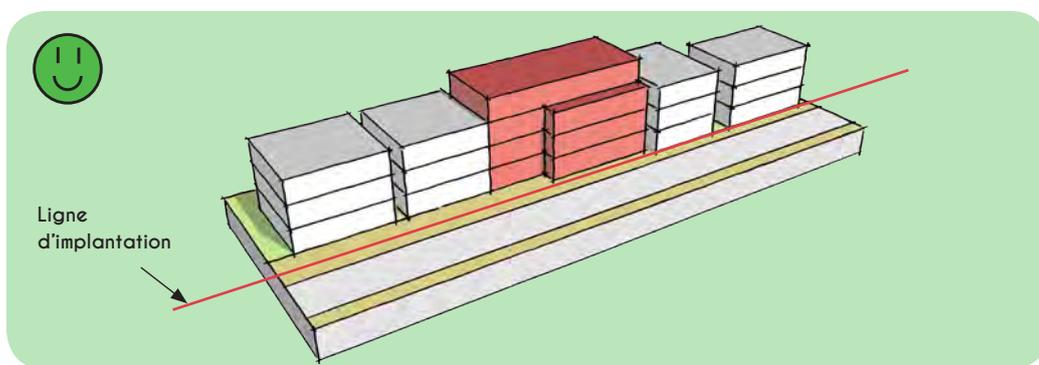
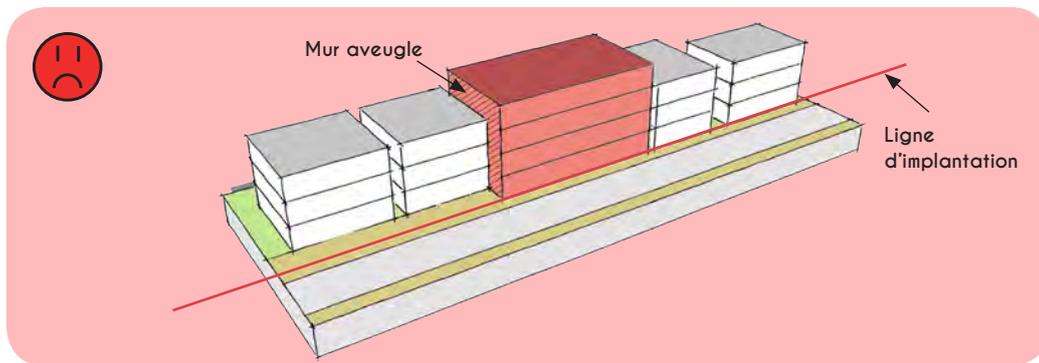
• Dispositions générales

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute construction de premier rang doit être implantée le long de la ligne d'implantation.

Des reculs peuvent cependant être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâti existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace ouvert au public afin de créer des espaces de respiration (création d'une surlargeur pour les modes actifs et/ou création d'espaces publics qualitatifs de type parvis et/ou de création d'espaces verts...) au sein desquels la création de places de stationnement pour véhicules motorisés est interdite ;
- au niveau d'angle de rues afin de concourir à la qualité architecturale et urbaine et/ou

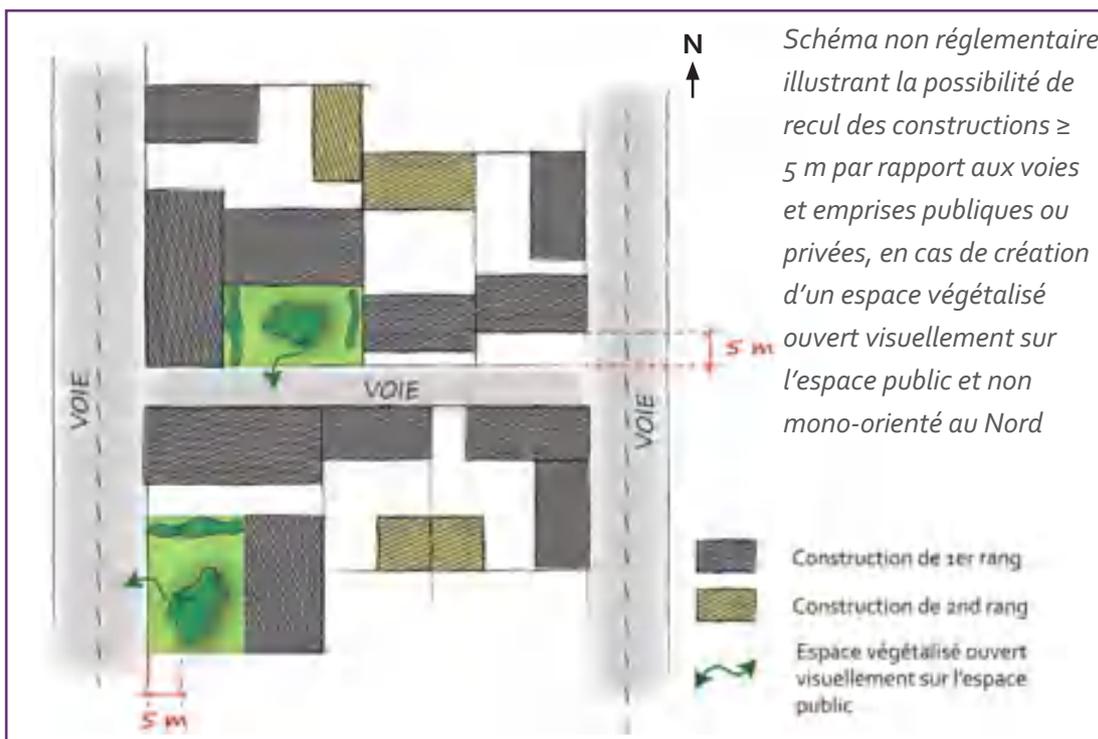
Schémas non réglementaires illustrant le principe d'alignement et de retrait par rapport aux constructions voisines sur les axes concernés par une ligne d'implantation



de permettre un élargissement de l'espace public.

Pour les autres unités foncières, toute construction de premier rang doit être implantée à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Un recul plus important est autorisé en cas de création d'un espace végétalisé, obligatoirement en pleine terre, ouvert visuellement sur l'espace public, à condition que ce dernier ne soit pas mono-orienté au Nord.



L'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

En dehors des bandes de densité, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Dans les deux cas, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($R \geq H/3$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre une construction située dans une bande de densité et une construction située en dehors de cette bande de densité, implantées sur une même unité foncière, est au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($D \geq H$).

La distance minimale entre deux constructions situées en dehors d'une bande de densité est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($D \geq H/2$).

La distance minimale entre deux constructions situées dans une bande de densité n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.5 Emprise au sol des constructions

• Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Emprise au sol

En zone UAt, l'emprise au sol des constructions, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, est limitée à 900 m².

En zone UAm, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

• Coefficient d'emprise au sol

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions n'est pas réglementé.

En dehors des bandes de densité, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50%.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

En zone UAm, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, excepté au sein du

secteur de hauteurs différentes délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines où la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 12 mètres.

En outre, il est demandé au sein du secteur de hauteurs différentes une **réduction de l'emprise du dernier niveau** pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

En zone UA_t, la hauteur des constructions est limitée à :

- 14 mètres au sein des bandes de densité
- 19 mètres en dehors des bandes de densité

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP St-Michel et Ilot Souvet**.

Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins dans la bande de densité

Dans le cas de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre des bâtiments ou des tissus urbains de hauteurs différentes, un principe de transition entre les gabarits est à appliquer. Ainsi, les nouvelles constructions doivent assurer une transition entre le(s) bâti(s) le(s) plus bas et le(s) bâti(s) le(s) plus haut(s) et ne pas présenter une différence de hauteur de plus de 6 mètres par rapport au bâtiment voisin.

Une différence de hauteur de 9 m (soit environ 3 étages) est tolérée pour les nouvelles constructions voisines d'un bâtiment existant édifié sur un seul niveau (R+0).

De même, une différence de plus de 6 mètres est tolérée pour les nouvelles constructions situées entre des bâtiments ou tissus urbains présentant une différence de hauteur supérieure à 12 m.

Les constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle car situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** (cf. article UA 1.3) doivent comporter des rez-de-chaussée ayant une hauteur minimale sous plafond de 3m50 ou une hauteur en harmonie avec celle des rez-de-chaussée des constructions voisines dès lors qu'elle est plus haute.

• **Dispositions particulières**

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisée, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions concernées par des obligations de mixité fonctionnelle ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Les constructions existantes dépassant les hauteurs maximales édictées au présent article pourront faire l'objet d'extension et de travaux de réhabilitation sur une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Dans un souci d'harmonie et uniquement dans le cas où plusieurs bâtiments voisins présenteraient une hauteur dépassant la hauteur maximale autorisée, les constructions

pourront dépasser la hauteur maximale autorisée de 2 mètres (disposition non cumulative avec la prise en compte du risque inondation et/ou l'obligation de mixité fonctionnelle).

Article UA 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé, même dans les secteurs centraux denses.

La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir voire apporter un minimum de biodiversité au sein des zones centrales, malgré leur caractère dense. On retrouvera cette biodiversité principalement au niveau des toitures, façades ou cours à travers le respect d'un coefficient de biotope par surface adapté à ces zones. En revanche, il n'y a pas de surface de pleine terre imposée au regard précisément de la densité existante et future de ces quartiers.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé :
 - est égal à 0,3 en zone UAm
 - est égal à 0,3 en zone UAt
- La surface de PLT minimale imposée :
 - est égale à 0,2 en UAm
 - est égale à 0,2 en zone UAt, en dehors des bandes de densité
 - n'est pas réglementée, en zone UAt, au sein des bandes de densité.

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UA 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UA 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Une certaine qualité patrimoniale est particulièrement recherchée dans ces secteurs de centralité, en particulier aux abords du site patrimonial remarquable de l'intra-muros où l'excellence architecturale sera visée.

La mise en place des règles suivantes vise à garantir le maintien, voire le renfort de la qualité de ces zones centrales, à valeur patrimoniale.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec les constructions existantes.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

- **Principe de modularité des façades**

Les linéaires de façades uniformes trop importants sont à éviter. Des avancées et reculs ponctuels par rapport à l'alignement de la voie, décrochés de hauteur, attiques ou percées visuelles sont recherchés afin d'animer les façades ouvertes sur l'espace public, sans pour autant rompre l'effet d'alignement qui peut être imposé à l'article 2.2.

Des avancées par rapport à l'alignement de la voie sont également autorisées pour la réalisation de balcons, à condition qu'ils soient situés à une hauteur minimum de 3,5 mètres par rapport à l'espace public.

- **Modification de façades et extensions de constructions existantes**

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural, quelle que soit leur époque, devront faire l'objet d'une attention particulière pour le maintien de leur caractère spécifique et original. Cette attention portera aussi bien sur les modifications du bâti que sur les travaux de restauration ou de simple ravalement.

À l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes et percements compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs de centralité urbaine.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Le remplacement des menuiseries traditionnelles doit se faire dans un souci d'harmonie avec l'ensemble de la construction (matériaux et couleurs).

Les projets d'extension devront reprendre les matériaux et couleurs compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs de centralité urbaine.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée à 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées d'un dispositif rigide à claire-voie qualitatif, de type barreaudage, surmontant un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

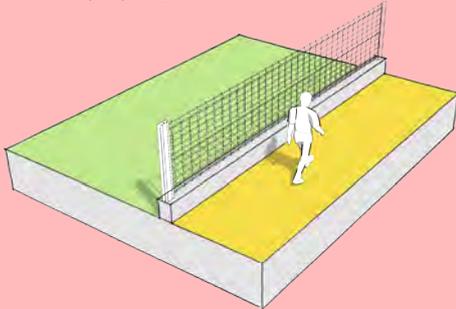
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

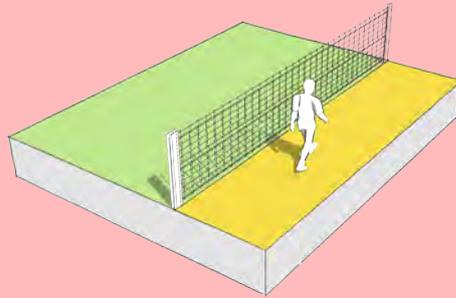
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



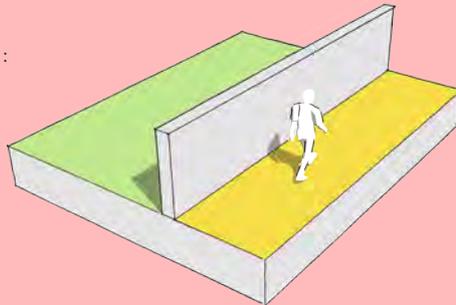
Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



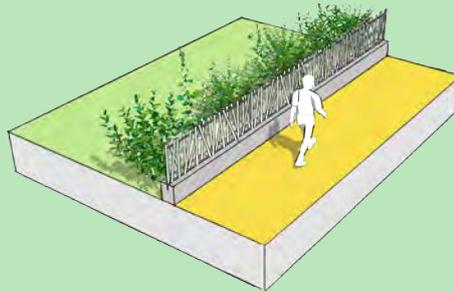
Barreaudage ou grillage :



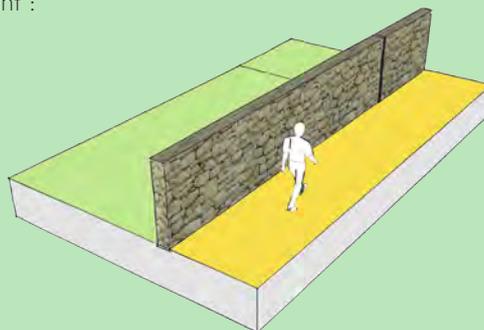
Mur :



Barreaudage surmontant un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



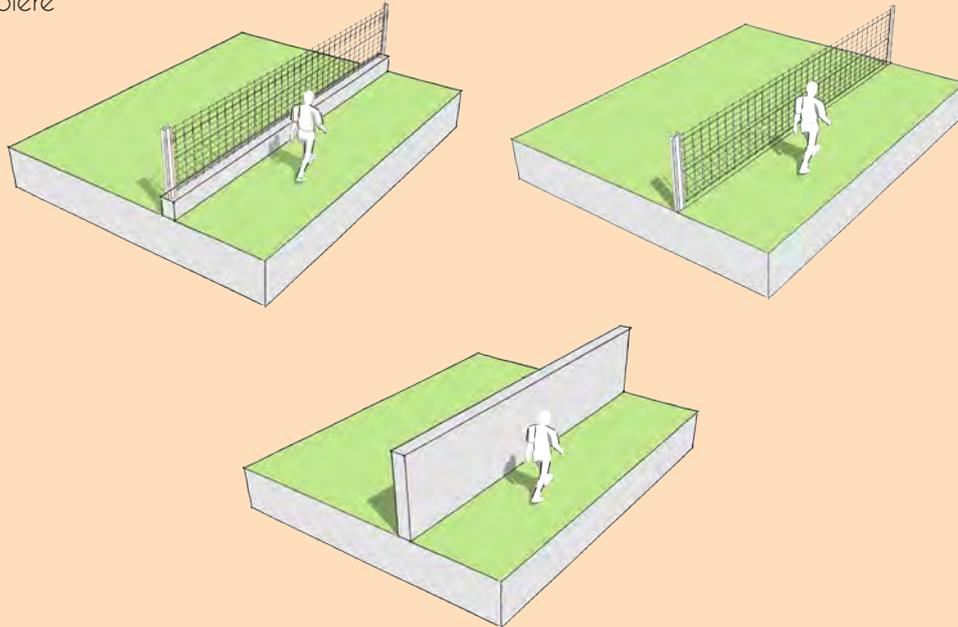
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

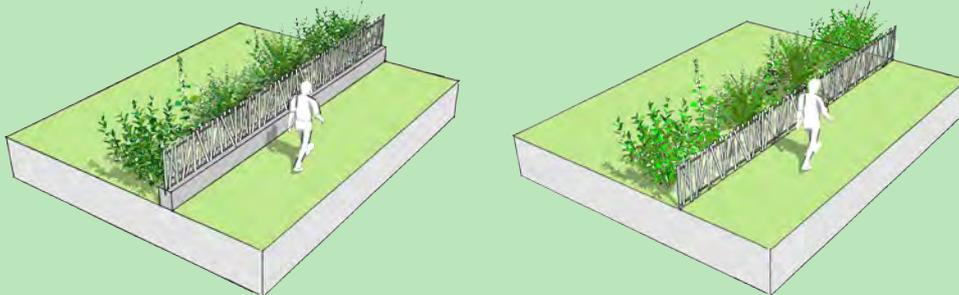


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

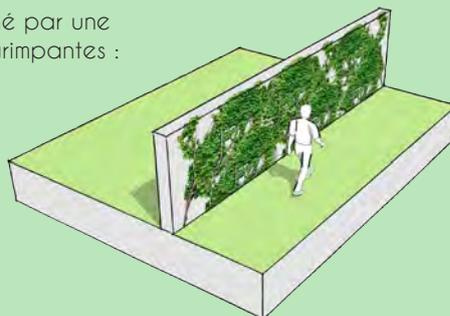
Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



ZONE UF

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UF correspond aux faubourgs d'Avignon, quartiers relativement denses et présentant une valeur patrimoniale et identitaire fortes.

Situés aux pourtours du centre ancien et historique d'Avignon, ce sont des quartiers mixtes, à dominante résidentielle, présentant une structuration urbaine lisible et organisée. Les bâtiments sont essentiellement implantés au Nord des jardins privatifs et alignés en fond de parcelle, hormis au niveau des axes structurants où les bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie.

Les gabarits sont plutôt homogènes, variant du R+0 au R+2 ; le gabarit type étant R+1, représentatif des maisons de ville avec un étage.

Le tissu des faubourgs est typique de la ville d'Avignon. Son développement doit être encadré afin de maintenir ses caractéristiques identitaires («tissu des maisons de ville»), mais il s'agit aussi de permettre sa densification, en particulier au niveau des axes structurants (avenues Saint Ruf, de Tarascon, Pierre Sépard, Monclar, de la Folie, ainsi que routes de Lyon et de Montfavet).»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP sectorielle Pierre Sépard

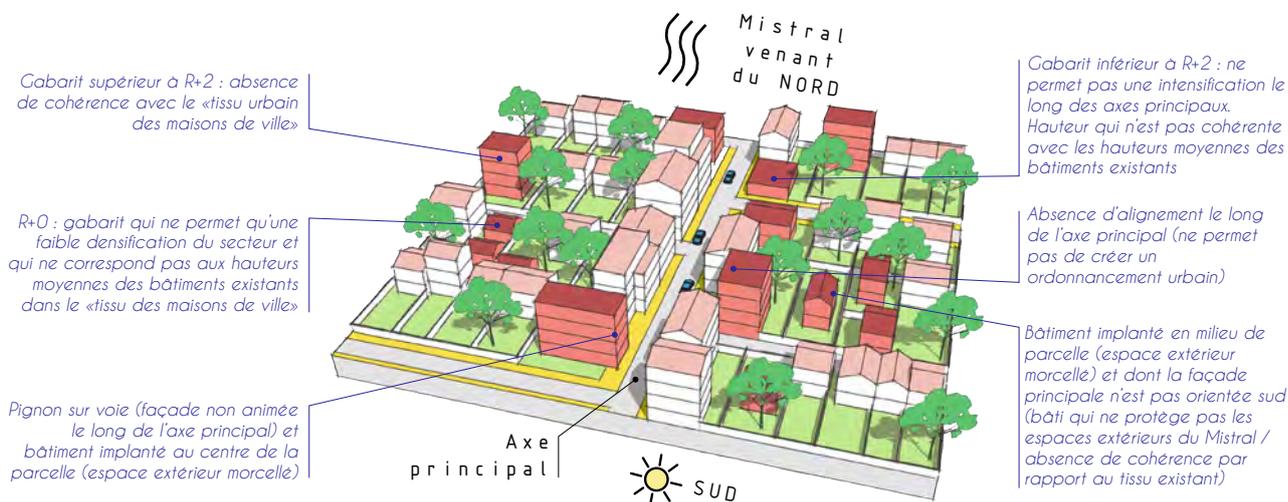
En particulier, la zone UF est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Schémas illustratifs, non réglementaires :



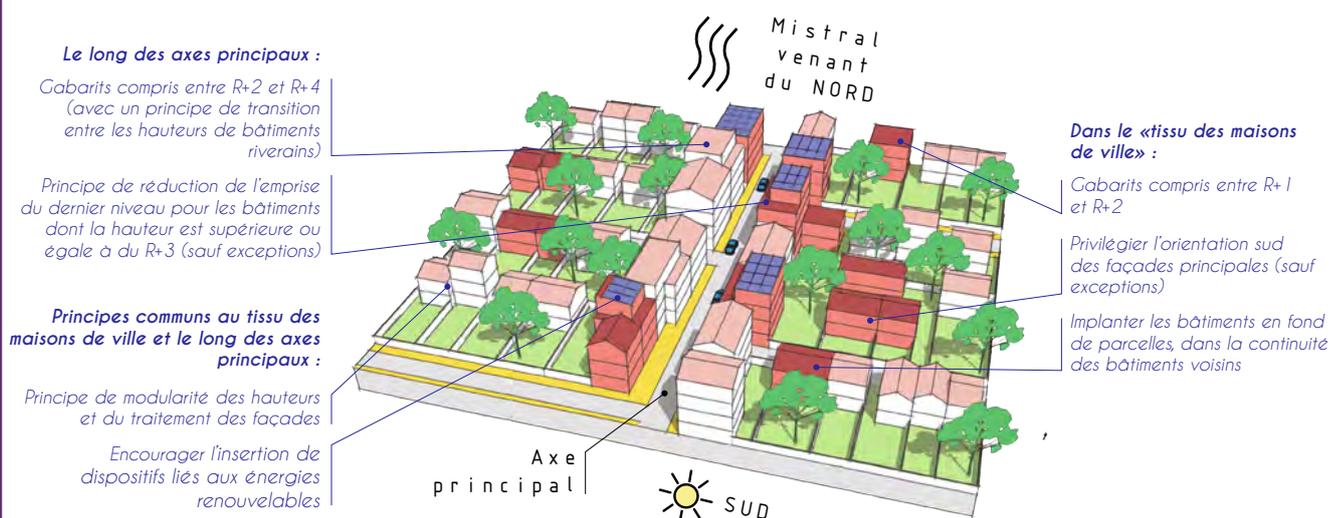
Principes d'aménagement observés et à ne pas reproduire dans la zone UF



-  constructions existantes
-  nouvelles constructions



Ambitions poursuivies et principes d'aménagement à mettre en oeuvre dans la zone UF



Article UF 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la fonction dominante résidentielle des faubourgs, tout en favorisant la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants, c'est pourquoi elle est particulièrement souhaitée le long des axes principaux.

Elles ont également pour but de traduire l'ambition communale de requalification des entrées de ville structurantes notamment par le renfort de l'animation en rez-de-chaussée le long des axes structurants.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros ;
 - d'industrie et d'entrepôt.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravaning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les changements de destination de locaux d'activités en logements sont soumis à une obligation de qualité architecturale et d'habitabilité des logements ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Les usages du sol et destinations des constructions situées le long de l'avenue Pierre Sépard doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein de l'OAP Pierre Sépard**.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle. Ainsi :

- Les constructions implantées le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle renforcée** devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, commerce et activités de services, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- Les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² implantées le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle**, devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- Les rez-de-chaussée à destination de commerce, activités de service et équipements existants, implantés le long d'un **linéaire d'activités protégé**, ne peuvent pas être transformés en espace de stationnement ou en logements.

Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces axes (cf. article UF 2.6).

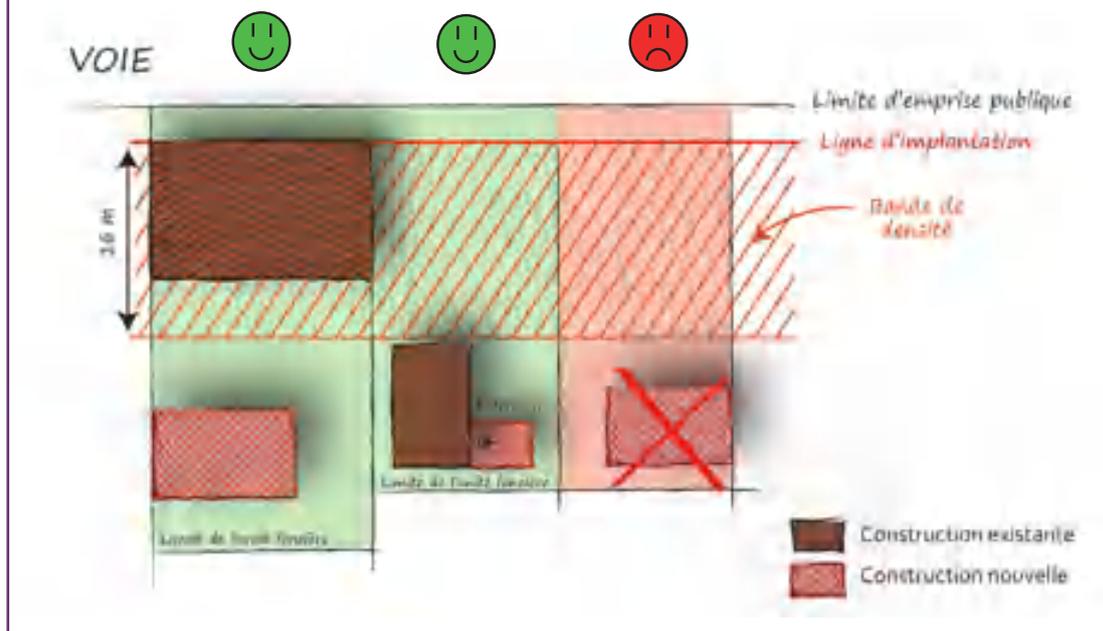
1.4 Conditions liées à la bande de densité

Certaines lignes d'implantation inscrites sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** déclenchent des **bandes de densité** représentées sur le même plan, dont la **profondeur est fixée à 16 mètres**.

Au sein de ces bandes de densité, certaines dispositions du règlement sont différentes. Notamment, pour les unités foncières concernées par une bande de densité, la réalisation de constructions en dehors de la bande de densité ou en second rang est conditionnée à l'existence d'une construction principale dans la bande de densité (ou dont 50% de l'emprise totale est située dans la bande de densité et qui est implantée en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2)).

Les extensions et changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont toutefois admis en dehors de la bande de densité.

Schéma non réglementaire illustrant le principe de constructibilité liée la bande de densité



Article UF 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations et volumétries qui ne serait pas nécessairement représentative et adaptée à l'ensemble des configurations urbaines existantes.

Ainsi, les règles suivantes visent d'une part à conserver la cohérence du tissu traditionnel des faubourgs - le **«tissu des maisons de ville»** - ; il s'agit notamment de respecter dans les grandes lignes les éléments de structuration urbaine suivants traduits dans le règlement général de la zone UF :

- Orientation Sud des façades principales ;
- Logements traversants ;
- Implantation en fond de parcelle (sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou à l'alignement des voies ou emprises publiques) ;
- Alignement avec les constructions riveraines (des retraits ou avancées ponctuels sont toutefois autorisés par rapport aux bâtiments voisins afin de rompre la monotonie d'un linéaire trop important et créer un rythme de façades).
- Gabarits moyens R+1 / R +2.

Il s'agit d'autre part de permettre la densification de ces quartiers au niveau des **axes structurants** essentiellement et ainsi de structurer les artères principales menant au centre-ville. Il s'agit notamment, le long des avenues Saint Ruf, de Tarascon, Pierre Sénard, Monclar et de la Folie , ainsi que le long des routes de Lyon et de Montfavet, de respecter les éléments de structuration urbaine suivants traduits particulièrement au sein des **bandes de densité** :

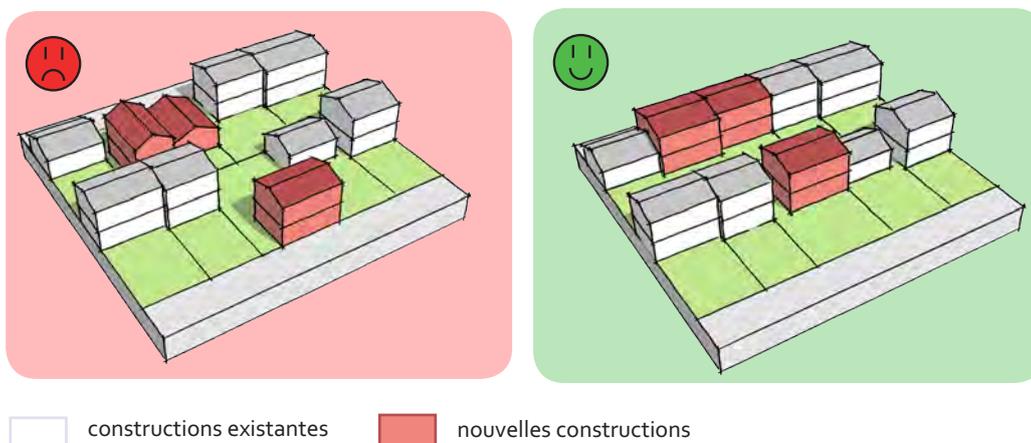
- Alignement sur voie ;
- Gabarits plus élevés R+2 à R+4

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute **construction de premier rang** doit s'implanter de manière à ce que sa façade principale soit orientée vers la voie ou emprise publique sur laquelle elle est située, sauf si le respect de cette règle venait à imposer une orientation Nord de la façade principale.

Les constructions de **second rang** ainsi que celles situées sur les autres unités foncières doivent de manière générale s'implanter de manière à respecter l'organisation urbaine traditionnelle.

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'implantation générale des constructions dans «tissu des maisons de ville»

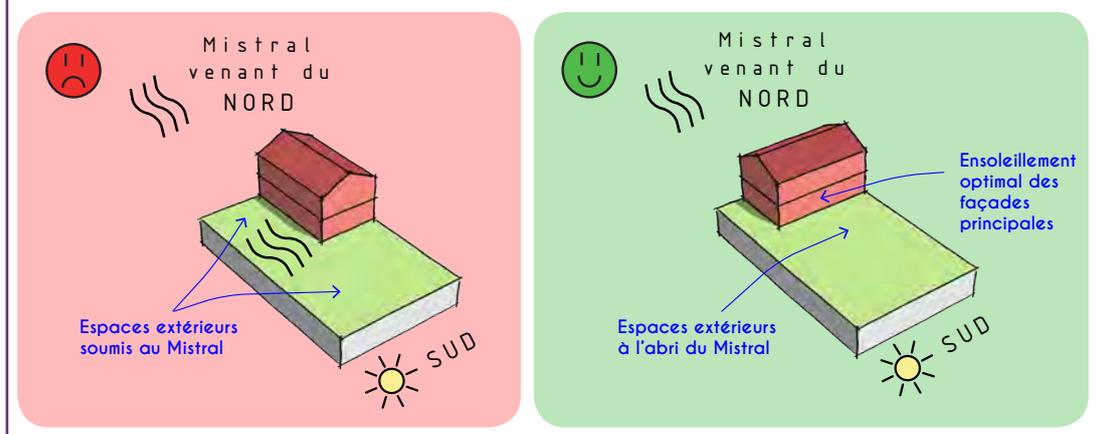


Toute nouvelle construction doit ainsi respecter les principes suivants :

- Privilégier l'orientation Sud de la façade principale

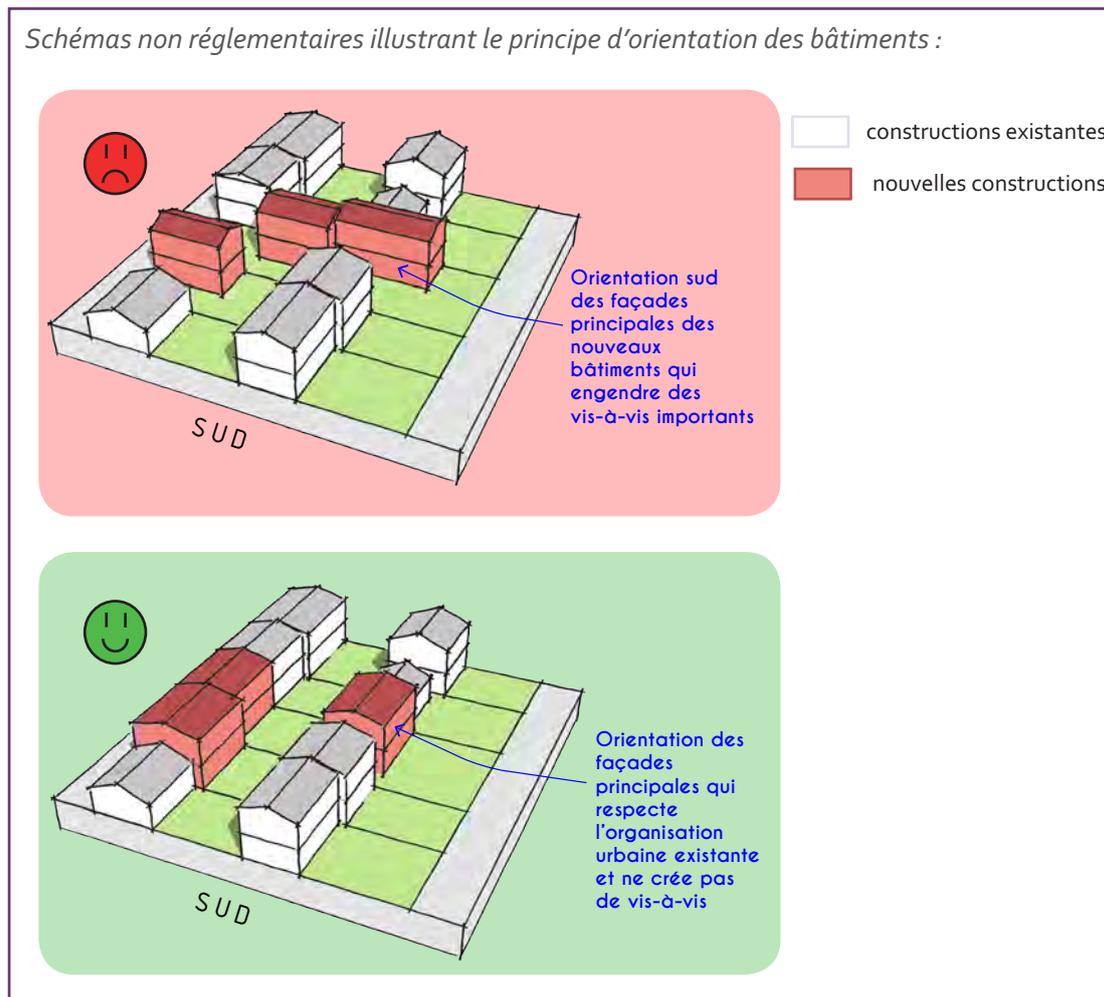
Les constructions doivent privilégier l'orientation Sud de leur façade principale afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal.

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'orientation sud des bâtiments :



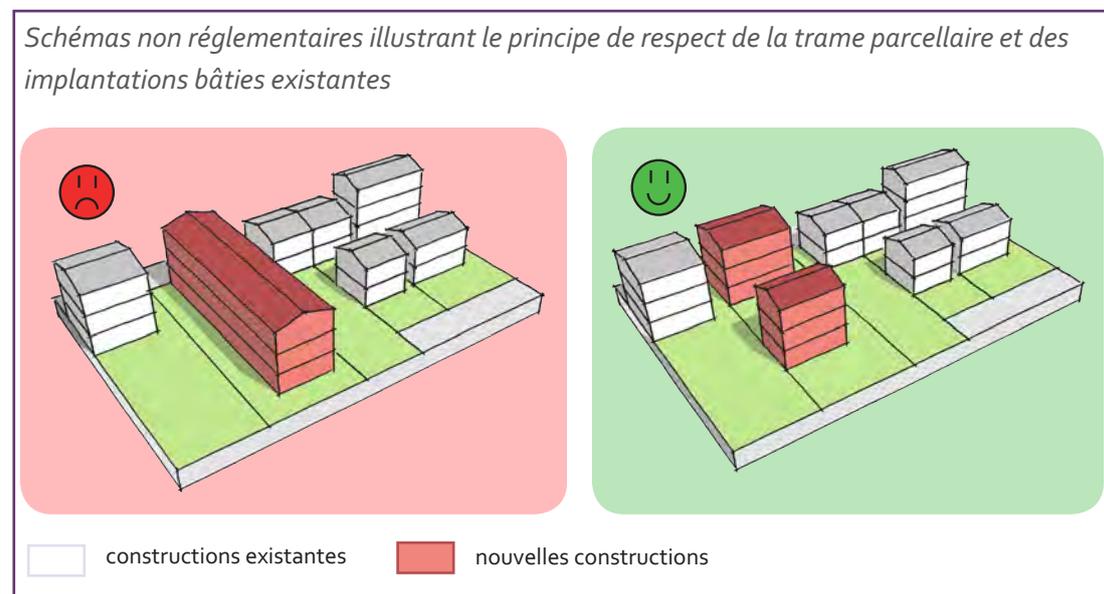
Toutefois, sur certains secteurs du «tissu des maisons de ville», les façades principales des bâtiments existants ne sont pas orientées Sud (ce qui peut notamment s'expliquer par une implantation des bâtiments qui a été conditionnée par le tracé des voiries qui ne suivent pas un axe Est-Ouest). Dans ce cas de figure, une orientation des façades principales autre que Sud est recommandée. Le nouveau bâtiment devra s'inscrire dans la continuité des

bâtiments riverains et son implantation devra notamment permettre de limiter les vis-à-vis avec les parcelles voisines.



- Respecter la trame parcellaire et les implantations bâties existantes

Toute construction doit être implantée et proportionnée (plutôt de petits gabarits) de façon à respecter la trame parcellaire existante (plutôt organisée en lanières) et les implantations bâties existantes (façades principales inscrites plutôt dans la largeur de la parcelle). Ainsi,

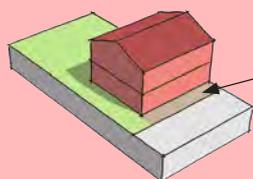


les nouvelles constructions ne doivent pas créer de vis-à-vis importants sur les parcelles voisines et ne pas dénaturer le «tissu des maisons de ville».

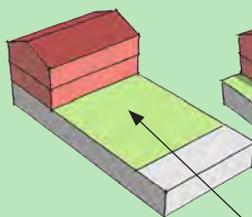
- Optimiser la surface des espaces extérieurs

Toute construction doit être implantée de façon à optimiser la surface des espaces extérieurs qui seront préférentiellement d'un seul tenant et ainsi éviter la création d'espaces résiduels, excepté dans le cas de retrait végétalisé par rapport à la voirie (voir article UF 2.2 «le long des voies orientées sensiblement Nord-Sud»).

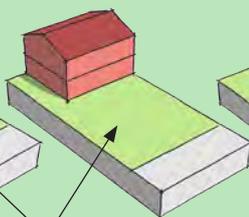
Schémas non réglementaires illustrant le principe d'implantation d'un bâtiment au sein d'une parcelle



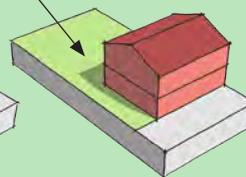
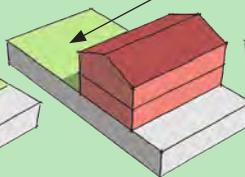
Espace résiduel (<4m) entre le bâtiment et l'emprise publique ou la voirie non végétalisé



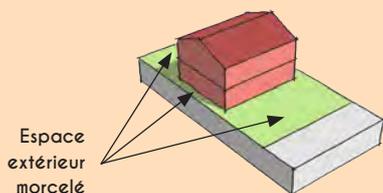
Espace extérieur d'un seul tenant



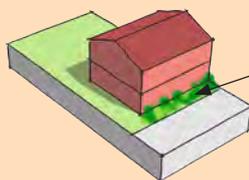
Espace extérieur d'un seul tenant



Toléré



Espace extérieur morcelé



Espace résiduel (<4m) végétalisé entre le bâtiment et l'emprise publique ou la voirie

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute construction de premier rang doit être implantée le long de la ligne d'implantation.

Des reculs peuvent cependant être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâti existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace ouvert au public afin de créer des espaces de respiration (création d'une surlargeur pour les modes actifs et/ou création d'espaces publics qualitatifs de type parvis et/ou de création d'espaces verts...) au sein desquels la création de places de stationnement pour véhicules motorisés est interdite ;
- au niveau d'angle de rues afin de concourir à la qualité architecturale et urbaine et/ou de permettre un élargissement de l'espace public.

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'alignement et de retrait par rapport aux constructions voisines sur les axes concernés par une ligne d'implantation

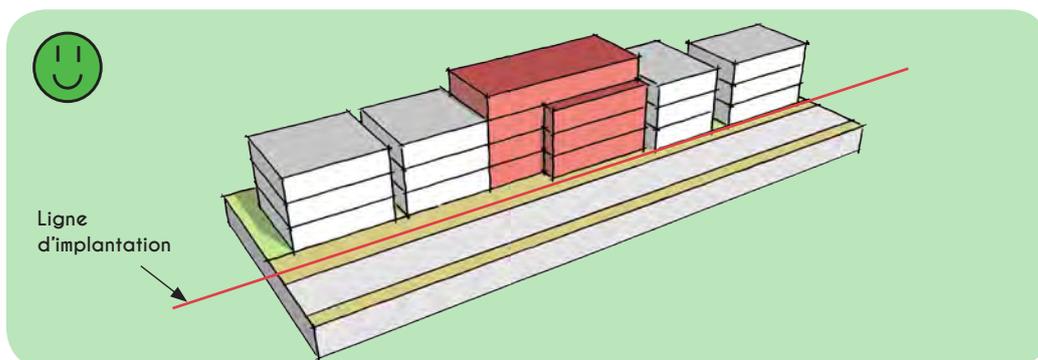
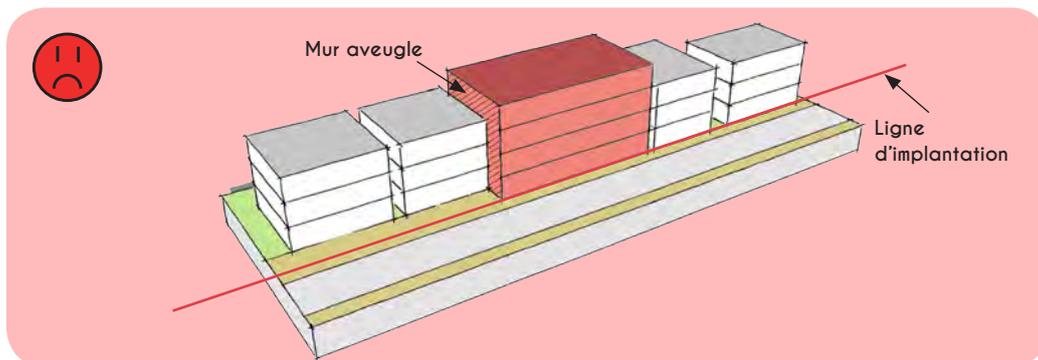
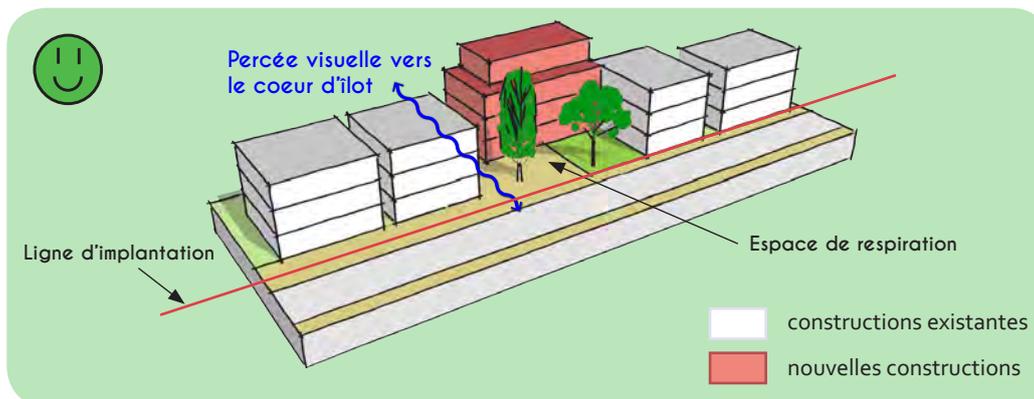


Schéma non réglementaires illustrant le principe d'alignement et de retrait par rapport aux constructions voisines sur les axes concernés par une ligne d'implantation (suite)



L'implantation des **constructions de second rang** doit respecter les principes généraux d'implantation dans la parcelle décrits à l'article UF 2.1.

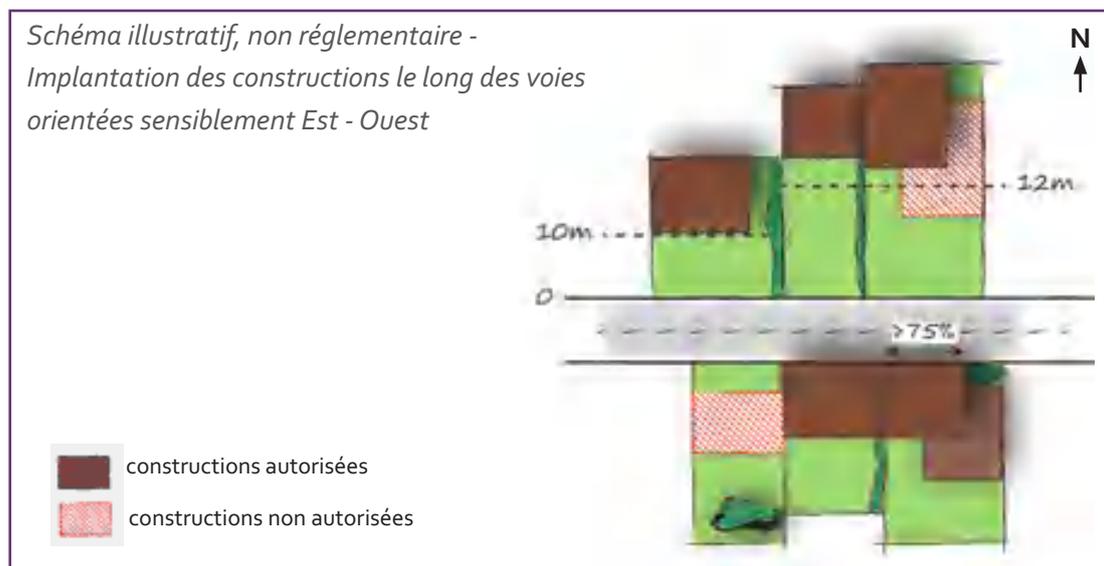
Pour les autres unités foncières :

- Le long des voies orientées sensiblement Est-Ouest

Toute construction doit être implantée :

- > Au Nord de la voie : à minimum 12 mètres de l'alignement, ou à défaut en limite de fond de parcelle avec un recul minimum de 10 m de l'alignement, si celle-ci ne permet pas l'application du recul demandé (profondeur limitée de la parcelle)
- > Au Sud de la voie : à l'alignement, sur au moins 75% du linéaire de façade sur rue

Schéma illustratif, non réglementaire -
Implantation des constructions le long des voies orientées sensiblement Est - Ouest



- Le long des voies orientées sensiblement Nord-Sud :

Toute construction principale doit être implantée de manière à ce que la façade principale soit orientée Sud et qu'un pignon soit implanté en limite des voies et emprises publiques, ou suivant un recul de 0 à 4 mètres, sous réserve que ce recul (espace résiduel) soit traité en pleine terre.

Une implantation autre que Sud pourra toutefois être autorisée si le nouveau bâtiment s'inscrit dans la continuité d'un ou plusieurs bâtiments présentant un ordonnancement de

fait.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernés par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

*Schéma illustratif, non réglementaire -
Principe de pignon sur voies orientées
sensiblement Nord-Sud*

Orientation Sud des façades principales

Pignon visible depuis la voie

SUD

Vue sur les jardins qui participent à la qualité paysagère du quartier

*Schéma illustratif, non réglementaire d'une
implantation autre que
Sud autorisée si le nouveau
bâtiment s'inscrit dans la
continuité d'un ou plusieurs
bâtiments présentant un
ordonnancement de fait*

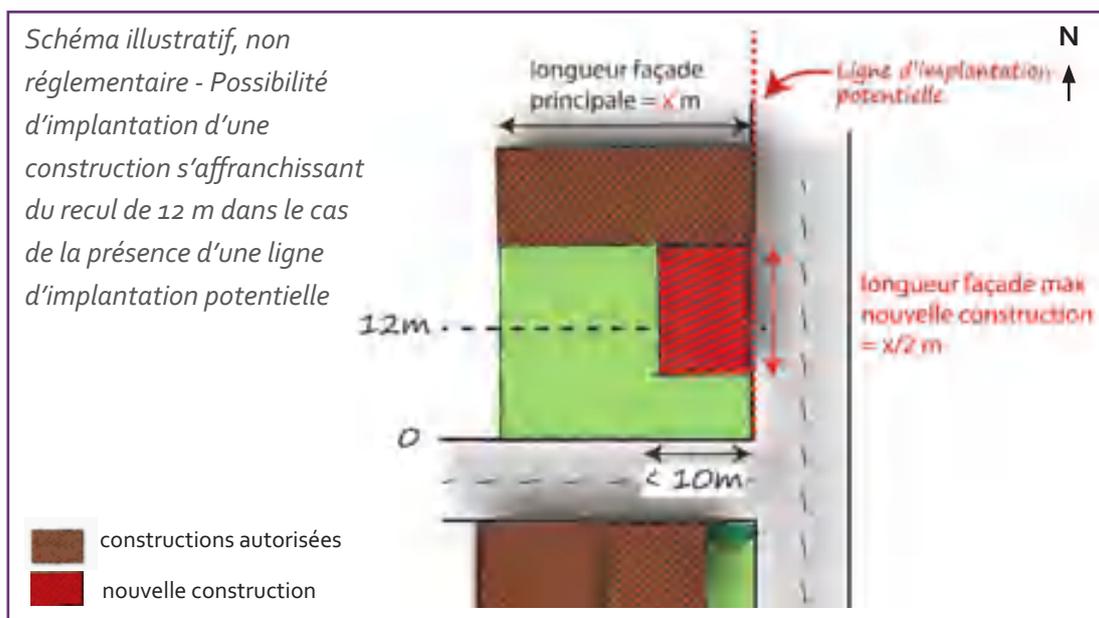
Toléré : Pignon visible depuis la voie

SUD

Bâti implanté dans la continuité de plusieurs bâtiments existants (ordonnancement de fait)

- Cas d'une parcelle à l'angle de deux voies

Toute construction respectant les dispositions précédentes (recul minimum de 12 mètres ou alignement) et dont le pignon est établi le long d'une **ligne d'implantation potentielle** inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, pourra réaliser une extension le long de cette ligne d'implantation potentielle, sur une longueur maximale correspondant à la moitié de la longueur de la façade principale et sur une profondeur maximale de 10 mètres.



• Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions précédentes pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans le cas d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, excepté si cette limite séparative correspond à la limite d'une zone UE. Dans ce cas, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de zone UE.

Elles peuvent être implantées en limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, la construction devra être implantée :

- à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, d'une limite latérale, avec un minimum de 3 mètres ;
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, d'une limite de fond de parcelle, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être

exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur) ;
- pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

• Dispositions générales

La distance minimale entre une construction de premier rang et une construction de second rang implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

• Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Emprise au sol

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En dehors des bandes de densité, l'emprise au sol des constructions est limitée à 400 m².

• Coefficient d'emprise au sol

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions

n'est pas réglementé.

En dehors des bandes de densité, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à :

- 50% pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 150 m²
- 60% pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par la totalité de cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, la hauteur des constructions est **comprise entre 9 et 15 mètres**.

Cette disposition s'applique également pour les constructions de 1^{er} rang dont au moins 50% de l'emprise bâtie est comprise dans une bande de densité et qui sont implantées en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UF 2.2). La hauteur minimale est portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie, dans une bande de densité.

Les hauteurs des constructions situées le long de l'avenue Pierre Séward doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein de l'OAP Pierre Séward**.

Par ailleurs, toute nouvelle construction doit ainsi respecter les principes suivants :

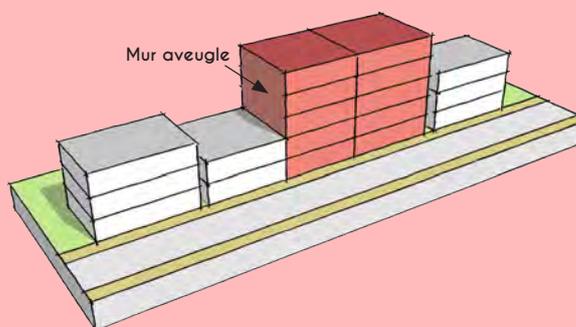
- Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins :

Au sein des bandes de densité, les nouvelles constructions ne doivent pas présenter une différence de hauteur de plus de 6 mètres (soit environ 2 étages) par rapport à un bâtiment voisin.

Schémas non réglementaires, illustrant les préconisations en matière de différence de hauteur par rapport aux bâtiments voisins



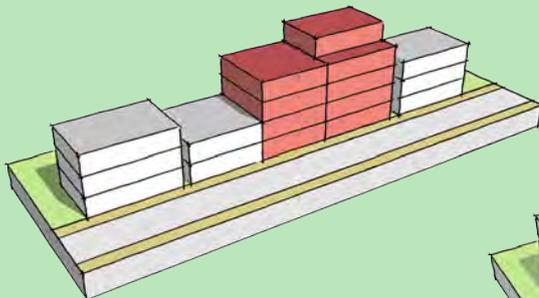
Construction nouvelle plus haute que le bâtiment voisin avec une différence de hauteur supérieure à 6 m :



Schémas non réglementaires, illustrant les préconisations en matière de différence de hauteur par rapport aux bâtiments voisins (suite)



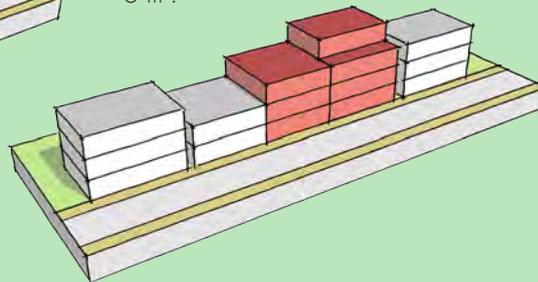
Construction nouvelle plus haute que les bâtiments voisins avec une différence de hauteur égale à 6 m :



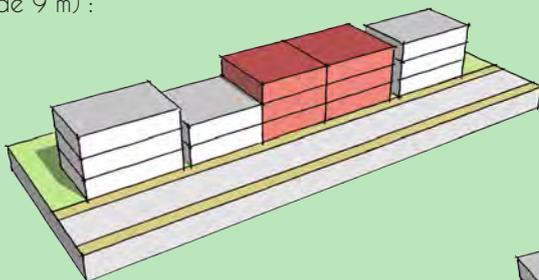
constructions existantes
 nouvelles constructions



Construction nouvelle plus haute que les bâtiments voisins avec une différence de hauteur inférieure à 6 m :



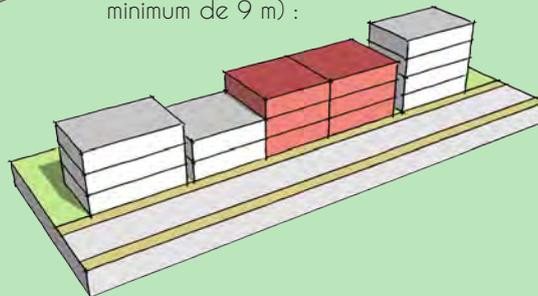
Construction nouvelle à la même hauteur qu'un des bâtiments voisins (avec une hauteur minimum de 9 m) :



constructions existantes
 nouvelles constructions



Construction nouvelle moins haute qu'un des bâtiments voisins (avec une hauteur minimum de 9 m) :

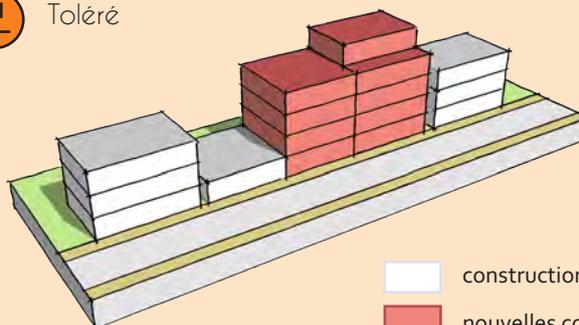


Une différence de hauteur de 9 m (soit environ 3 étages) est tolérée pour les nouvelles constructions voisines d'un bâtiment existant édifié sur un seul niveau (R+0).



Toléré

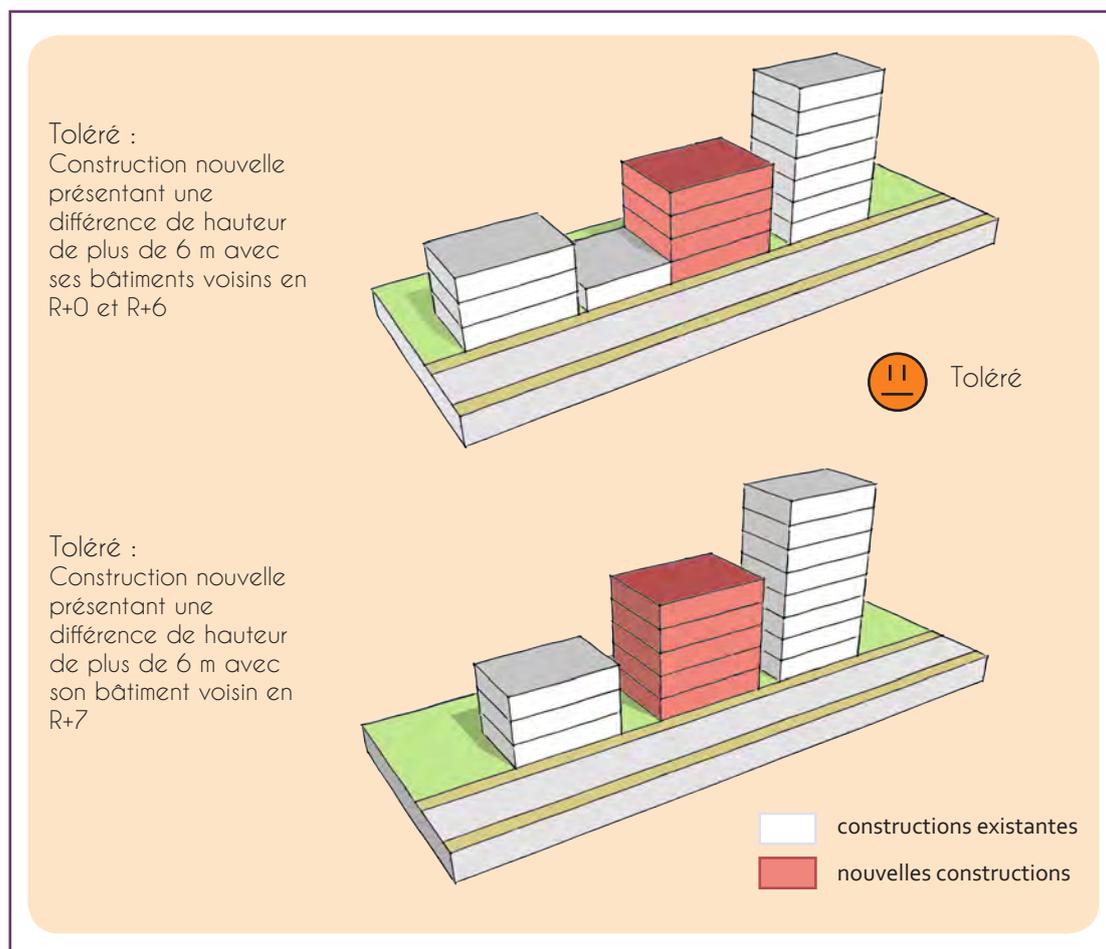
Toléré :
Construction nouvelle plus haute que le bâtiment voisin en R+0 avec une différence de hauteur égale à 9 m (3 étages)



constructions existantes
 nouvelles constructions

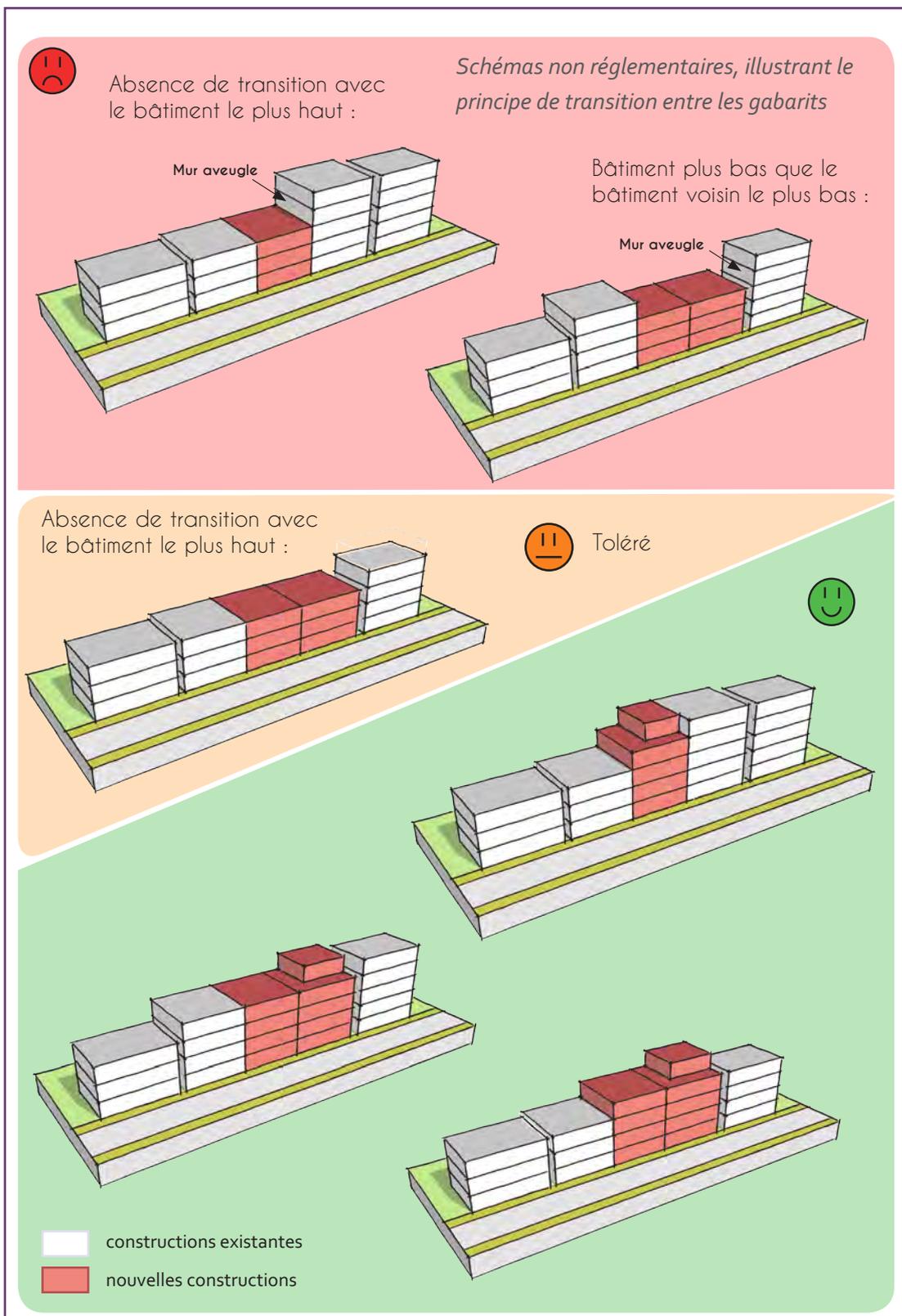
De même, une différence de plus de 6 mètres est tolérée pour les nouvelles constructions :

- situées entre un bâtiment existant édifié sur un ou deux niveaux (R+0 ou R+1) et un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure ou égale à 21 mètres (R+6) ;
- voisines d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure ou égale à 24 mètres (R+7)



- Principe de transition entre les gabarits :

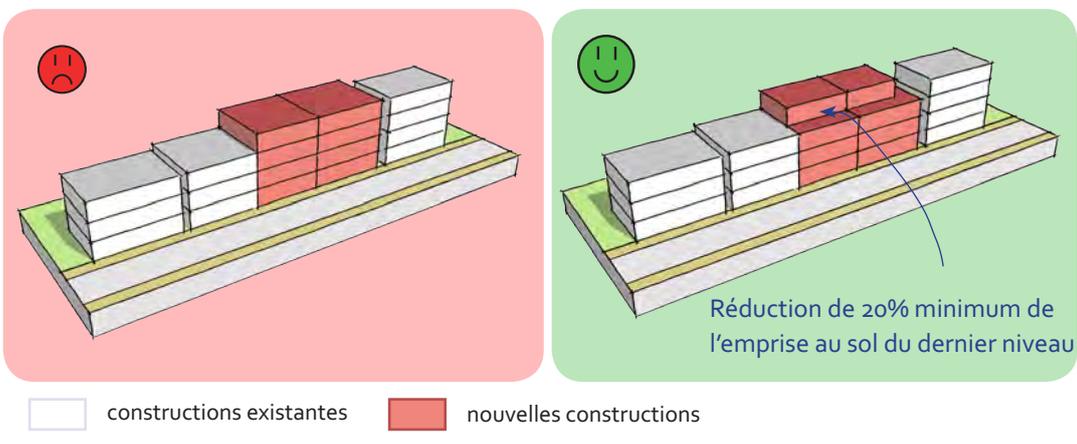
Au sein des bandes de densité, dans le cas de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre deux bâtiments de hauteurs différentes situés dans la même zone ou une zone voisine, un principe de transition entre les gabarits est appliqué. Ainsi, les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une hauteur inférieure au bâti le plus bas (sauf obligation réglementaire - au cas où les deux bâtis dépassent la hauteur maximale autorisée) et doivent assurer une transition avec le bâti le plus haut.



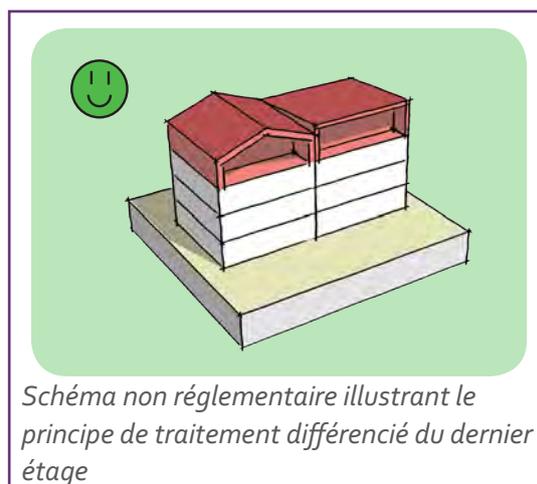
- Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau

Une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

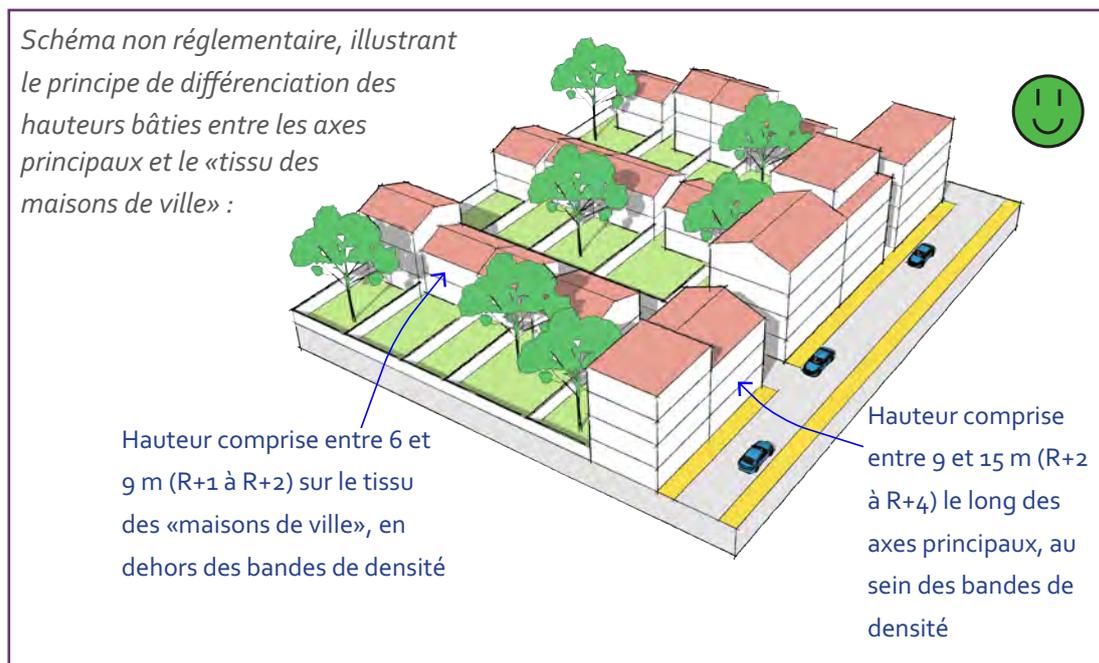
Schémas non réglementaires illustrant le principe de réduction de l'emprise du dernier étage



Une absence de réduction de l'emprise du dernier étage peut être autorisée dès lors que le projet architectural le justifie et que le dernier étage fait l'objet d'un traitement différencié (forme et/ou matériaux) et qualitatif.



En dehors des bandes de densité, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 9 mètres



Les constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle car situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** (cf. article UF 1.3) doivent comporter des rez-de-chaussée ayant une hauteur minimale sous plafond de 3m50 ou une hauteur en harmonie avec celle des rez-de-chaussée des constructions voisines dès lors qu'elle est plus haute.

• Dispositions particulières

Les constructions existantes dépassant les hauteurs maximales édictées au présent article pourront faire l'objet d'extension et de travaux de réhabilitation sur une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions concernées par des obligations de mixité fonctionnelle ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Article UF 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des faubourgs, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles précédentes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en permettant leur densification essentiellement au niveau des axes structurants (avenues St-Ruf, de Tarascon, Pierre Sénard, Monclar et de la Folie, ainsi que routes de Lyon et de Montfavet) tout en préservant les espaces de nature particulièrement au sein du tissu des «maisons de ville». Par conséquent, les coefficients de biotope par surface et surface de pleine terre sont adaptés au regard des évolutions souhaitées au niveau des axes structurants et au niveau du reste de la zone UF.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** :

- le CBS minimal imposé est égal à 0,2
- la surface de PLT minimale imposée n'est pas réglementée

En dehors des bandes de densité :

- le CBS minimal imposé est égal à 0,4
- la surface de PLT minimale imposée est égale à :
 - . 0,2 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 150 m²
 - . 0,3 pour les unités foncières de superficie supérieure à 150 m²

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UF 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UF 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Il s'agit ici de maintenir les caractéristiques identitaires du «tissu des maisons de ville», tout en permettant leur évolution en suscitant une certaine créativité des concepteurs. Il s'agit par ailleurs d'assurer une certaine qualité architecturale et urbaine au niveau des axes structurants afin que la densification apportée s'intègre harmonieusement aux faubourgs et n'en dénature pas l'ambiance.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent. Elles peuvent être en rupture avec le modèle traditionnel des faubourgs mais doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec les constructions existantes.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

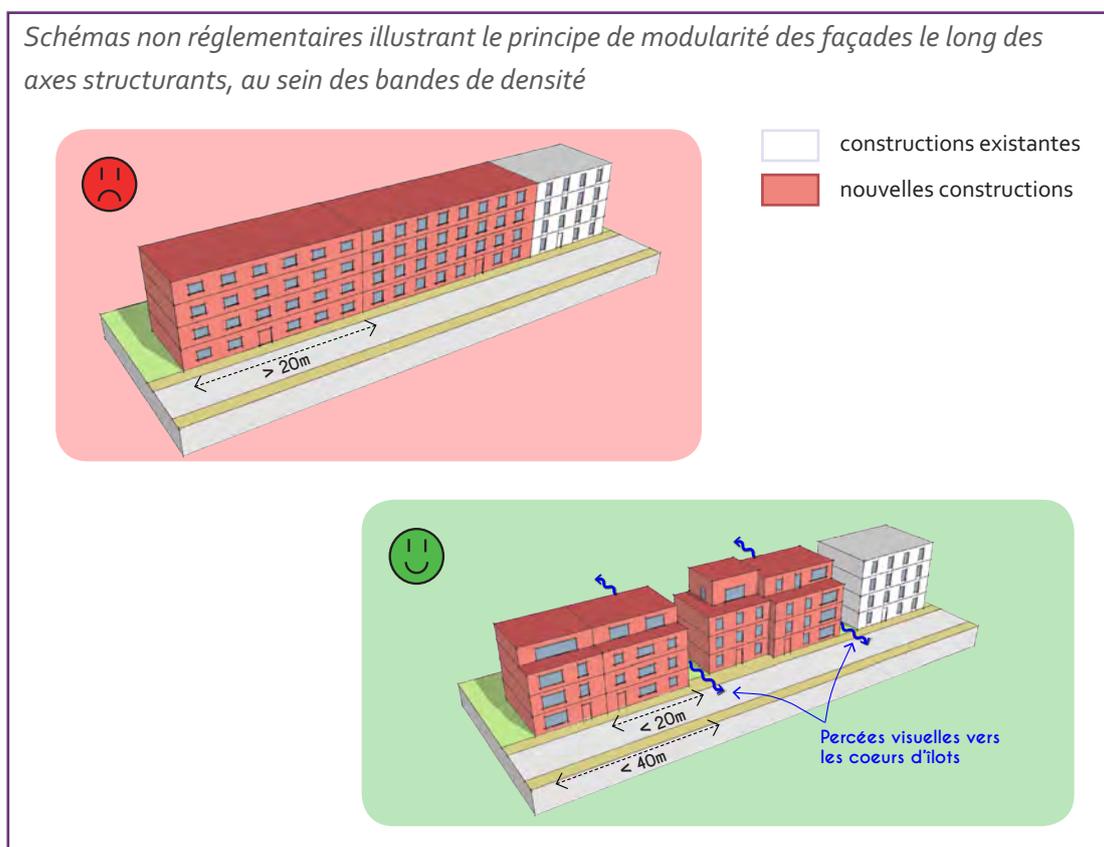
Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

- **Principe de modularité des façades**

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 20 mètres, un traitement architectural différencié des façades est demandé ; il pourra s'accompagner de décrochés de hauteur, retraits ou percées visuelles.

Un linéaire de façades identiques pouvant aller jusqu'à 25 m de longueur est toutefois toléré sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Des percées ou césures, d'une largeur minimale de 3 mètres, devront être réalisées au-delà de 40 mètres de linéaire de façade. Elles pourront s'accompagner de décrochés de hauteurs ou retraits.

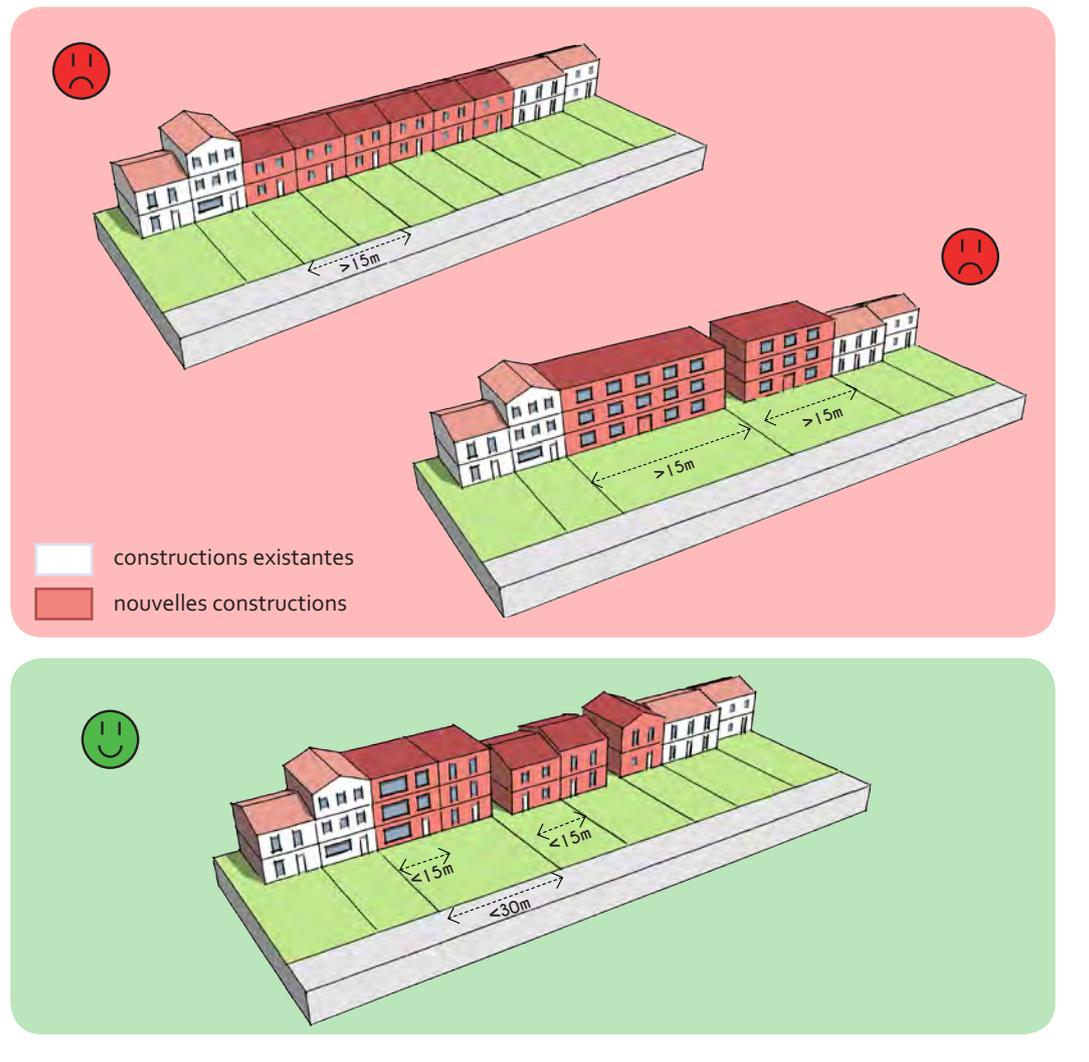


En dehors des bandes de densité, dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 15 mètres, un traitement différencié des façades est demandé ; il pourra s'accompagner de décrochés de hauteur, retraits ou percées visuelles.

Un linéaire de façades identiques pouvant aller jusqu'à 18 m de longueur est toutefois toléré sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Des décrochés de hauteurs et des retraits et/ou des percées visuelles (d'une largeur minimale de 3 m) devront être réalisés au-delà de 30 mètres de linéaire de façade.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de modularité de traitement des façades sur le «tissu des maisons de ville», en dehors des bandes de densité



- **Modification de façades, toitures et extensions de constructions existantes**

À l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originaux (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles doit se faire dans un souci d'harmonie avec l'ensemble de la construction (matériaux et couleurs).

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sur des constructions existantes à condition que leur traitement soit soigné et que leur superficie n'excède pas 20 m².

Les projets d'extension (volumes et percements) devront être compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des faubourgs.

- **Traitement des rez-de-chaussée**

L'aménagement de devanture commerciale en rez-de-chaussée doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale. Il ne

doit pas empiéter sur le premier étage. Les dispositifs lumineux doivent être intégrés aux structures des devantures et ne pas être trop perceptibles depuis l'espace public.

Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) doivent être traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

Les rez-de-chaussée des constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle (article UF 1.3) (avenues Pierre Séward, Monclar et St-Ruf) doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Les projets d'extension devront utiliser des matériaux et couleurs compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des faubourgs.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées d'un dispositif rigide à claire-voie, de type barreaudage, surmontant un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

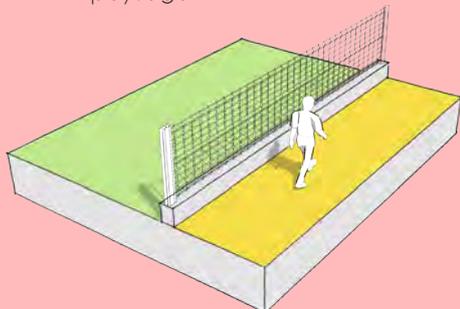
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

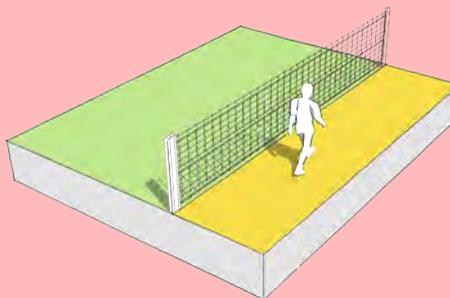
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



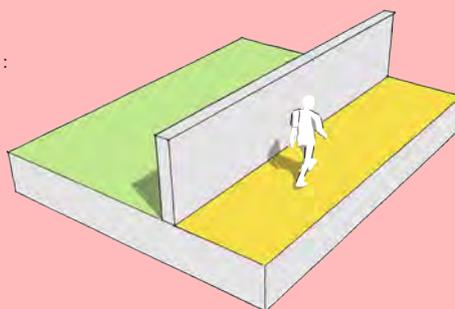
Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



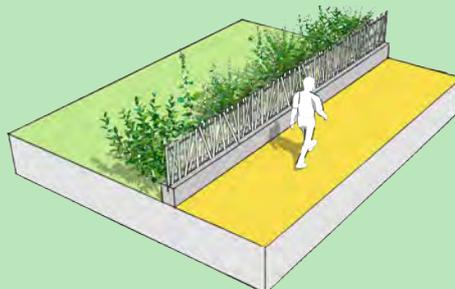
Barreaudage ou grillage :



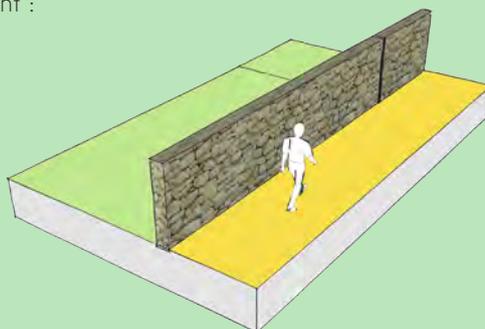
Mur :



Barreaudage surmontant un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



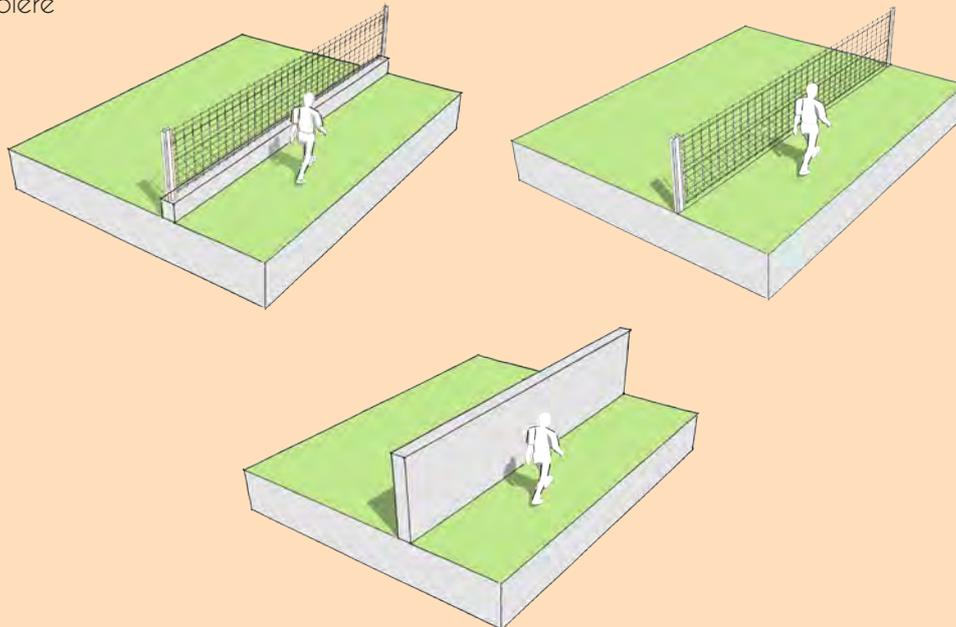
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

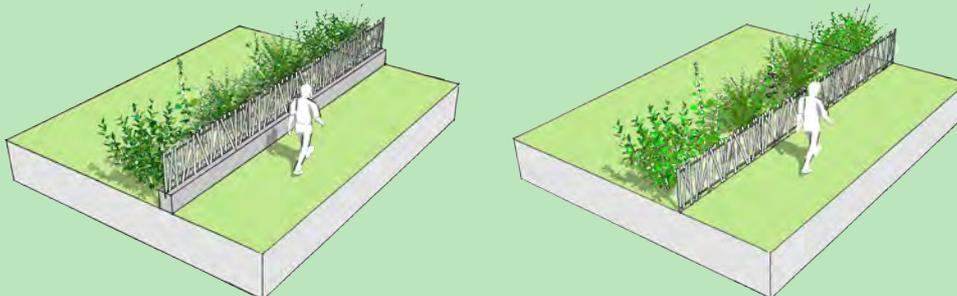


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

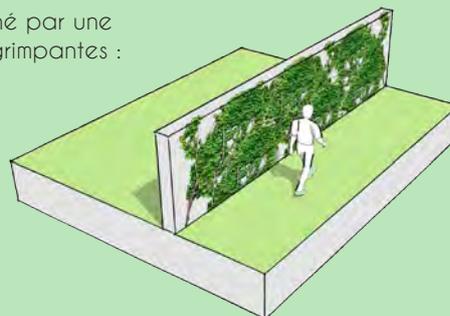
Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



ZONE UG

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UG correspond au secteur des «Grands ensembles», quartiers résidentiels très denses, minéraux et devant généralement faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Construits en périphérie de la ville au sortir de la seconde guerre mondiale, ces quartiers accueillent différentes typologies de bâtiments ayant chacune son propre fonctionnement, du fait de l'organisation des îlots et des accès. On distingue tout particulièrement, comme dans la plupart des grandes villes françaises, les bâtiments dont l'implantation «dessine» une cour intérieure, les barres linéaires et les tours.

En fonction des quartiers, les alignements bâtis sont plus ou moins respectés et les gabarits de bâtiments plutôt hétérogènes, variant du R+3 au R+12.

L'espace public est souvent très minéral, quasiment entièrement dédié au stationnement et renvoie une image dégradée de ces quartiers.

De nombreux enjeux liés à la qualité du cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, etc. sont traités dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et du Contrat de Ville.

Le règlement vise ici à encadrer le développement urbain de ces secteurs et à accompagner les porteurs de projets à travers des prescriptions visant à permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, retrouver une certaine lisibilité urbaine et qualité du cadre de vie des quartiers.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean / Rocade, Bel-Air / Cristole et entrée de ville Sud-Est.

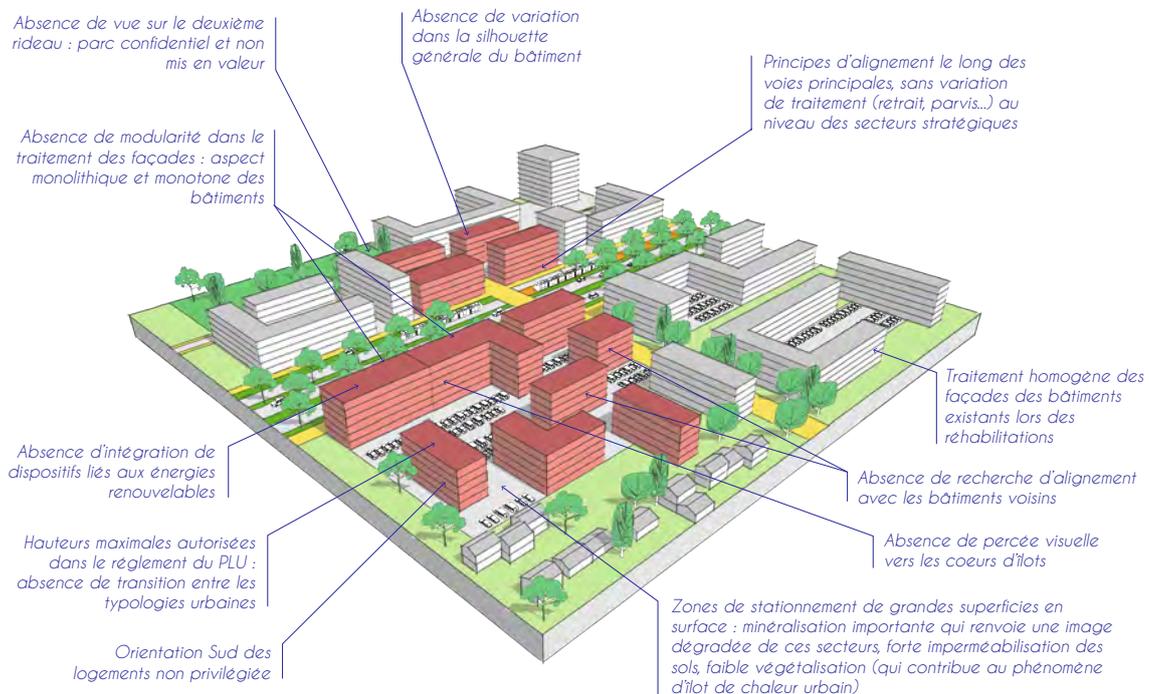
En particulier, la zone UG est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

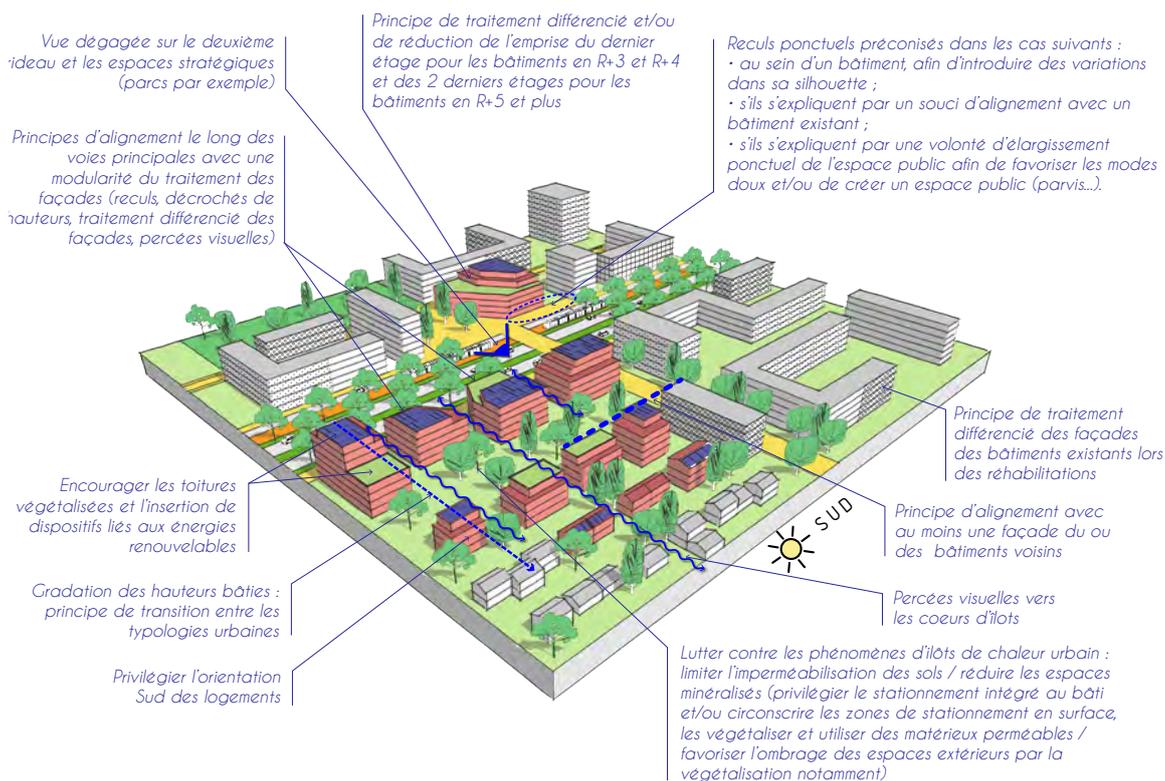
Schémas illustratifs, non réglementaires :



Principes d'aménagement observés et à ne pas reproduire dans la zone UG



Ambitions poursuivies et principes d'aménagement à mettre en oeuvre dans la zone UG



Article UG 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de maintenir la fonction résidentielle des secteurs des «grands ensembles», tout en favorisant la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants, c'est pourquoi elle est particulièrement souhaitée en des endroits stratégiques, le long des axes principaux.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros ;
 - d'industrie et d'entrepôt.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravanning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle.

Ainsi, les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² implantées le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle**, devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

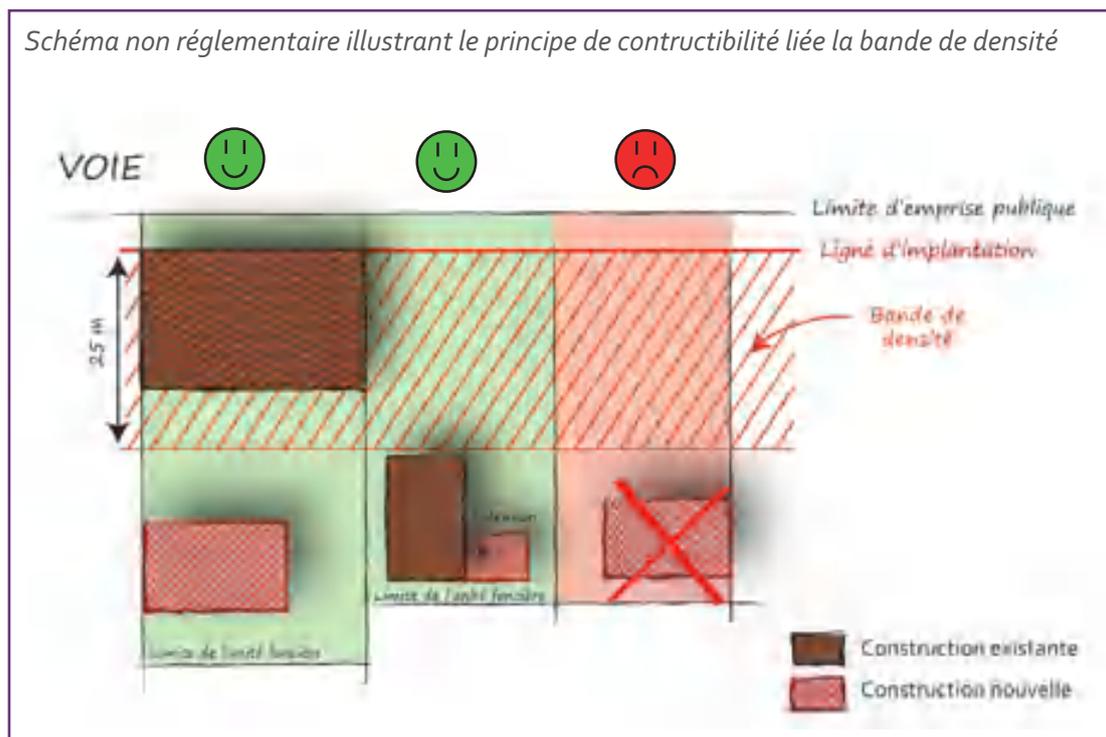
Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces axes (cf. article UG 2.6).

1.4 Conditions relatives à la bande de densité

Certaines lignes d'implantation inscrites sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** déclenchent des **bandes de densité** représentées sur le même plan, dont la **profondeur est fixée à 25 mètres, excepté le long de la rocade Charles de Gaulle et de la route de Marseille** où la profondeur est fixée à **50 mètres**.

Au sein de ces bandes de densité, certaines dispositions du règlement sont différentes. Notamment, pour les unités foncières concernées par une bande de densité, la réalisation de constructions en dehors de la bande de densité ou en second rang est conditionnée à l'existence d'une construction principale dans la bande de densité (ou dont 50% de l'emprise totale est située dans la bande de densité et qui est implantée en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2)).

Les extensions et changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont toutefois admis en dehors de la bande de densité.



Article UG 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations et volumétries qui ne serait pas nécessairement représentative et adaptée à l'ensemble des configurations urbaines existantes.

Ainsi les règles suivantes visent à permettre le renouvellement urbain tout en respectant, dans les grandes lignes, les éléments de structuration urbaine suivants :

- Privilégier une orientation Sud des façades principales ;
- Favoriser des logements traversants ;
- Alignement le long de la rocade et des voies structurantes tout en préservant des percées visuelles vers les constructions situées à l'arrière-plan (second rideau) ;
- Implantation des nouvelles constructions en cohérence avec les bâtiments voisins.

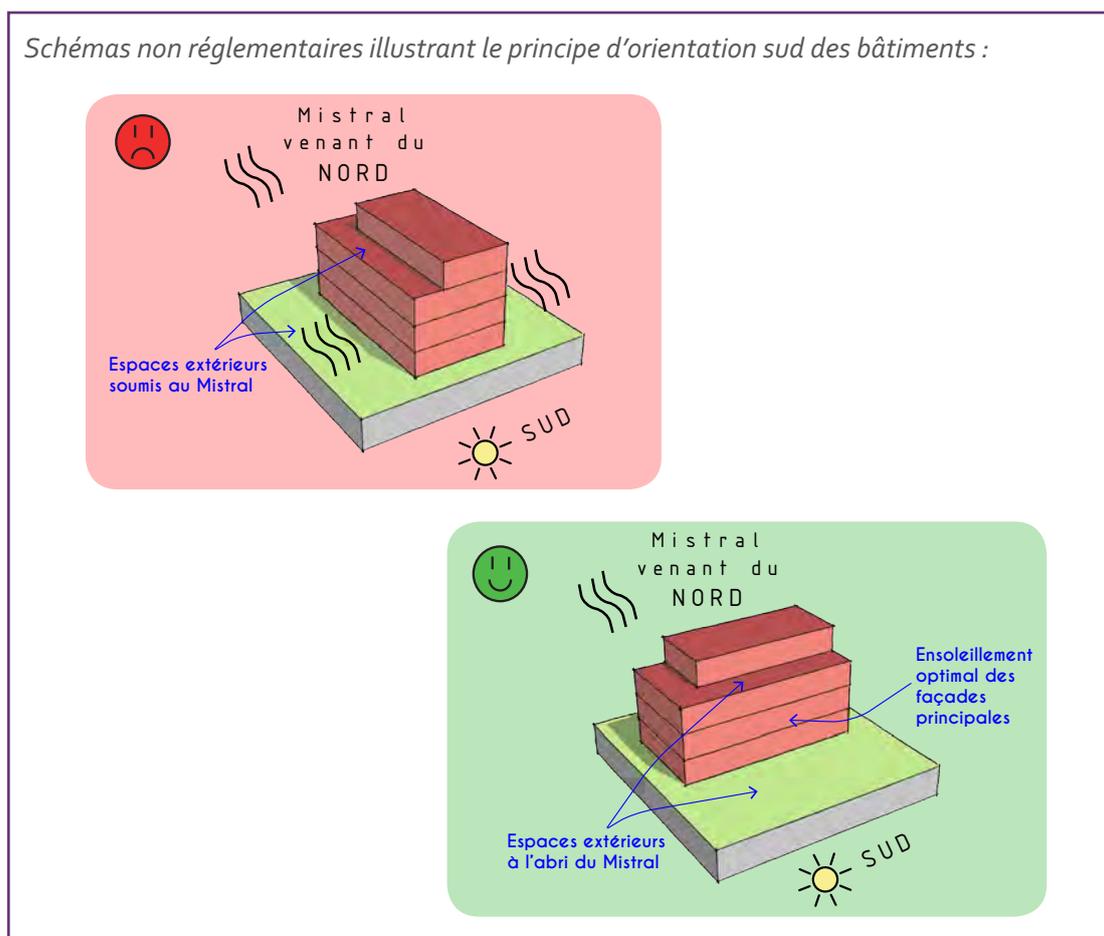
Les règles visent également à favoriser la diversification de l'habitat avec la réalisation de logements collectifs, notamment le long des axes principaux, mais également de logements intermédiaires et/ou individuels au coeur des quartiers.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Privilégier l'orientation Sud de la façade principale

Les constructions doivent privilégier l'orientation Sud de leur façade principale afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal.

Une orientation différente est toutefois possible dès lors qu'elle s'explique par le contexte urbain : recherche d'alignement le long d'une voie ou avec un bâtiment voisin, implantation en angle...



Implantation des constructions par rapport aux bâtiments voisins

L'implantation des bâtiments devra permettre de créer ou préserver des perspectives visuelles et éviter la création de recoins. Ainsi, l'alignement avec au moins une des façades du ou des bâtiments voisins devra être privilégié.

Des retraits ou avancées par rapport aux bâtiments voisins peuvent toutefois être autorisés ou imposés dès lors qu'ils :

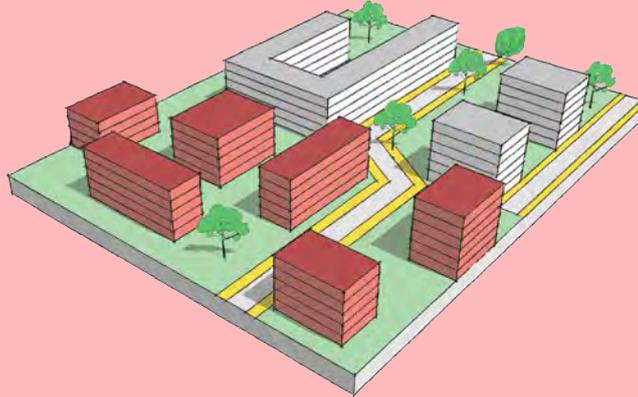
- répondent à un enjeu urbain : création d'un parvis, d'une promenade piétonne, densification d'un espace délaissé...
- permettent de rompre la monotonie d'un alignement trop systématique et de créer un rythme le long des voies et espaces publics.

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'alignement avec au moins une façade du ou des bâtiments voisins et de retraits ou avancées par rapport à ces derniers :



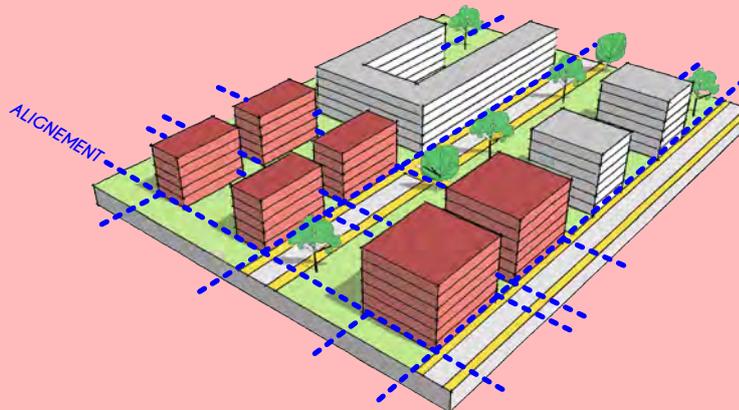
Absence d'alignement :

- Absence de perspective visuelle ;
- Création de recoins ;
- Création d'impasses et trame viaire peu lisible

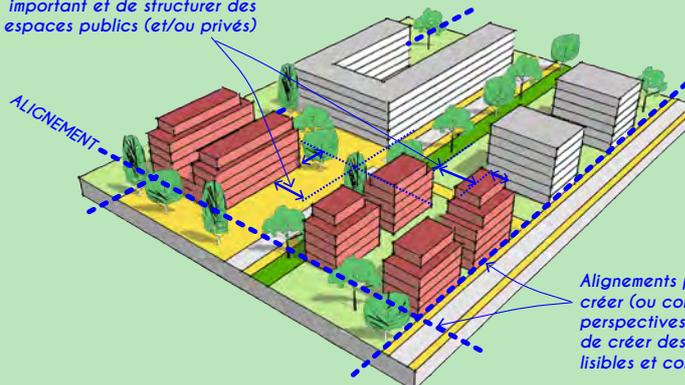


Alignement systématique avec les différentes façades des bâtiments voisins :

- Monotonie du linéaire de façades ;
- Ne permet pas de s'adapter au contexte urbain (création d'espaces publics sur des secteurs stratégiques / densification d'espaces délaissés...)



Retraits permettant de rompre la monotonie d'un linéaire trop important et de structurer des espaces publics (et/ou privés)



Alignements permettant de créer (ou conserver) des perspectives visuelles et de créer des circulations lisibles et continues

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions de premier rang doivent être implantées le long de la ligne d'implantation.

Des reculs peuvent cependant être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâti existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace ouvert au public afin de créer des espaces de respiration (création d'une sur largeur pour les modes actifs et/ou création d'espaces publics qualitatifs de type parvis et/ou de création d'espaces verts...) au sein desquels la création de places de stationnement pour véhicules motorisés est interdite ;
- au niveau d'angle de rues afin de concourir à la qualité architecturale et urbaine et/ou de permettre un élargissement de l'espace public.

Au sein des unités foncières concernées par une ligne de recul inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions de premier rang doivent être implantées :

- soit le long de la ligne de recul
- soit suivant un recul compris entre 0 et 20 mètres par rapport à la ligne de recul

Dans ces deux premiers cas, l'implantation des bâtiments devra permettre de conserver ou créer des percées visuelles vers le second rideau (cf. article UG 4.2).

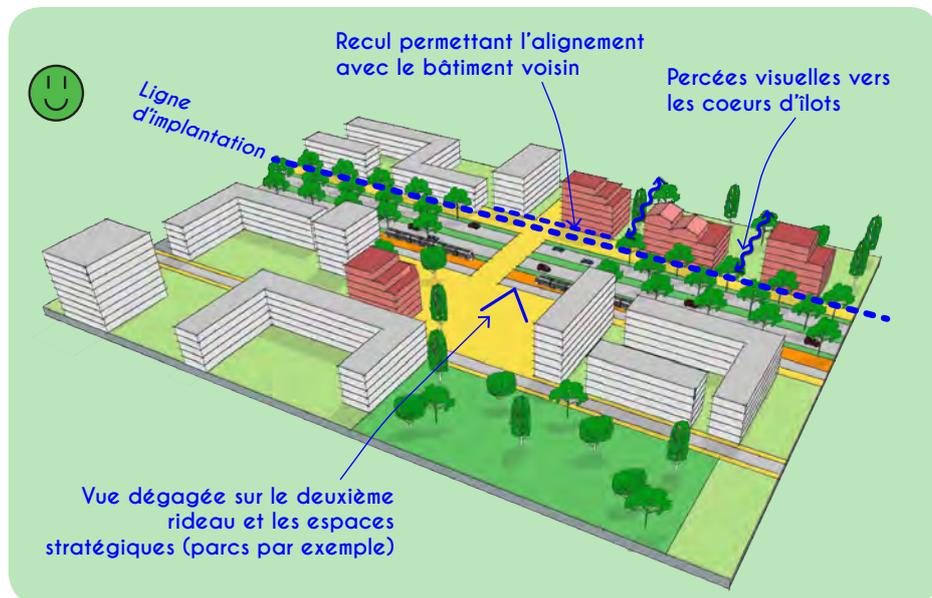
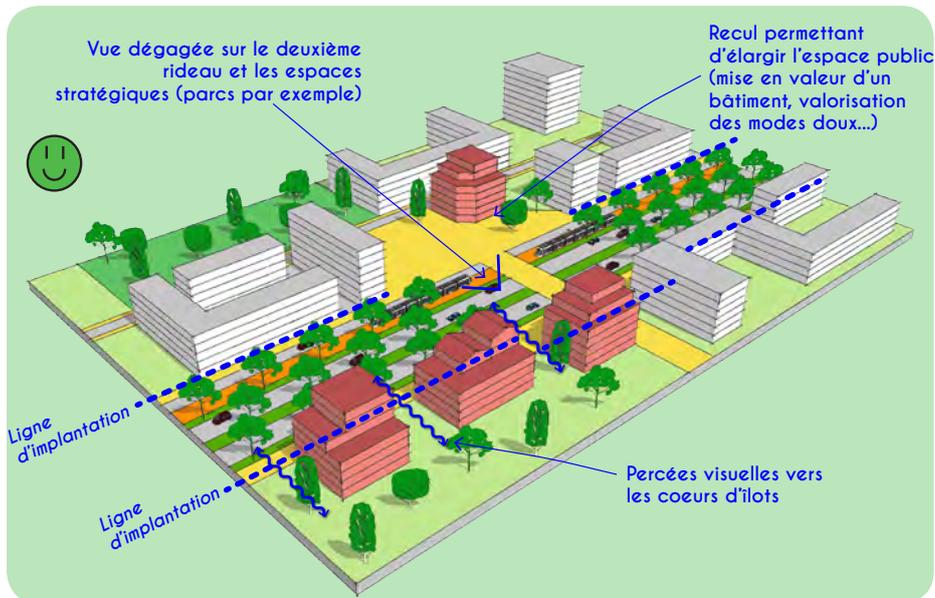
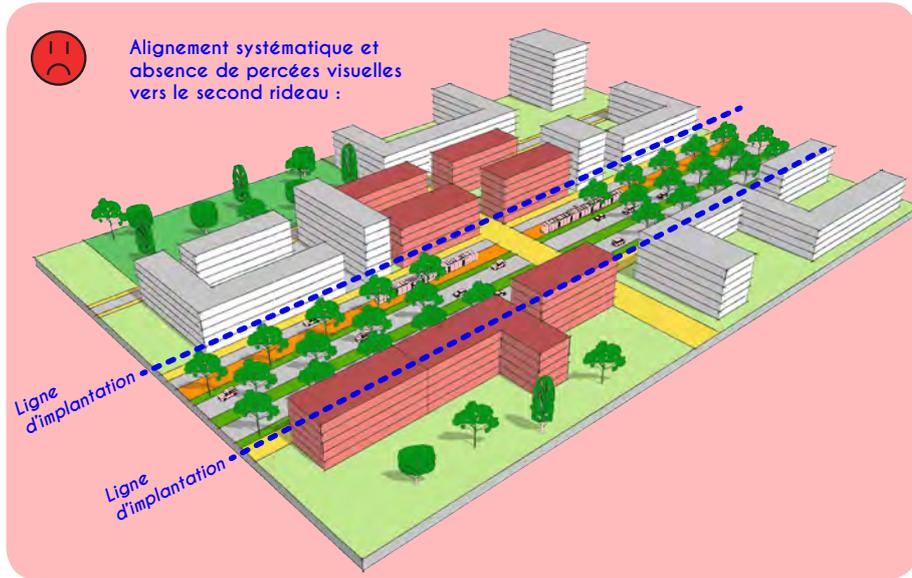
Pour les autres unités foncières et les constructions de second rang, les principes généraux d'implantation dans la parcelle décrits à l'article UG 2.1 devront être respectés.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans le cas d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'implantation des bâtiments le long des lignes d'implantation et de recul



□ constructions existantes ■ nouvelles constructions

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, excepté si cette limite séparative correspond à une limite de zone UE. Dans ce cas, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de zone UE.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur) ;
- pour les projets venant s'aligner avec au moins une façade du ou des bâtiments voisins (cf. article UG 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux bâtiments voisins ») et ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition d'une bonne intégration au site.

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- **Dispositions générales**

La distance minimale entre une construction de premier rang et une construction de second rang implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

La distance entre deux constructions de même rang doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

• Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 700 m².

• Coefficient d'emprise au sol

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 70%.

En dehors des bandes de densité, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50%.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par la totalité de cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

La hauteur des constructions situées dans la zone UG est **comprise entre 6 et 12 mètres**, excepté :

- **Au sein des bandes de densité** représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** où la hauteur des constructions est **comprise entre 12 et 18 mètres**. Cette disposition s'applique également pour les constructions de 1^{er} rang dont au moins 50% de l'emprise bâtie est comprise dans une bande de densité et qui sont implantées en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2). La hauteur minimale est portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie, dans la bande de densité ;
- **Dans les secteurs de hauteurs différentes** délimités sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** où la hauteur des constructions est **comprise entre 12 et 15 mètres**. Cette disposition s'applique également pour les constructions de 1^{er} rang dont au moins 50% de l'emprise bâtie est comprise dans un secteur de hauteurs différentes et qui sont implantées en recul de la ligne d'implantation ou de la ligne de recul afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2). La hauteur minimale est

portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie ou en totalité, dans un secteur de hauteurs différentes .

Les constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle car situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** (cf. article UG 1.3) doivent comporter des rez-de-chaussée ayant une hauteur minimale sous plafond de 3m50 ou une hauteur en harmonie avec celle des rez-de-chaussée des constructions voisines dès lors qu'elle est plus haute.

Bonus lié aux performances énergétiques

Un dépassement de la hauteur des constructions est autorisé pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- le raccordement à un réseau de chaleur alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération ;
- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50% ;
- **une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.**

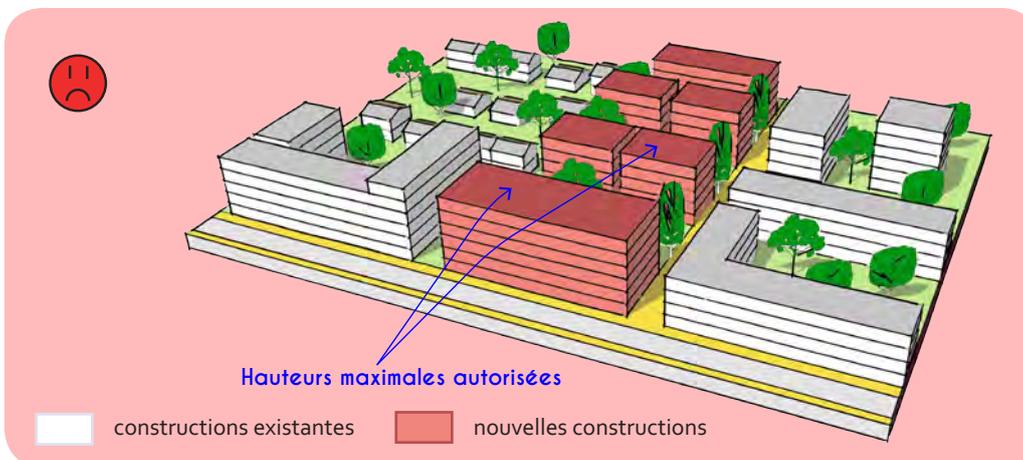
Ce dépassement de hauteur est autorisé dans la limite de :

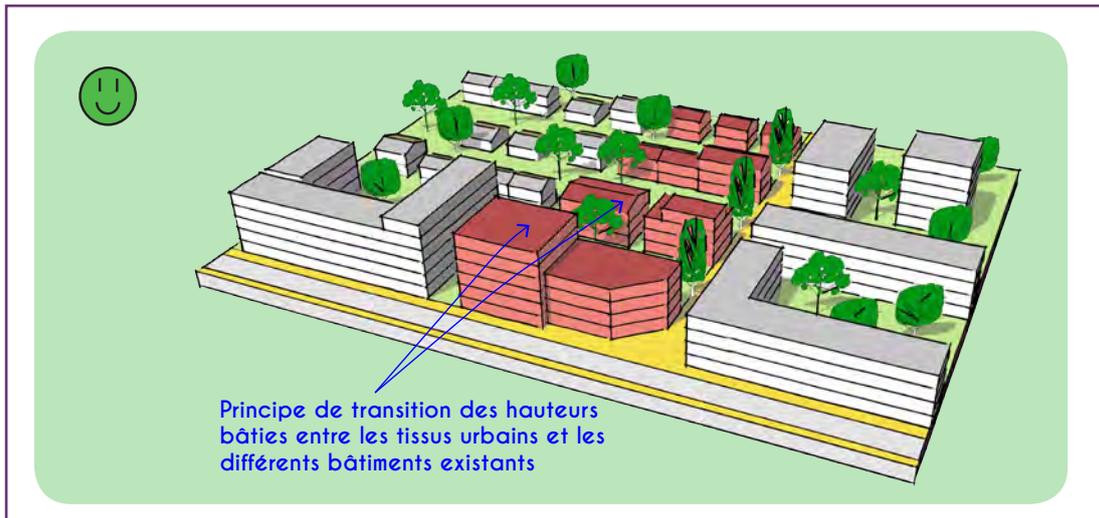
- 5,70 mètres au sein des bandes de densité ;
- 3 mètres sur le reste de la zone

Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins

Dans le cas de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre des bâtiments ou des tissus urbains de hauteurs différentes situés dans la même zone ou une zone voisine, un principe de transition entre les gabarits est à appliquer. Ainsi, les nouvelles constructions doivent assurer une transition entre le(s) bâti(s) le(s) plus bas et le(s) bâti(s) le(s) plus haut.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments :

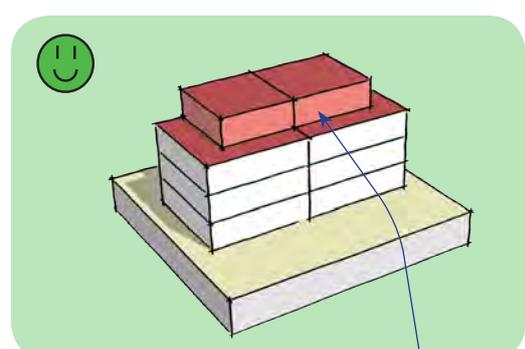
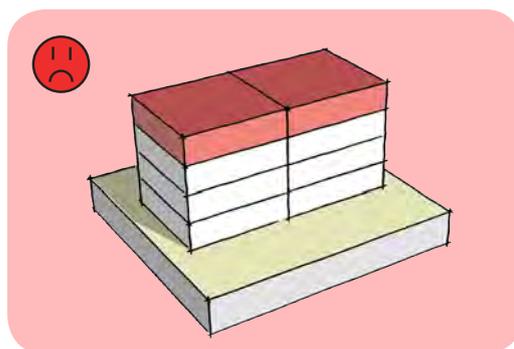




Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau

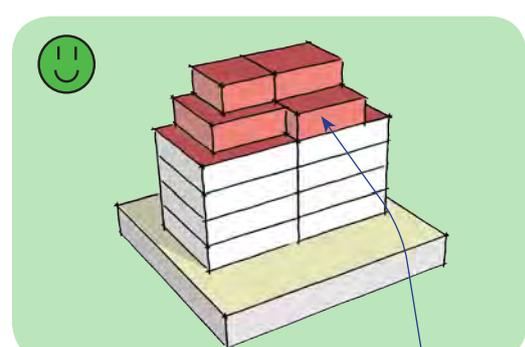
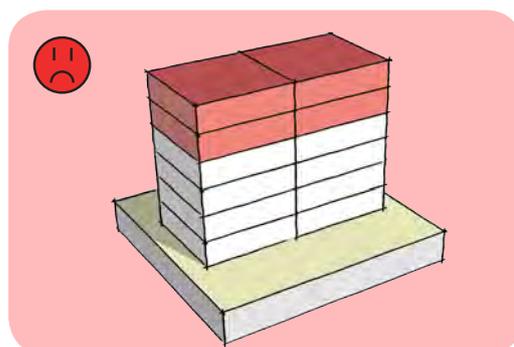
Une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de réduction de l'emprise du dernier étage

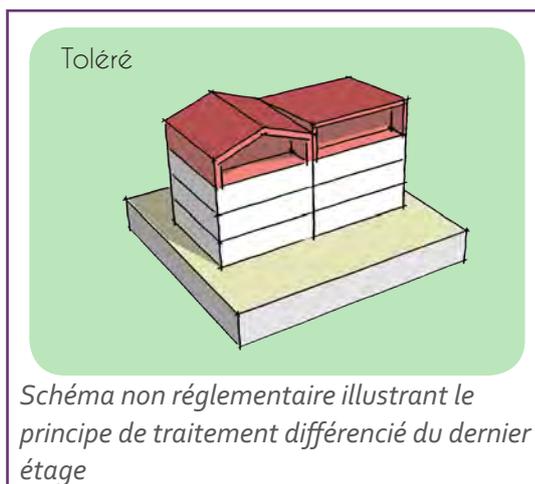


Une réduction de l'emprise des deux derniers niveaux est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 16 mètres. Ainsi, l'emprise au sol de l'avant dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur et l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 90% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de réduction de l'emprise du dernier étage



Une absence de réduction de l'emprise du ou des derniers étages peut être autorisée dès lors que le projet architectural le justifie et que le ou les derniers étages font l'objet d'un traitement différencié (forme et/ou matériaux) et hautement qualitatif.



• Dispositions particulières

Les constructions existantes dépassant les hauteurs maximales édictées au présent article pourront faire l'objet d'extension et de travaux de réhabilitation sur une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions concernées par des obligations de mixité fonctionnelle ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Article UG 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein du secteur des «grands ensembles», qui sont aujourd'hui très minéral. Les futurs espaces paysagers permettront de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de créer une trame verte propice à la biodiversité, de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement et d'améliorer la qualité de vie et l'image renvoyée par ces quartiers.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers de «grands ensembles», en permettant leur évolution tout en préservant les espaces de nature.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé est égal à 0,4.
- La surface de PLT minimale imposée est égale à 0,3.

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UG 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de

tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UG 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Il est recherché ici une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions par le fait notamment de rompre l'aspect imposant, uniforme, linéaire et monotone des constructions.

Par ailleurs, le fait de créer des lieux de vie agréables (ensoleillement optimal des pièces de vie, confort d'été, espaces privatifs extérieurs...) et pensés sur la base des principes bioclimatiques (orientation du bâti, végétalisation, intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable...) devrait permettre de lutter contre la vacance et de redonner une certaine qualité du cadre de vie au sein de ces quartiers.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en suscitant une certaine créativité des concepteurs.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec le contexte urbain.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e

façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

- **Principe de modularité des façades**

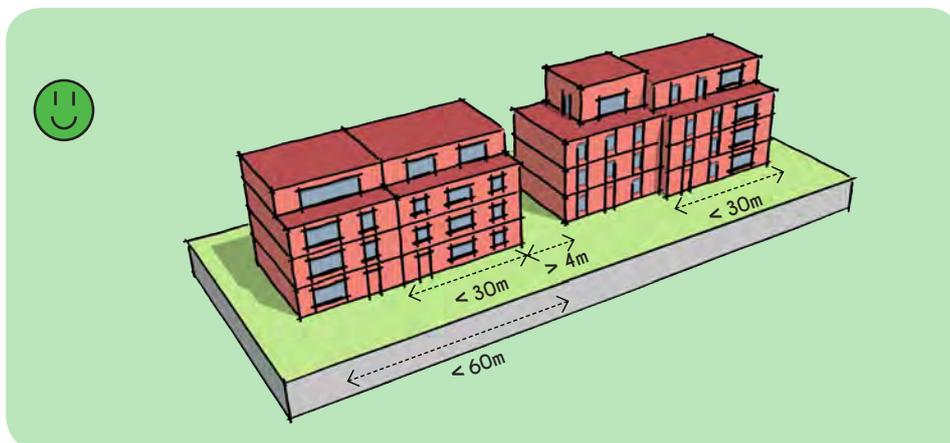
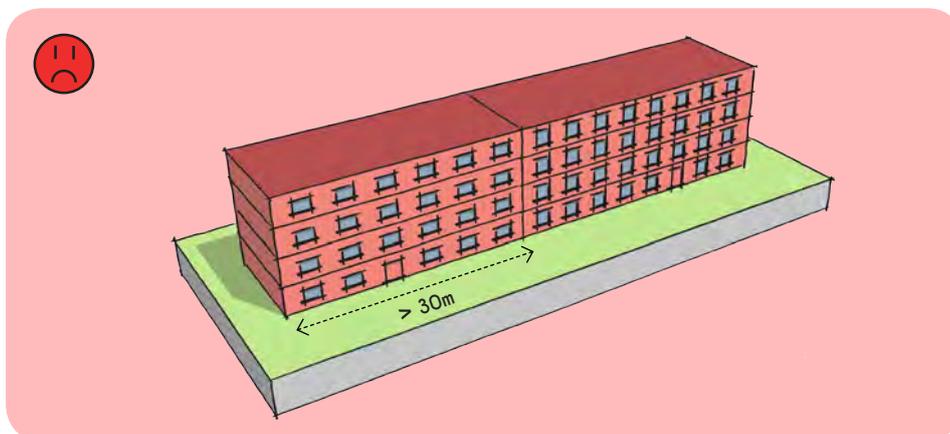
Dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 30 mètres, un traitement différencié des façades est demandé. Il pourra s'accompagner de décrochés de hauteur et/ou de retraits.

Un linéaire de façades identiques pouvant aller jusqu'à 35 m de longueur est toutefois toléré sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Des percées, d'une largeur au moins égale à la moitié de la construction, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres, devront être réalisées au-delà de 60 mètres de linéaire de façade. Une distance de 70m est toutefois tolérée sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Le principe de modularité des façades ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de modularité de traitement des façades



- **Modification de façades, réhabilitations et extensions de constructions existantes**

À l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles doit se faire dans un souci d'harmonie avec l'ensemble de la construction (matériaux et couleurs).

À l'occasion de la réhabilitation ou de l'extension d'un ou plusieurs bâtis existants, un traitement différencié des façades et des bâtiments est demandé. Ainsi, le traitement architectural devra être adapté aux singularités de chaque construction : orientations, typologies, usages...

Dans le cas de bâtiments ayant un linéaire de façade supérieur à 50m, un traitement différencié des façades est demandé.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de traitement différencié des constructions existantes et de séquençage du traitement des façades :



À l'occasion de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâti existant, dès lors que la longueur de ce dernier est supérieure à 80 mètres, un fractionnement du bâtiment est à privilégier. La création d'une percée d'une largeur au moins égale à la moitié de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, est demandée.

Schéma non réglementaire illustrant le principe de traitement différencié des constructions existantes :



Une absence de traitement différencié des bâtiments et/ou de séquençage du traitement des façades et/ou de fractionnement d'un bâti existant peut être tolérée dès lors que le projet présente un intérêt architectural majeur.

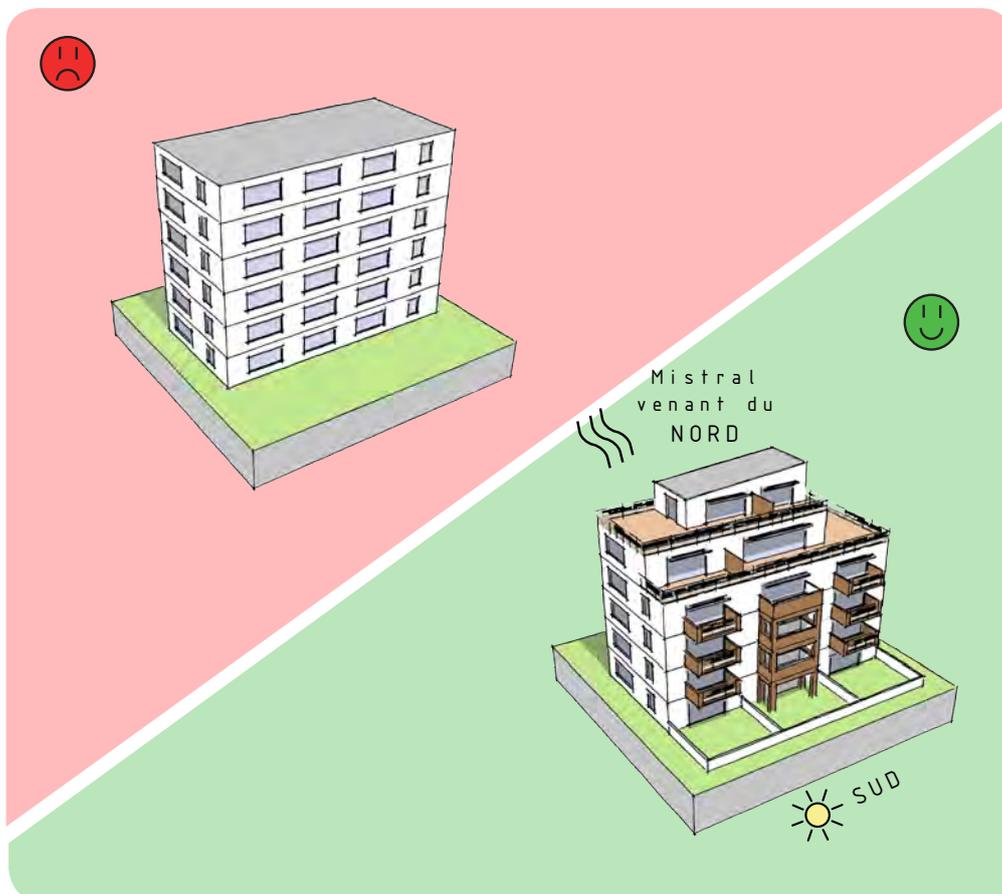
• Espaces extérieurs

Les règles suivantes s'appliquent, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Pour les constructions nouvelles, chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 5 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 1.5 mètre. Cette règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé, si le logement compte plus d'un espace extérieur.
Il doit être complété par un garde-corps intégré harmonieusement à la construction. Leur composition en façade doit être réfléchie afin d'assurer une protection contre les regards.
- Une orientation Sud des espaces extérieurs sera à privilégier. Les balcons, loggias et terrasses sont interdits sur les façades exposées au Nord, sauf si le logement dispose d'un autre espace extérieur mieux exposé.

Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de création d'un espace extérieur privatif par logement :



- **Traitement des rez-de-chaussée**

L'aménagement de devanture commerciale en rez-de-chaussée doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale. Il ne doit pas empiéter sur le premier étage. Les dispositifs lumineux doivent être intégrés aux structures des devantures et ne pas être trop perceptibles depuis l'espace public.

Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, ...) doivent être traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

Sur les secteurs de mixité fonctionnelle décrits au point 3 de l'article UG 1, les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est autorisée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètres de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées d'un dispositif rigide à

claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

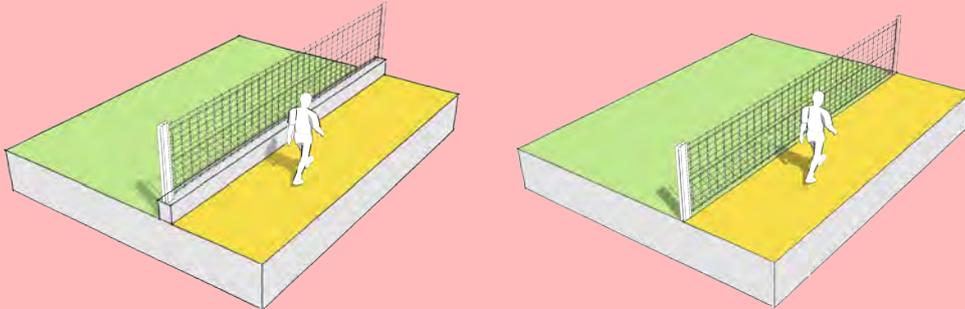
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

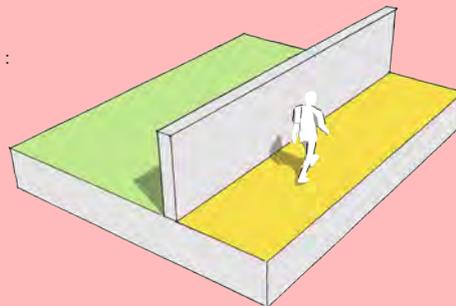
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



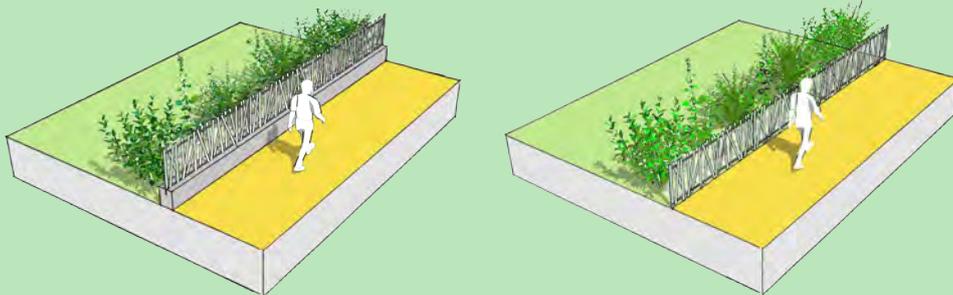
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



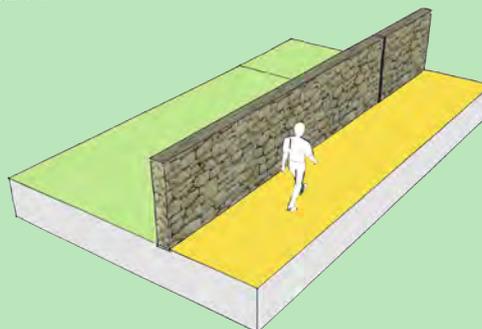
Mur :



Barreaudage surmontant, ou non, un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



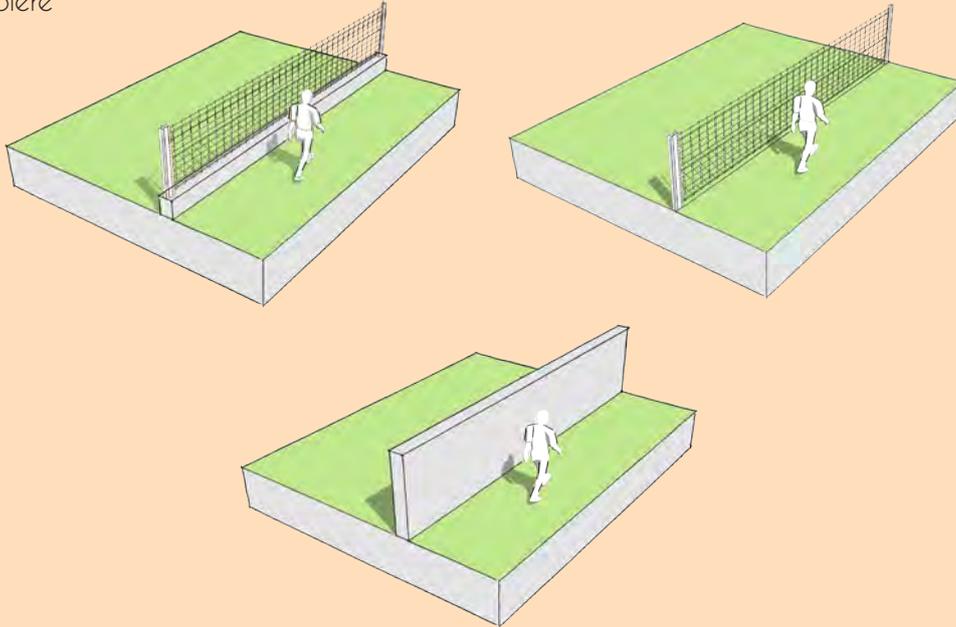
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

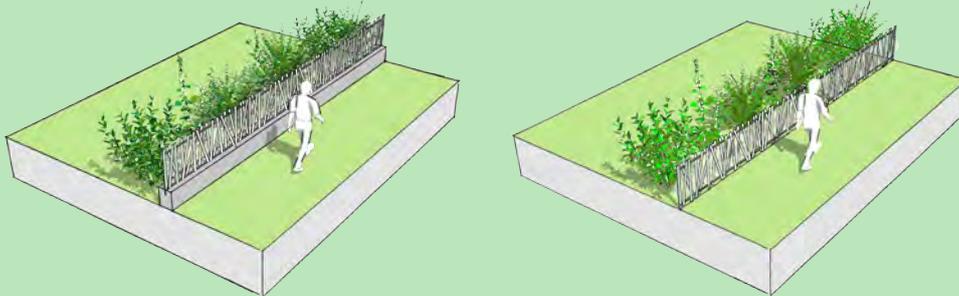


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

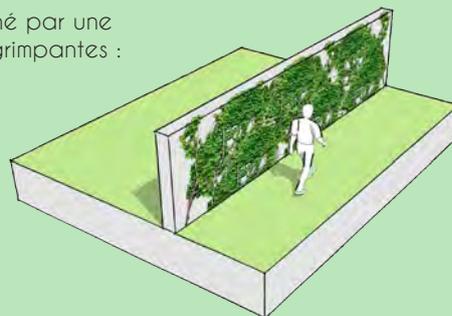
Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :

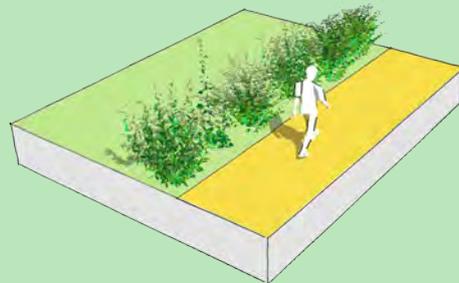


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

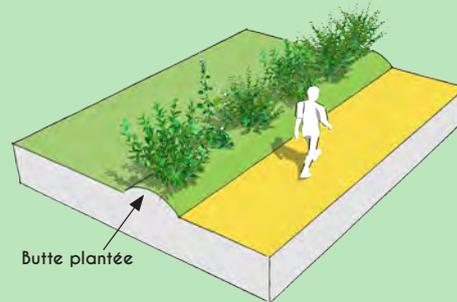
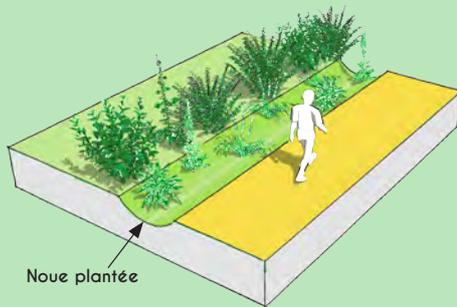
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



ZONE UH

La zone UH correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires, peu denses, caractérisés en majorité par une implantation typique des maisons au milieu de leur parcelle, ou bien mitoyennes dans certains cas.

On retrouve ces zones résidentielles en périphérie de la rocade Charles de Gaulle et le long de la route de Lyon (quartiers La Puy/Saint-Gabriel, Pont des Deux Eaux et Saint-Véran), mais également à Montfavet. En fonction des quartiers, on retrouve une organisation sous forme de lotissements dans la majorité des cas, mais également une urbanisation plus diffuse. Les gabarits de ces maisons sont faibles, du plain-pied ou avec un étage, et les différentes opérations s'articulent essentiellement sur des voies en raquette compartimentant l'habitat.

Le règlement vise ici à préserver le cadre et l'ambiance végétale (induite essentiellement par l'espace privé) de ces quartiers résidentiels, mais également de permettre une densification raisonnée et adaptée aux modes de vie et à l'environnement urbain de ces quartiers.

La zone UH contient également un sous-secteur UHv à vocation d'accueil d'habitat de faible densité pour des terrains familiaux où le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est admis. Ces sous-secteurs se situent chemins de Baigne Pieds, du viaduc et de Courtine.

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement ;
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Bel-Air/Cristole et Technopôle

En particulier, la zone UH est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UH 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une mixité fonctionnelle, qui est recherchée partout. Toutefois, elle n'a pas spécialement vocation à être renforcée au sein des quartiers résidentiels.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;
 - d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravaning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans les zones UH et UHv :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UHv :

- Les habitats mobiles de loisirs et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à condition de disposer des installations sanitaires répondant aux normes en vigueur.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article UH 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Le tissu pavillonnaire est déjà constitué et ordonnancé dans sa grande majorité. Ainsi, les règles suivantes tendent à respecter les implantations existantes, tout en permettant l'évolution mesurée du bâti et en préservant la dominante végétale de ces quartiers résidentiels. L'objectif poursuivi est également de restructurer certains secteurs dont l'organisation actuelle n'est pas homogène.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Les constructions doivent privilégier dans la mesure du possible, l'orientation Sud de leur façade principale.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

En zone UH, les constructions de premier rang doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, excepté pour les parcelles situées au Nord d'une voie sensiblement orientée Est-Ouest. Dans ce cas de figure, la construction devra être implantée :

- soit à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport à la voie sensiblement orientée Est-Ouest ;
- soit suivant un recul de 3 à 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

En cas de recul par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans l'espace résiduel (bande des 5 mètres) doivent être traitées en pleine terre, hormis lorsqu'elles sont destinées à accueillir du stationnement.

L'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

En zone UHv, les constructions doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques et privées.

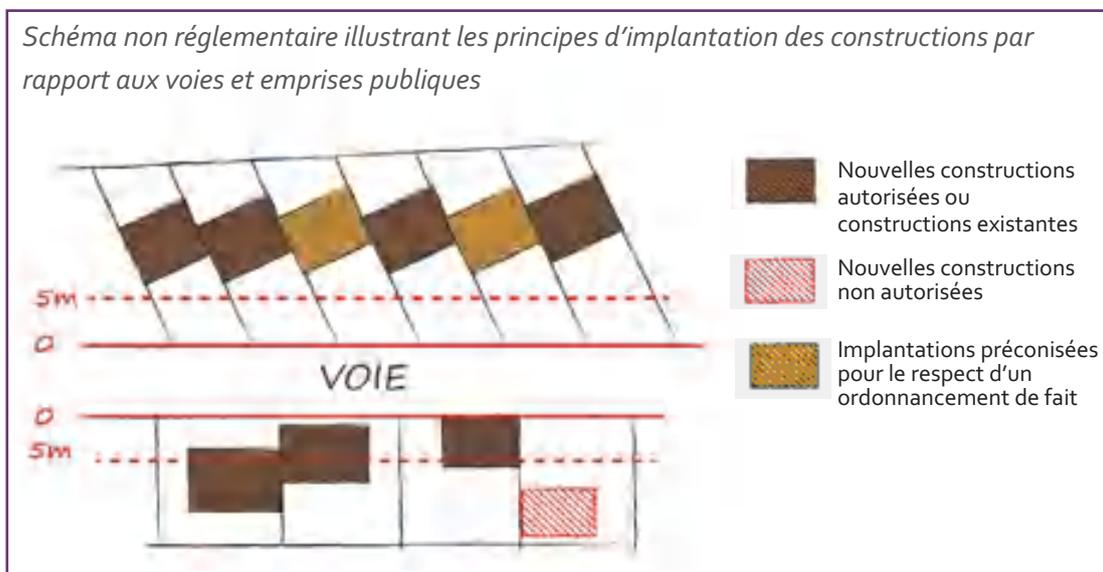
Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle ;

- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).



2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

Dans la zone UH :

Les constructions de premier rang :

- peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, sur une profondeur de 15 mètres maximum par rapport à la voie ou emprise publique ou privée
- doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle

Les autres constructions :

- peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, à condition de respecter les règles de hauteur décrites à l'article UH 2.6
- doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance (R) au moins égale à :

- 3 mètres ($R \geq 3$ m), par rapport aux limites séparatives latérales ;
- 3 mètres ($R \geq 3$ m), par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Dans la zone UHv, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

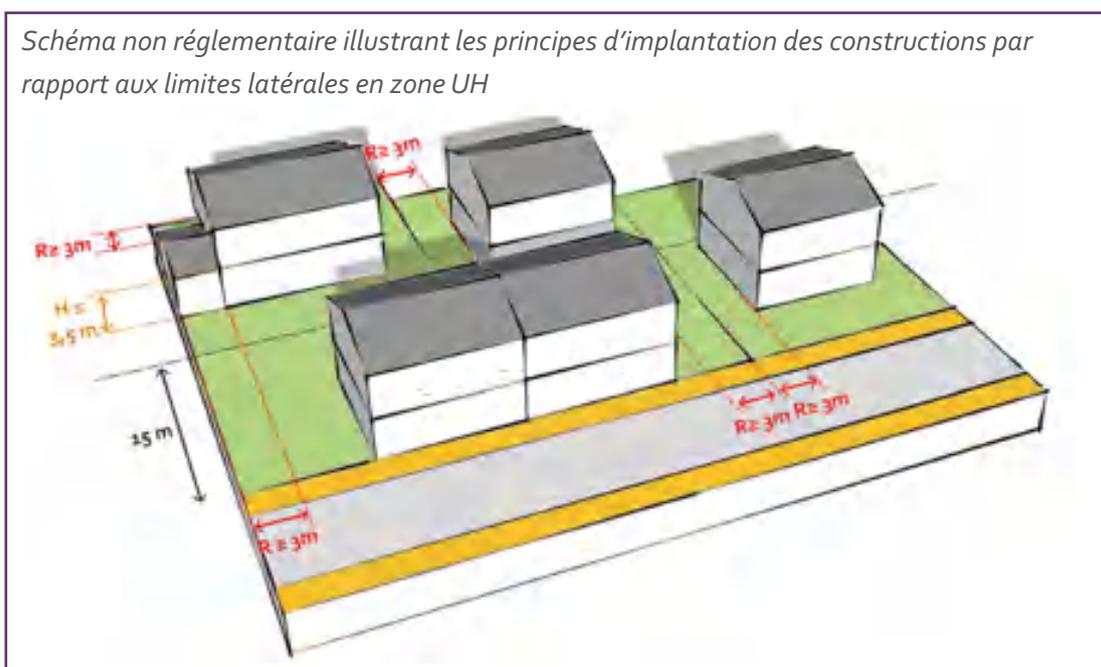
Dans les zones UH et UHv, toute construction doit être implantée à une distance (R) au moins égale à 5 mètres ($R \geq 5$ m) d'une limite de zone UE ou A.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante, à condition que celles-ci se fassent dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant ou qu'elles n'aggravent pas la non-conformité
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur)



2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- **Dispositions générales**

En zone UH, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

En zone UHv, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 2 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

• Profondeur

En zone UH, la profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

En zone UHv, la profondeur des constructions n'est pas réglementée.

• Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

• Coefficient d'emprise au sol

En zone UH, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 40% .

En zone UHv, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 50% .

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par la totalité de cet article.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

Dans les zones UH et UHv, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

En zone UH, la hauteur des constructions implantées en limite séparative, au-delà de 15 mètres par rapport à la voie ou emprise publique ou privée, est limitée à 3,5 mètres sur une distance de 3 mètres minimum comptée perpendiculairement à partir de la limite séparative.

• Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisée, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau.

Article UH 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des quartiers résidentiels, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi les possibilités d'évolution de ces quartiers en grande partie déjà constitués, tout en préservant les espaces de nature.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,5**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,4**

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UH 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de

même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UH 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE URBAIN,

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Il s'agit ici de préserver le cadre et l'ambiance végétale de ces quartiers résidentiels qui présentent une certaine uniformité architecturale, ainsi qu'une morphologie urbaine bien structurée dans la plupart des cas. En outre, il s'agit d'ordonner les secteurs moins lisibles afin de leur conférer une certaine cohérence générale.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers pavillonnaires, en suscitant une certaine créativité des concepteurs afin de permettre une évolution du bâti dans le respect de l'environnement «traditionnel».

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent. Elles peuvent être en rupture avec le modèle traditionnel des faubourgs mais doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec le contexte urbain.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une

majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

- **Principe de modularité des façades**

Tout projet de ravalement ou de réhabilitation des façades développant un linéaire supérieur à 15 mètres doit contribuer à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètres de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores

et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées soit :

- d'un dispositif rigide à claire-voie, de type barreaudage, surmontant un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation). Il est recommandé de doubler la clôture avec une haie ;
- d'un mur, d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, accompagné par une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1m50, sans pouvoir dépasser 2 mètres, ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

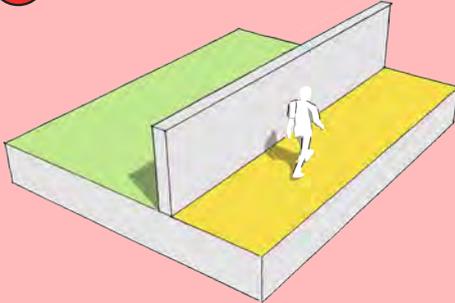
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

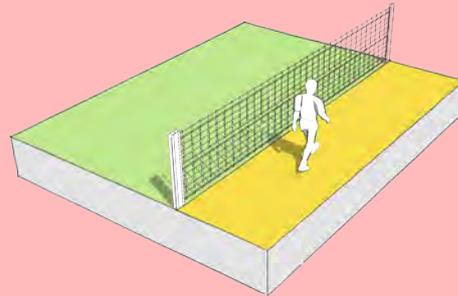
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur :

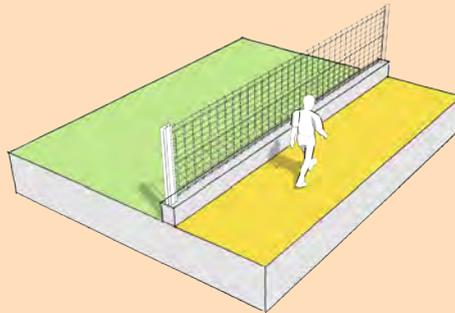


Barreaudage ou grillage :

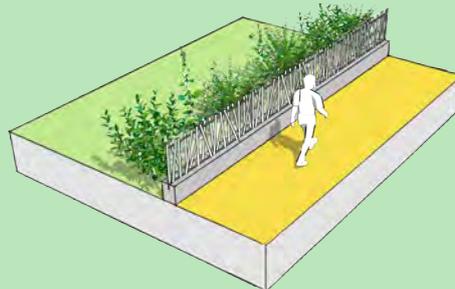


Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :

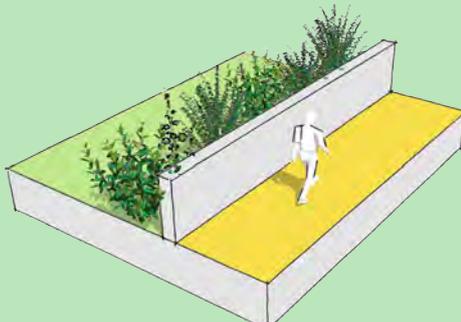
Toléré



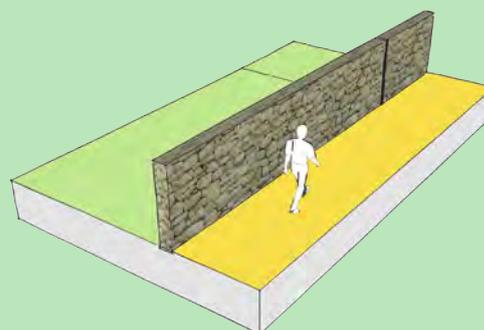
Barreaudage surmontant un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé par une haie :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



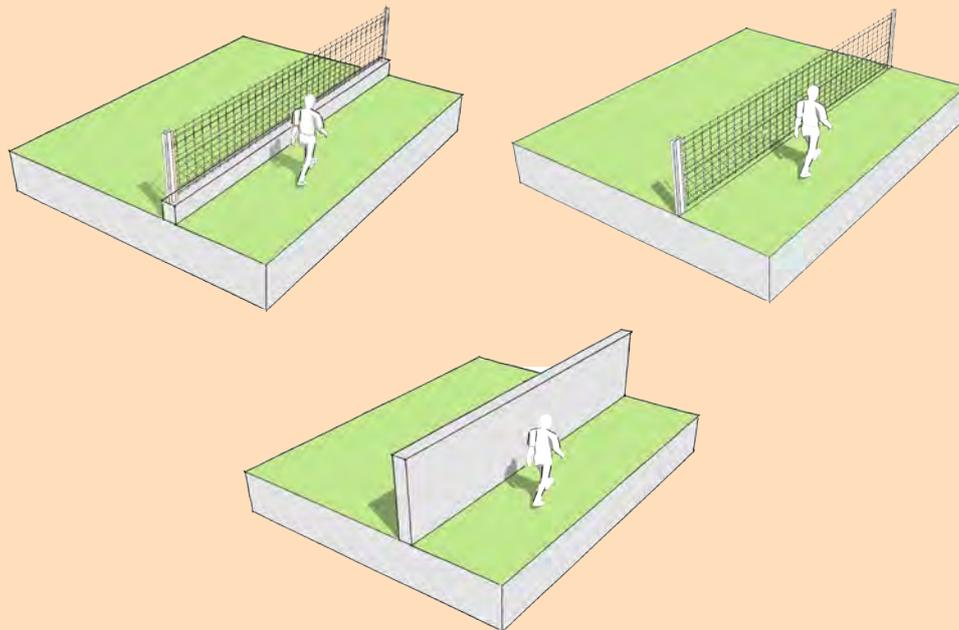
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

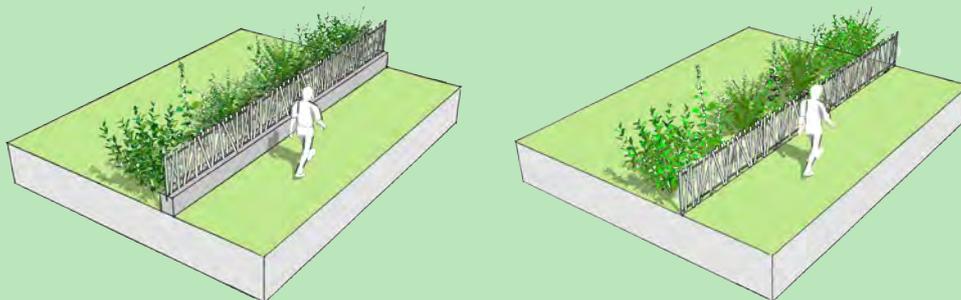


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

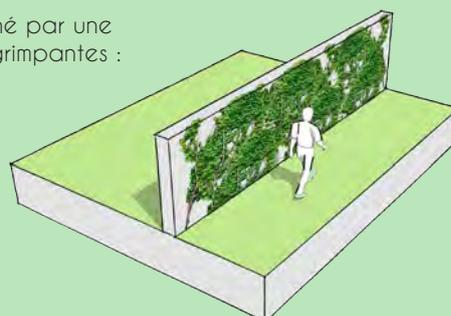
Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



LES ZONES DE TRANSITION

Les zones de transition correspondent aux tissus hétérogènes d'Avignon, quartiers marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence d'ensemble.

Ces zones sont représentatives d'une certaine évolution de la ville, peu maîtrisée, et se situent en général à la charnière entre tissus urbains anciens et traditionnels (centres-villes, faubourgs), quartiers de logements collectifs (grands ensembles) et pavillonnaires, zones d'activités économiques et d'urbanisation future.

L'objectif poursuivi par le règlement est de structurer l'évolution de ces quartiers en mutation, afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale et d'opérer une «transition» douce et qualitative entre les différentes formes urbaines qui font la ville d'aujourd'hui et la ville de demain.

Il s'agit des zones :

- *UTC : zones de transition à dominante de grands collectifs*
- *UTI : zones de transition à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs*
- *UTM : zones de transition d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat (grandes surfaces commerciales, grands entrepôts, logistique, ...) vers des zones mixtes urbaines (habitat, activités tertiaires, artisanat, ...)*

ZONE UTC

Extrait du rapport de présentation :

«Les zones UTC présentent des volumétries variées selon les secteurs et une organisation du bâti majoritairement discontinue.

L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits à dominante de logements collectifs afin de concilier densité et qualité urbaine, architecturale et environnementale.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP sectorielle Pierre Sémard

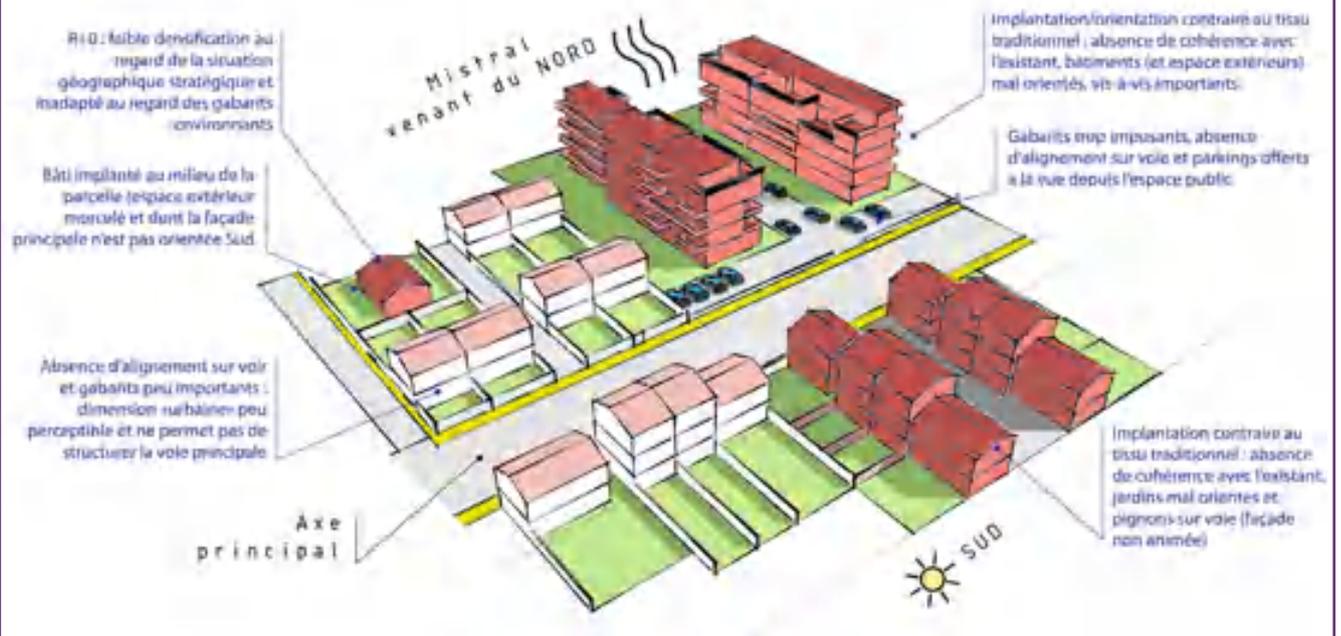
En particulier, la zone UTC est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Schémas illustratifs, non réglementaires :



Principes d'aménagement observés et à ne pas reproduire dans la zone UTC



- constructions existantes
- nouvelles constructions



Ambitions poursuivies et principes d'aménagement à mettre en oeuvre dans la zone UTC



Article UTC 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de favoriser la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants.

Elles ont également pour but de traduire l'ambition communale de requalification des entrées de ville structurantes notamment par le renfort de l'animation en rez-de-chaussée le long des axes structurants.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros ;
 - d'industrie et d'entrepôt.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravaning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle. Ainsi, les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² implantées le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle**, devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de

commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

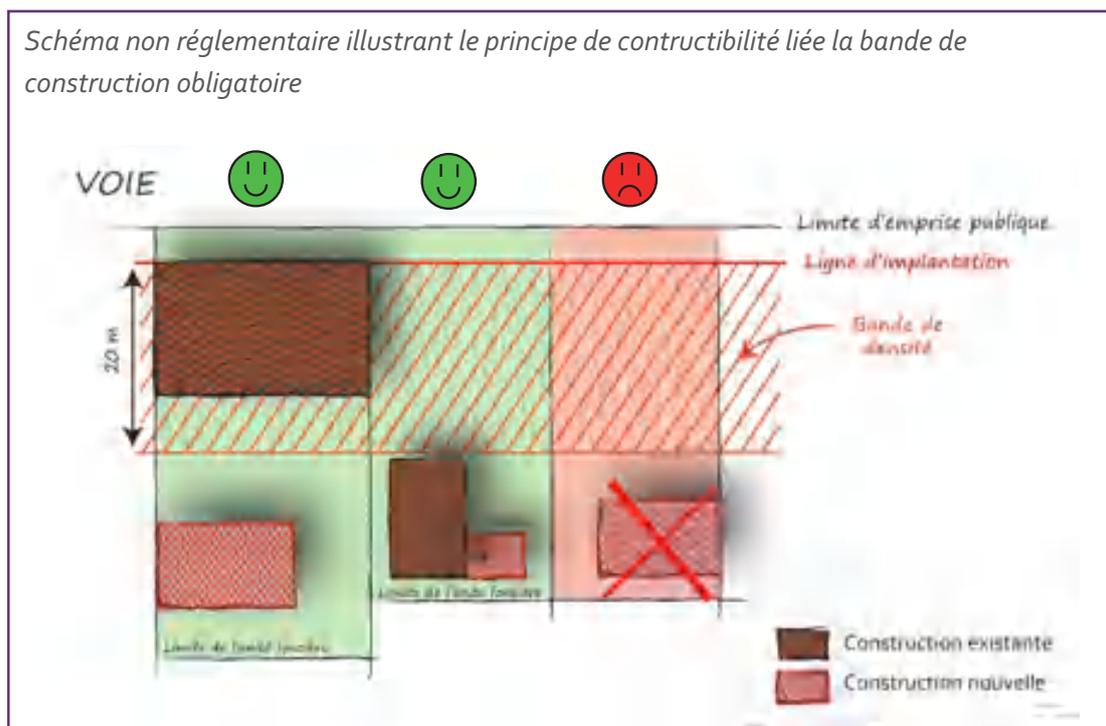
Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces axes (cf. article UTC 2.6).

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Certaines lignes d'implantation inscrites sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** déclenchent des **bandes de densité** représentées sur le même plan, dont la **profondeur est fixée à 20 mètres**.

Au sein de ces bandes de densité, certaines dispositions du règlement sont différentes. Notamment, pour les unités foncières concernées par une bande de densité, la réalisation de constructions en dehors de la bande de densité ou en second rang est conditionnée à l'existence d'une construction principale dans la bande de densité (ou dont 50% de l'emprise totale est située dans la bande de densité et qui est implantée en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2)).

Les extensions et changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont toutefois admis en dehors de la bande de densité.



Article UTC 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes).

Ainsi, les règles suivantes tendent à favoriser le développement de logements collectifs dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie en suivant les principes suivants :

- Privilégier une orientation Sud des façades principales ;
- Favoriser des logements traversants ;
- Implanter les nouvelles constructions en cohérence avec les bâtiments voisins ;
- Favoriser des gabarits bâtis de transition.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute **construction de premier rang** doit s'implanter de manière à ce que sa façade principale soit orientée vers la voie ou emprise publique sur laquelle elle est située, sauf si le respect de cette règle venait à imposer une orientation Nord de la façade principale.

Les constructions de second rang ainsi que celles situées sur les autres unités foncières doivent de manière générale s'implanter de manière à privilégier l'orientation Sud de leur façade principale afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

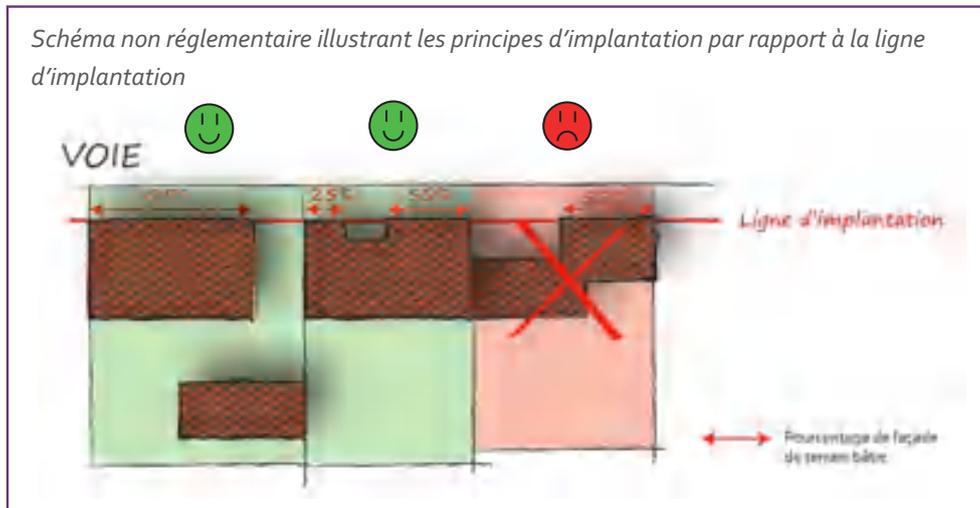
• Dispositions générales

Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute construction de premier rang doit être implantée le long de la ligne d'implantation, sur au moins 75% de la façade du terrain.

Des reculs peuvent cependant être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâti existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace ouvert au public afin de créer des espaces de respiration (création d'une surlargeur pour les modes actifs et/ou création d'espaces publics qualitatifs de type parvis et/ou de création

- d'espaces verts...) au sein desquels la création de places de stationnement pour véhicules motorisés est interdite ;
- au niveau d'angle de rues afin de concourir à la qualité architecturale et urbaine et/ou de permettre un élargissement de l'espace public.



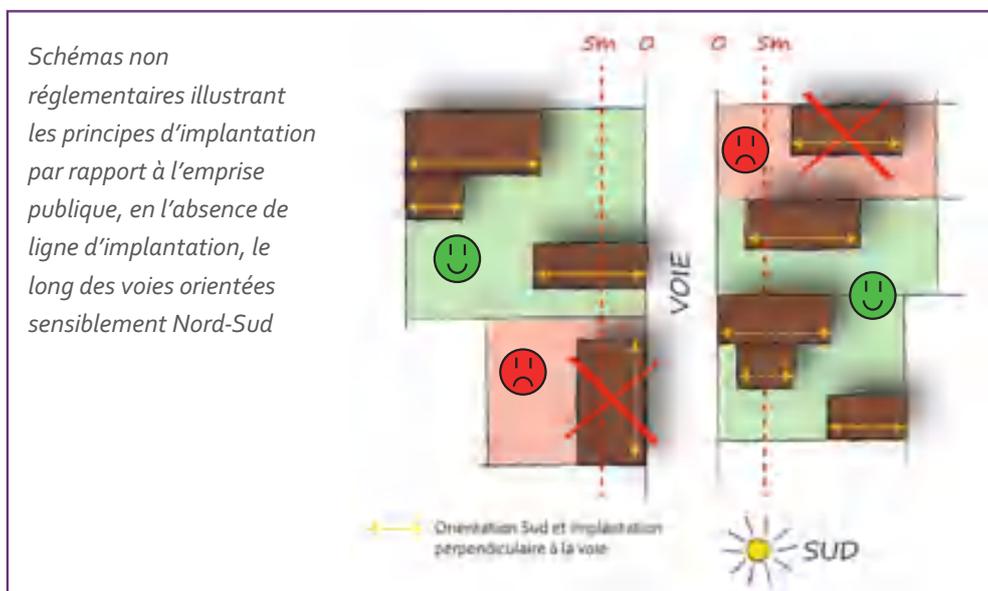
L'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

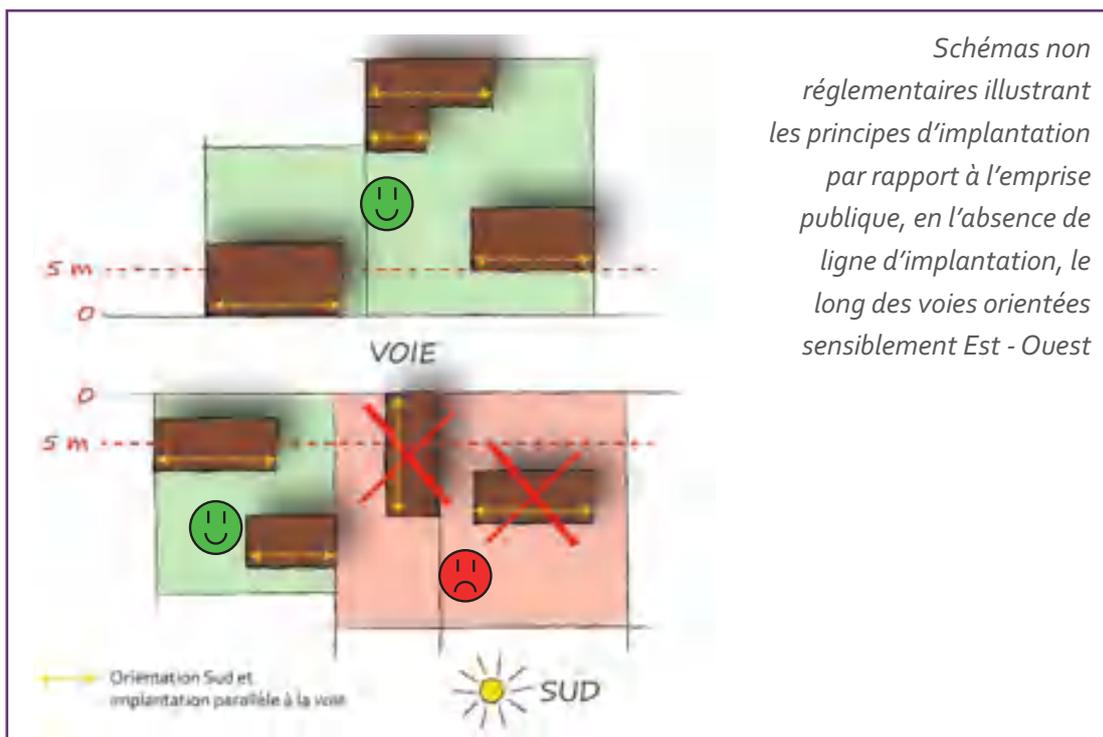
En l'absence de ligne d'implantation, l'orientation Sud des façades principales des bâtiments est à privilégier. Ainsi :

- le long des voies sensiblement orientées Nord-Sud, les constructions sont implantées selon un axe globalement perpendiculaire à la voie ;
- le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest, les constructions sont implantées selon un axe globalement parallèle à la voie.

De plus, les constructions de premier rang doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, excepté pour les parcelles situées au Nord d'une voie sensiblement orientée Est-Ouest. Dans ce cas de figure, la construction devra être implantée :

- soit à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport à la voie sensiblement orientée Est-Ouest ;
- soit suivant un recul plus important en cas de création d'un espace végétalisé, obligatoirement en pleine terre, ouvert visuellement sur l'espace public.





Schémas non réglementaires illustrant les principes d'implantation par rapport à l'emprise publique, en l'absence de ligne d'implantation, le long des voies orientées sensiblement Est - Ouest

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- l'isolation ou la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'arrêt du PLU, implantée en limite d'emprise publique, voie ou ligne d'implantation, dès lors que les dispositifs d'isolation et/ou de protection contre le rayonnement solaire présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur) ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** :

- les constructions de premier rang doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.
- les constructions de second rang peuvent être implantées en limite séparative ou suivant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

En dehors ou en l'absence de bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou suivant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée à une distance (R) au moins égale à 5 mètres ($R \geq 5$ m) d'une limite de zone UE ou A.

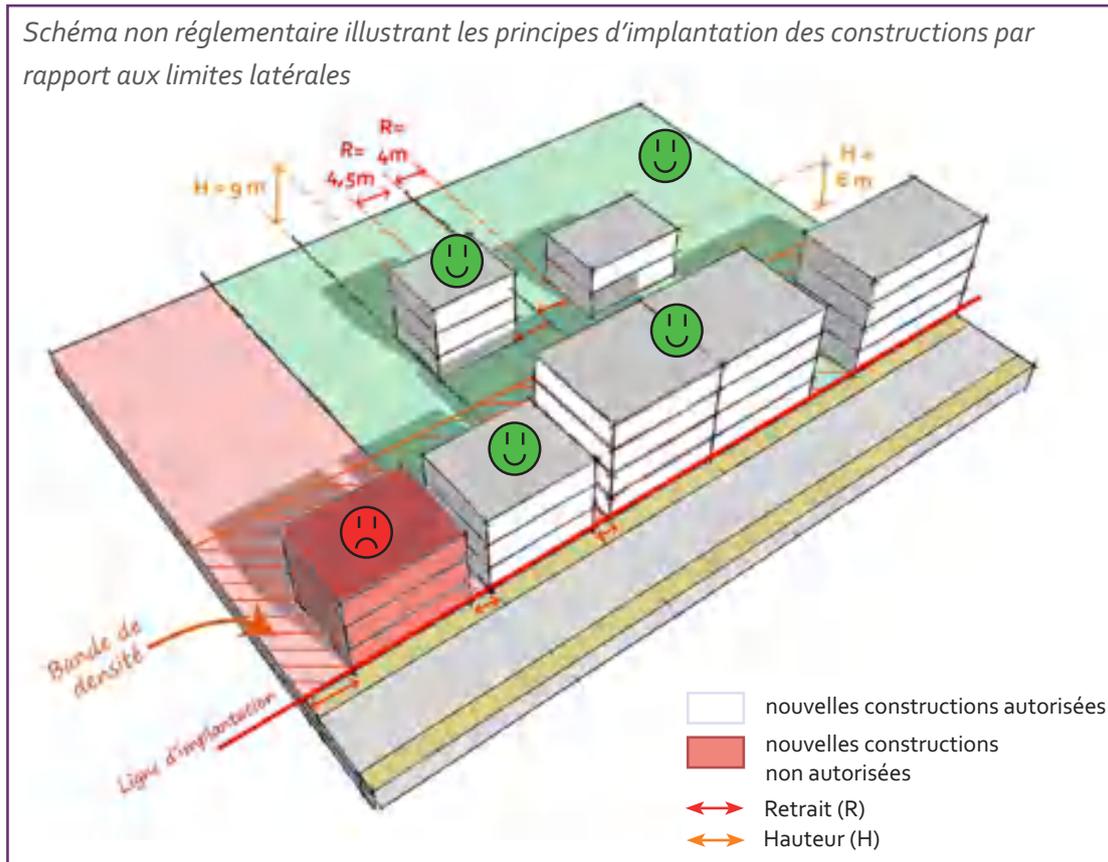
Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- l'isolation ou la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'arrêt du PLU, implantée en limite séparative, dès lors que les dispositifs d'isolation et/ou de protection contre le rayonnement solaire présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
- dans le cas d'une unité foncière ayant une configuration géométrique particulière rendant difficile l'application d'une des règles mentionnées ci-avant.

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une



même unité foncière

• Dispositions générales

La distance minimale entre une construction de premier rang et une construction de second rang, ainsi qu'entre deux constructions de second rang implantées sur une même unité foncière est :

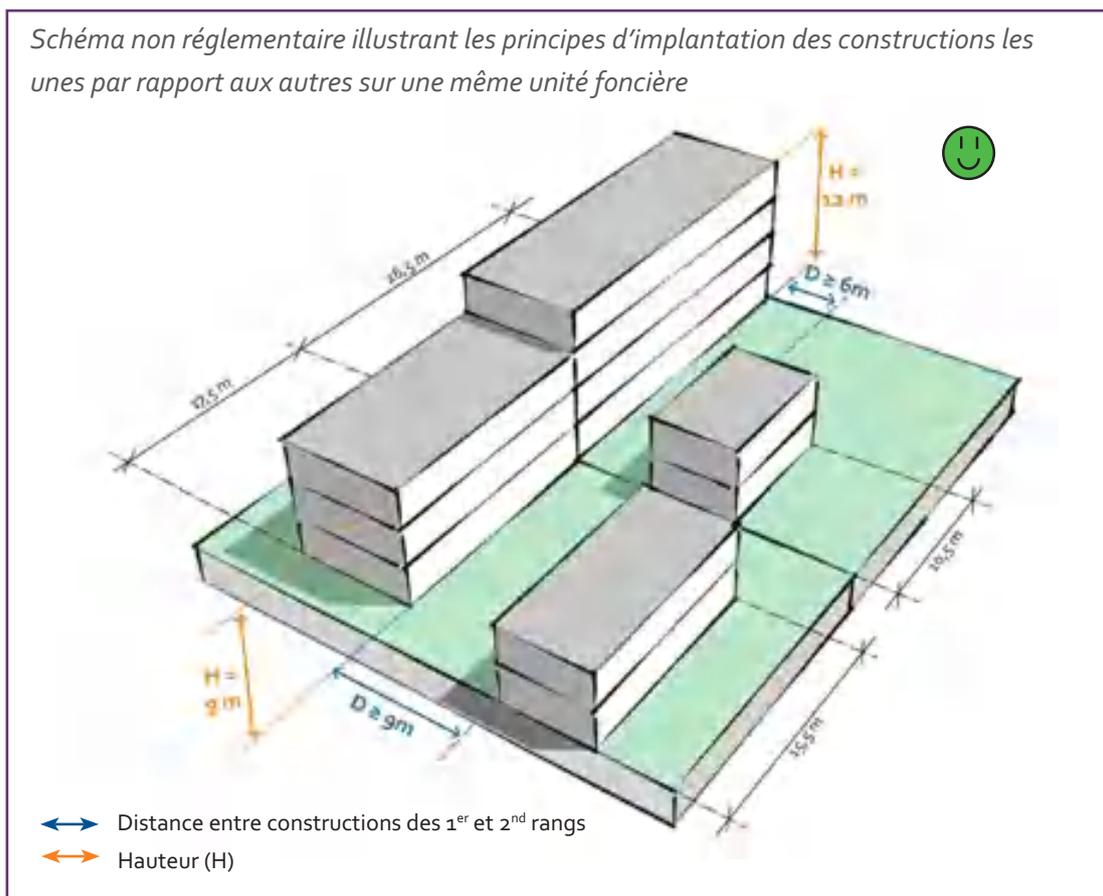
- au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée ($D \geq H$) dans le cas où chacune des constructions développe une longueur de façade supérieure à 15 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée ($D \geq H/2$) dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de façade au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en vis à vis.

La distance minimale entre deux constructions de premier rang implantées sur une même unité foncière est d'au moins 4 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières



Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité
- l'isolation ou la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'arrêt du PLU, ne respectant pas la distance minimale requise par rapport à une autre construction située sur la même unité foncière, dès lors que les dispositifs d'isolation et/ou de protection contre le rayonnement solaire présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante

2.5 Emprise au sol des constructions

• Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont

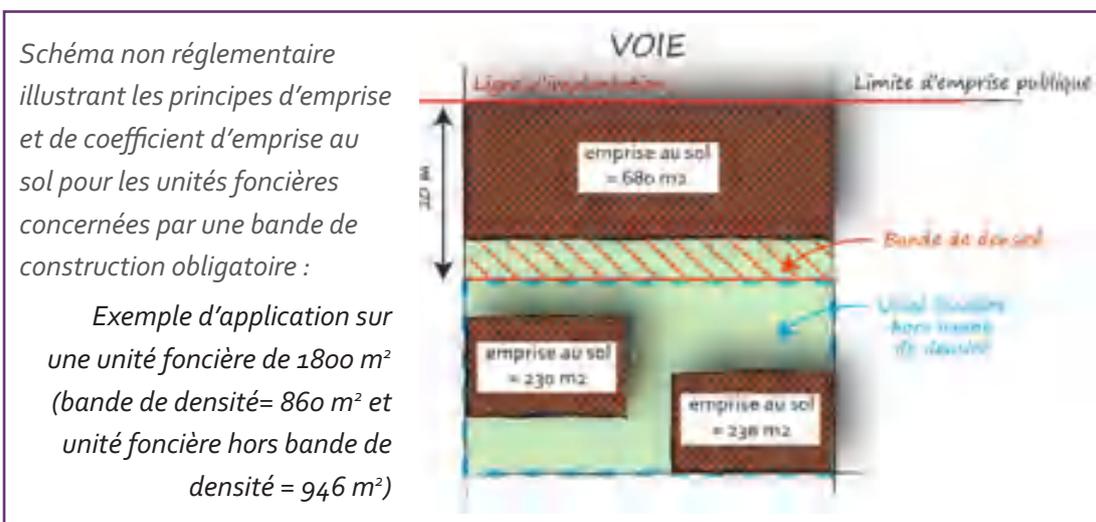
pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol**

Pour les unités foncières disposant d'une bande de densité

- Au sein de la bande de densité, l'emprise au sol des constructions est limitée à 700 m²
- En dehors de la bande de densité :
 - > le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions (CES) est égal à 50% de la superficie de l'unité foncière (hors bande de densité) ;
 - > l'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 500 m².

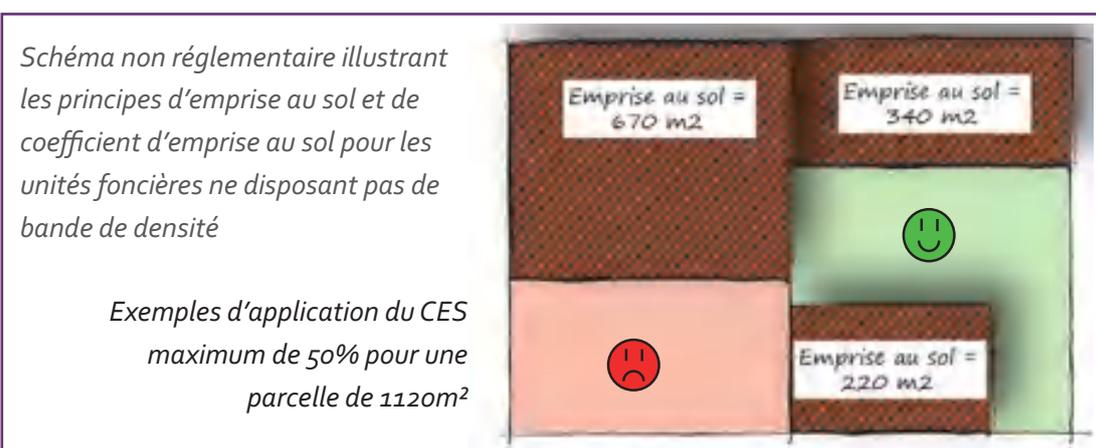
Pour les unités foncières ne disposant pas de bande de densité



- le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions (CES) est égal à 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- l'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 500 m².

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Bonus lié aux performances énergétiques**



Un dépassement du coefficient maximum d'emprise au sol des constructions est autorisé, dans la limite de 10%, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- le raccordement à un réseau de chaleur alimenté au moins à 60% par des énergies renouvelables ou de récupération ;
- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50% ;
- **une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.**

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

Au sein des bandes de densité représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, la hauteur des constructions est comprise entre 9 et 15 mètres. Cette disposition s'applique également pour les constructions de 1^{er} rang dont au moins 50% de l'emprise bâtie est comprise dans une bande de densité et qui sont implantées en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UTC 2.2). La hauteur minimale est portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie, dans la bande de densité.

En dehors des bandes de densité :

- la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 12 mètres
- la hauteur de la façade édifiée le long d'une limite séparative correspondant à la limite d'une zone UH est limitée à 7 mètres, sur une profondeur de 3 mètres minimum comptés perpendiculairement par rapport à la limite séparative.

Les constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle car situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** (cf. article UTC 1.3) doivent comporter des rez-de-chaussée ayant une hauteur minimale sous plafond de 3m50 ou une hauteur en harmonie avec celle des rez-de-chaussée des constructions voisines dès lors qu'elle est plus haute.

Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins :

Dans le cas de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre des bâtiments ou des tissus urbains de hauteurs différentes situés dans la même zone ou une zone voisine, un principe de transition entre les gabarits est à appliquer. Ainsi, les nouvelles constructions doivent assurer une transition entre le(s) bâti(s) le(s) plus bas et le(s) bâti(s) le(s) plus haut.

Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau :

Une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 70% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

• Dispositions particulières

Schéma non réglementaire illustrant les hauteurs de construction autorisées en zone UTC et le principe de réduction des derniers niveaux

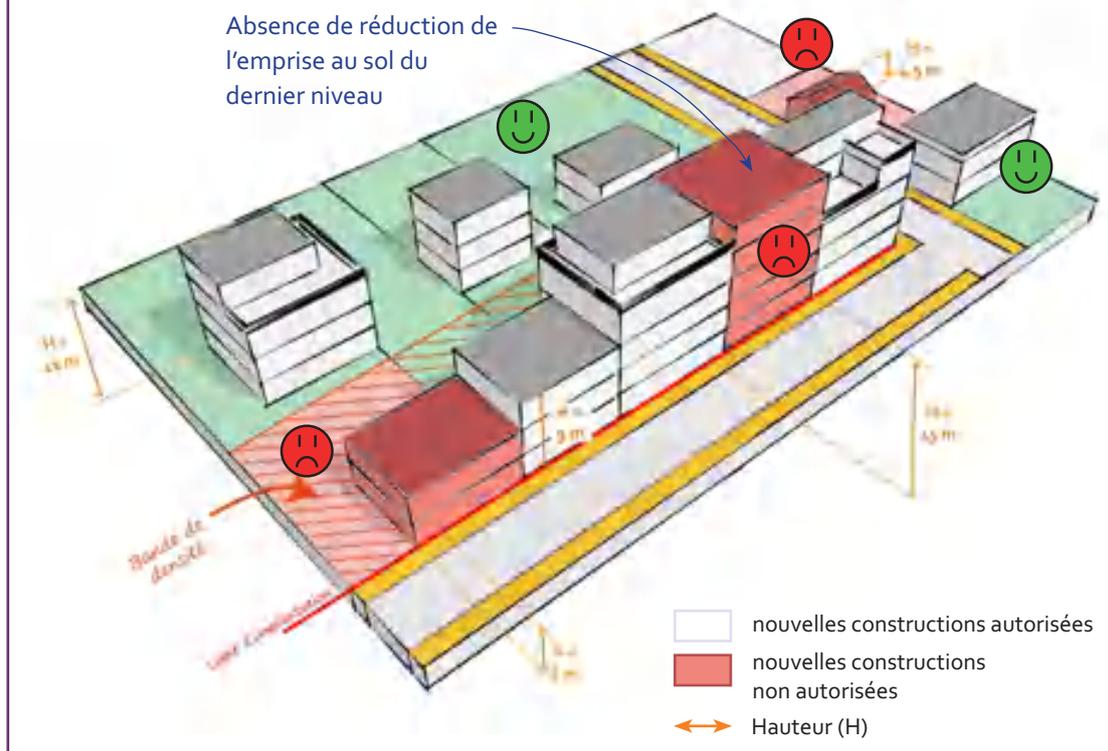
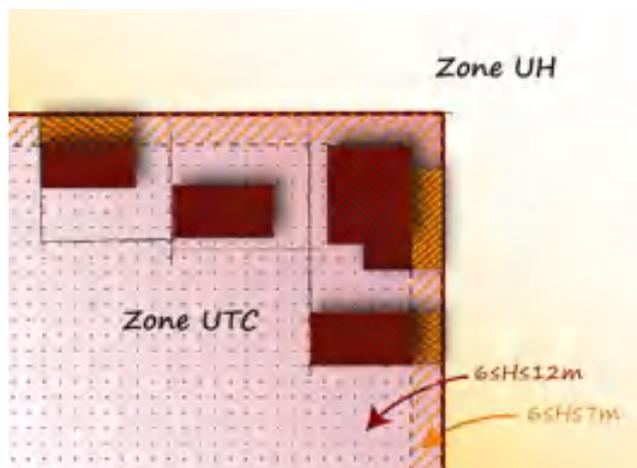


Schéma non réglementaire illustrant le principe de limitation de la hauteur des constructions en limite de zone UH



Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions concernées par des obligations de mixité fonctionnelle ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Article UTC 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé qui doit, de par son emprise assez importante au sein des quartiers de logements collectifs, être particulièrement qualitatif. Il y a un grand intérêt à développer des espaces extérieurs largement végétalisés au coeur de ces quartiers car ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,4**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,3**

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UTC 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau

est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UTC 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE URBAIN,

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui plutôt hétérogènes et peu qualitatifs. Une certaine attention est portée aux logements collectifs que l'on souhaite attractifs d'un point de vue esthétique (animation de façades) mais également de par les prestations proposées (espaces extérieurs privatifs).

La mise en place des règles suivantes encadre et structure ainsi l'évolution de ces quartiers en mutation, en suscitant une certaine créativité des concepteurs et en tendant vers une plus grande qualité urbaine et architecturale.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec le contexte urbain.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir et les pignons donnant sur voie ne sont pas aveugles.

La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

- **Principes de modularité des façades et de qualité des logements**

Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

Pour toutes les constructions :

- une césure est obligatoire tous les 45 mètres de linéaire de façade ;
- chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).

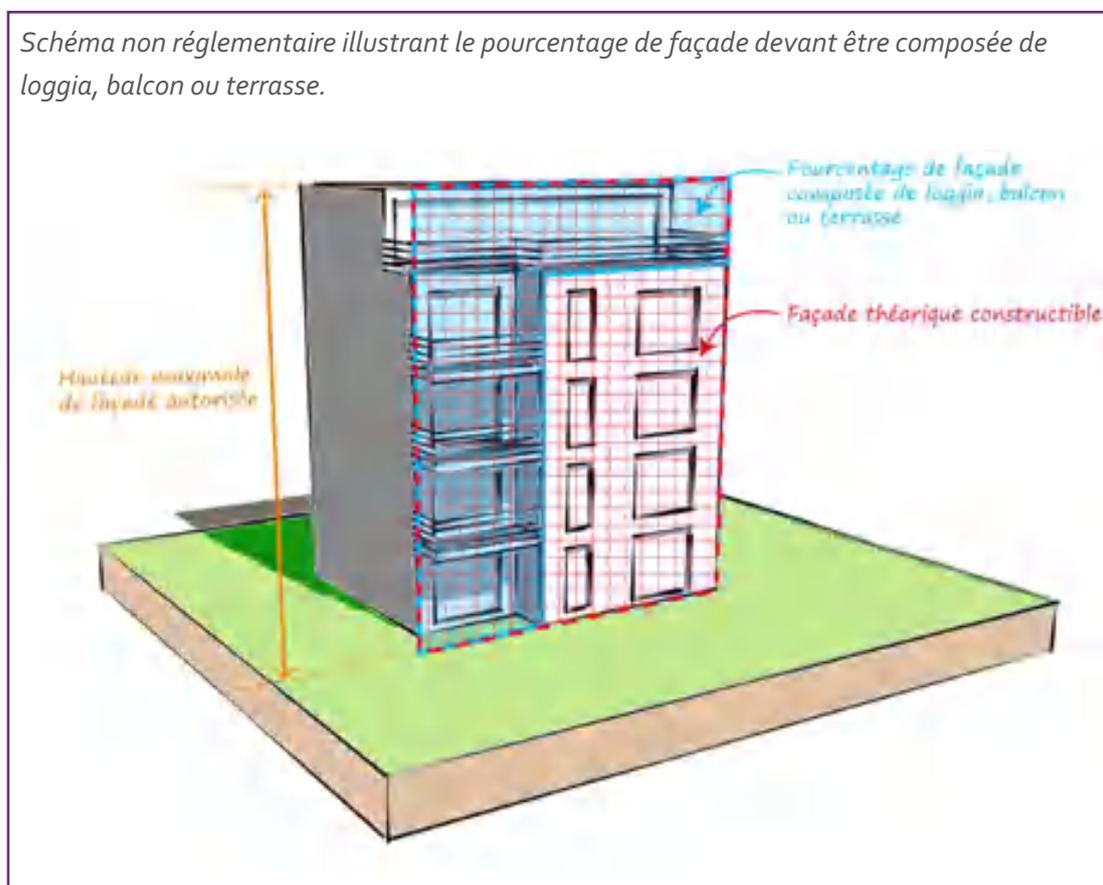
Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 5 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 1,5 mètre. Cette règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé, si le logement compte plus d'un espace extérieur.

Il doit être complété par un garde-corps intégré harmonieusement à la construction. Leur composition en façade doit être réfléchie afin d'assurer une protection contre les regards.

Une orientation Sud des espaces extérieurs sera à privilégier. Les balcons, loggias et terrasses sont interdits sur les façades exposées au Nord, sauf si le logement dispose d'un autre espace extérieur mieux exposé.

Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Au minimum 1 façade (autre que celle exposée au Nord) doit être **composée de loggias, balcons ou terrasses sur au moins 40% de sa façade théorique constructible.**



Le long d'une ligne d'implantation inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, il est exigé **une part minimum de vide** sur la façade théorique constructible. Ce vide peut être obtenu soit par des césures, soit par des fractionnements, soit par des créneaux, soit par une modulation de hauteur à la baisse, soit par la réalisation d'un retrait.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

- **Traitement des rez-de-chaussée**

L'aménagement de devanture commerciale en rez-de-chaussée doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale. Il ne doit pas empiéter sur le premier étage. Les dispositifs lumineux doivent être intégrés aux structures des devantures et ne pas être trop perceptibles depuis l'espace public.

Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, ...) doivent être traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

- **Toiture**

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La construction recherchera toutefois une simplicité de toiture et limitera la multiplicité des formes de toiture.

4.3 Matériaux et couleurs

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est autorisée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

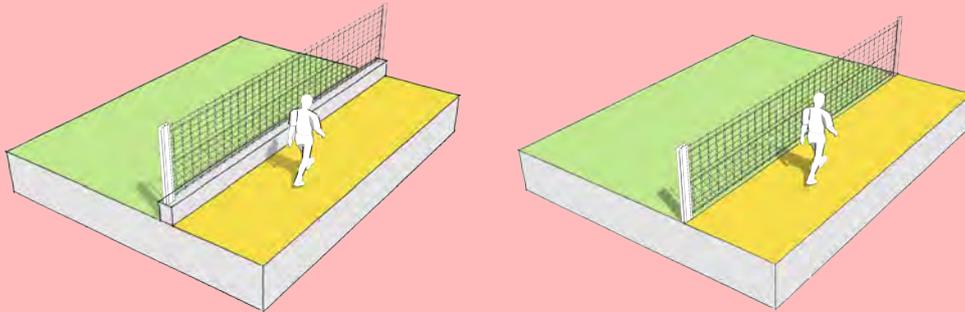
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

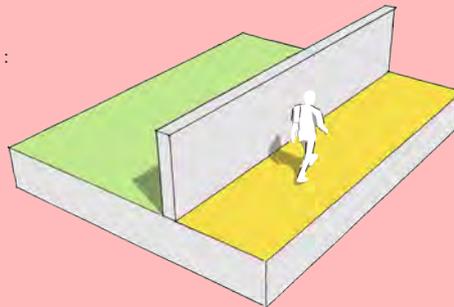
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



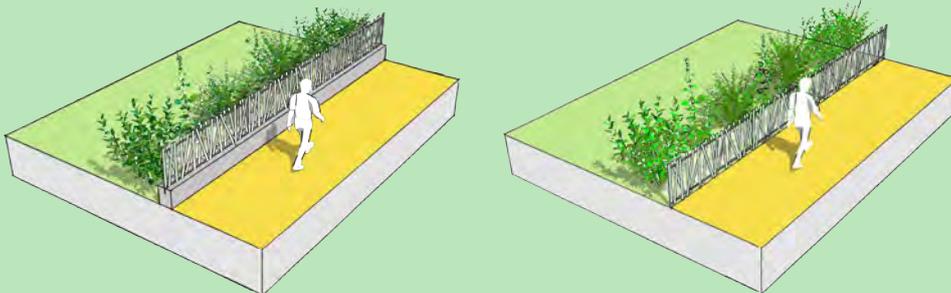
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



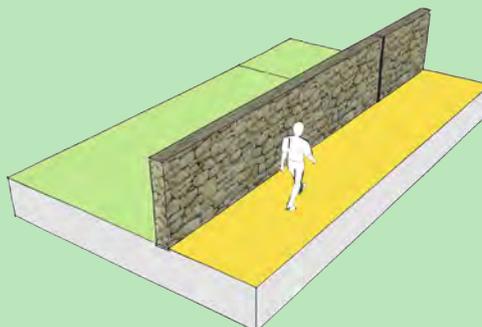
Mur :



Barreaudage surmontant, ou non, un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



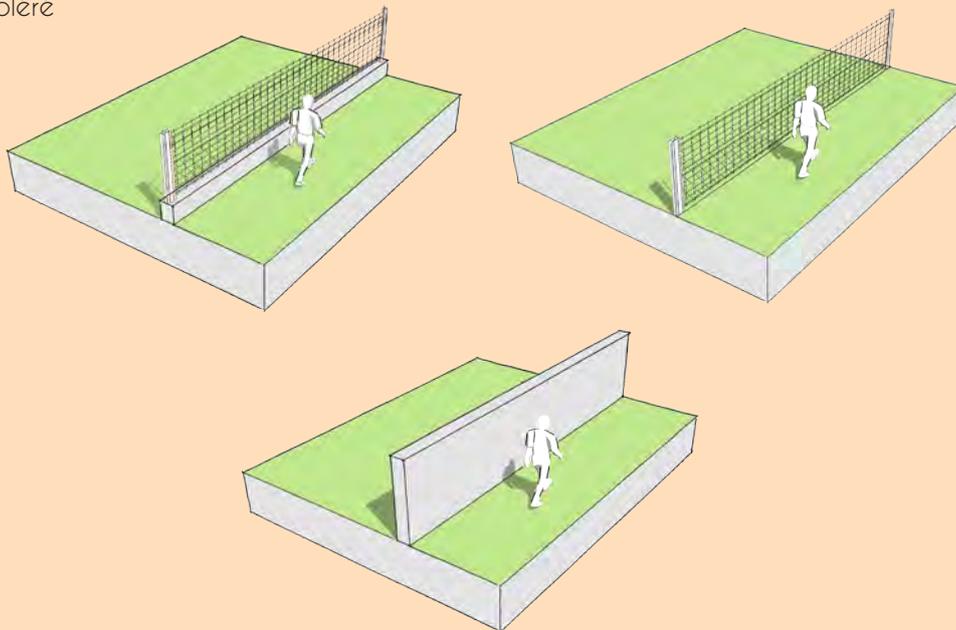
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

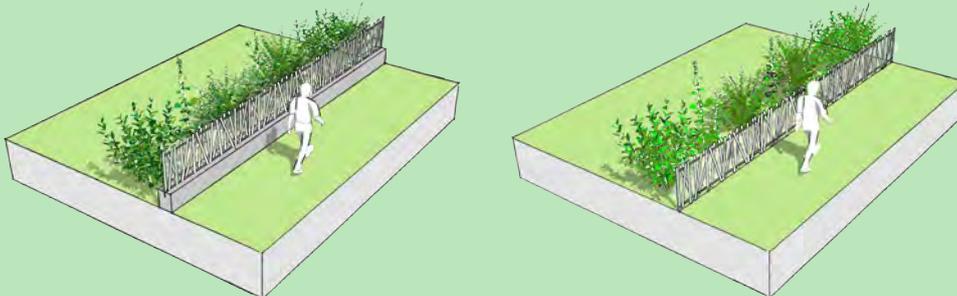


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

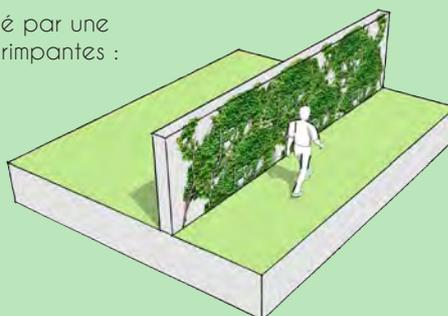
Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :

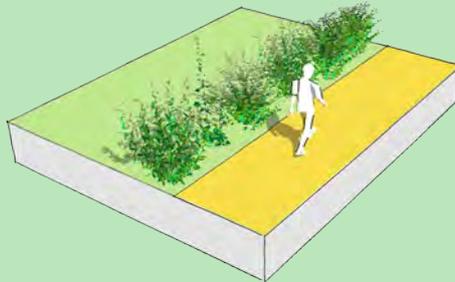


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

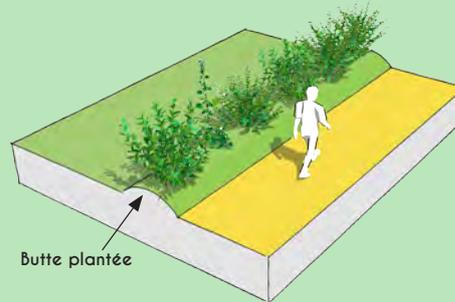
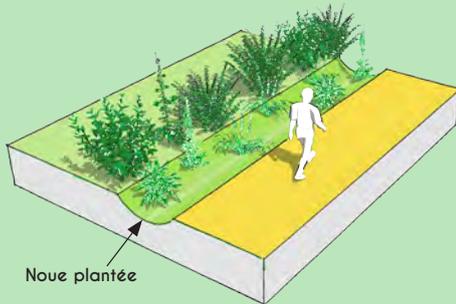
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



ZONE UTI

Extrait du rapport de présentation :

«Les zones UTI présentent des volumétries variées selon les secteurs, une organisation du bâti majoritairement discontinue et à dominante de logements individuels.

L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain afin de tendre vers des secteurs à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs, conciliant densité et qualité urbaine, architecturale et environnementale ; à l'image de «faubourgs contemporains».»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean / Rocade et quartier de gare de Montfavet

En particulier, la zone UTI est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UTI 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une mixité fonctionnelle, qui est recherchée partout. Toutefois, elle n'a pas spécialement vocation à être renforcée au sein des quartiers résidentiels.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros ;
 - d'industrie et d'entrepôt.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravaning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Les usages du sol et destinations des constructions situées à proximité de l'opération Joly-Jean doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein de l'OAP Joly-Jean / Rocade Sud**.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long d'une voirie concernée par un linéaire identifié sur le **plan de mixité fonctionnelle**, sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle.

Ainsi, les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² implantées

le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle**, devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces axes (cf. article UTI 2.6).

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article UTI 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

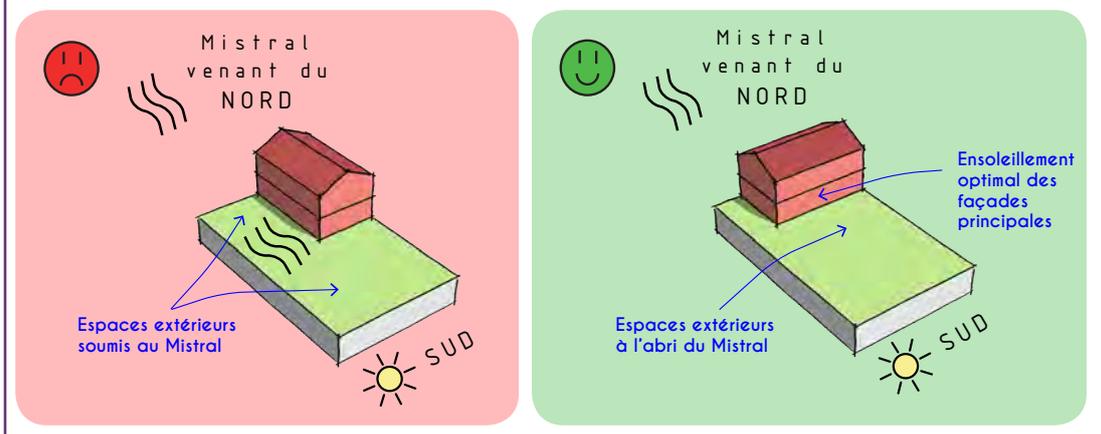
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes).

Ainsi, les règles suivantes tendent à favoriser le développement de logements individuels groupés et petits collectifs dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie, à l'image de l'ambiance existante dans les faubourgs.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Les constructions doivent privilégier dans la mesure du possible l'orientation Sud de leur façade principale.

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'orientation sud des bâtiments :



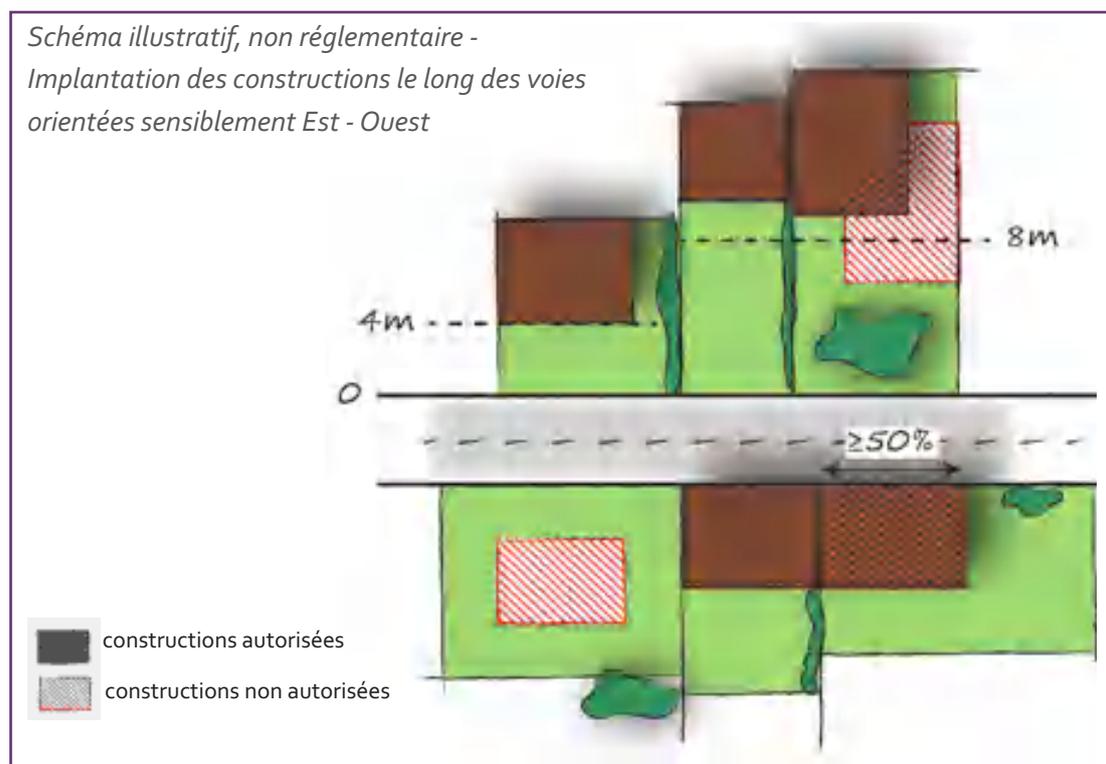
2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

Le long des voies orientées sensiblement Est-Ouest

Toute construction doit être implantée :

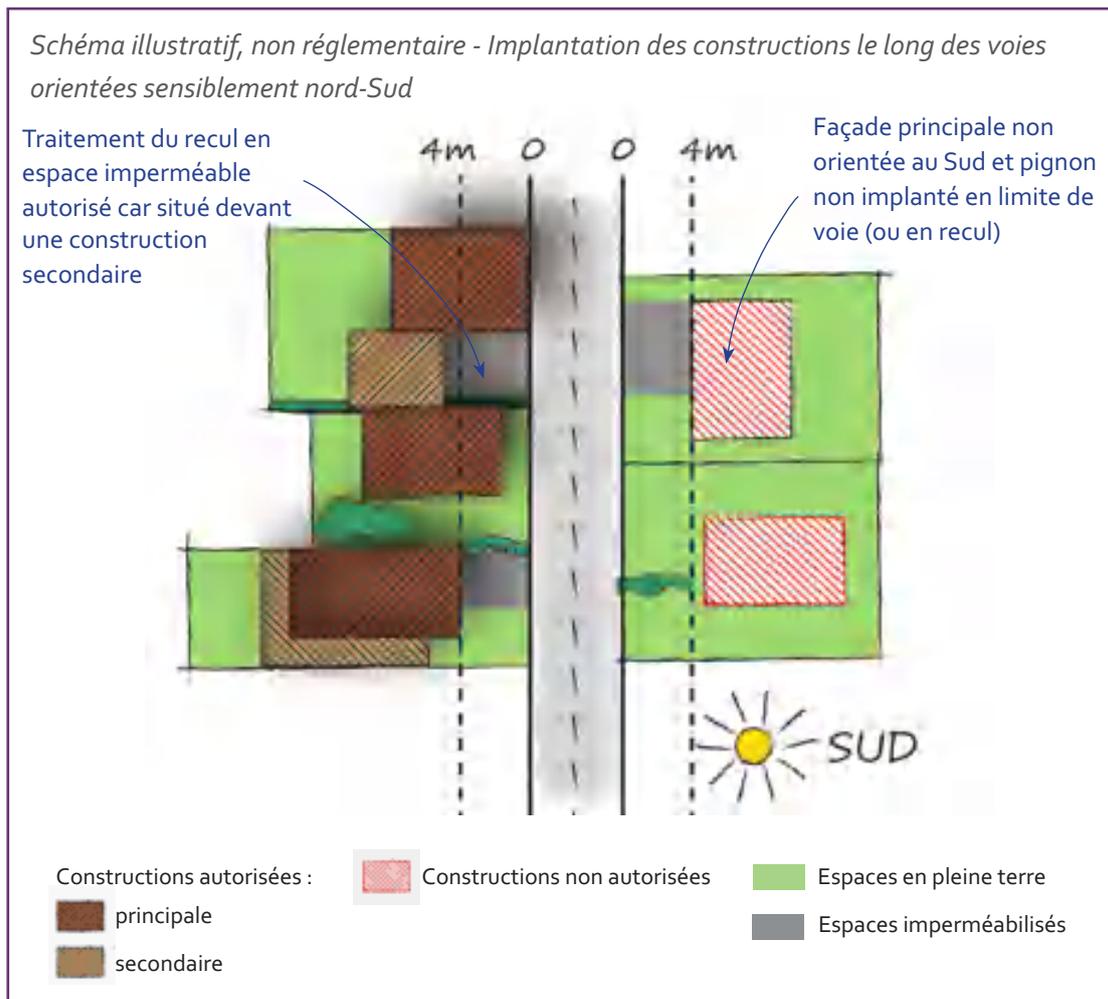
- > Au Nord de la voie : à minimum 8 mètres de l'alignement, ou à défaut en limite de fond de parcelle avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement, si celle-ci ne permet pas l'application du retrait demandé (profondeur limitée de la parcelle) ;
- > Au Sud de la voie : à l'alignement, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.



Le long des voies orientées sensiblement Nord-Sud :

Toute construction principale doit être implantée de manière à ce que la façade principale soit orientée au Sud et qu'un pignon soit implanté en limite des voies et emprises publiques ou privées.

Un recul de 0 à 4 mètres est toutefois autorisé, sous réserve que ce recul (espace résiduel créé) soit traité en pleine terre sur au minimum 50% de sa surface.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que ceux-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- lorsqu'un bâtiment existant sur une unité foncière contiguë est situé à moins de 3 mètres du fond de parcelle ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

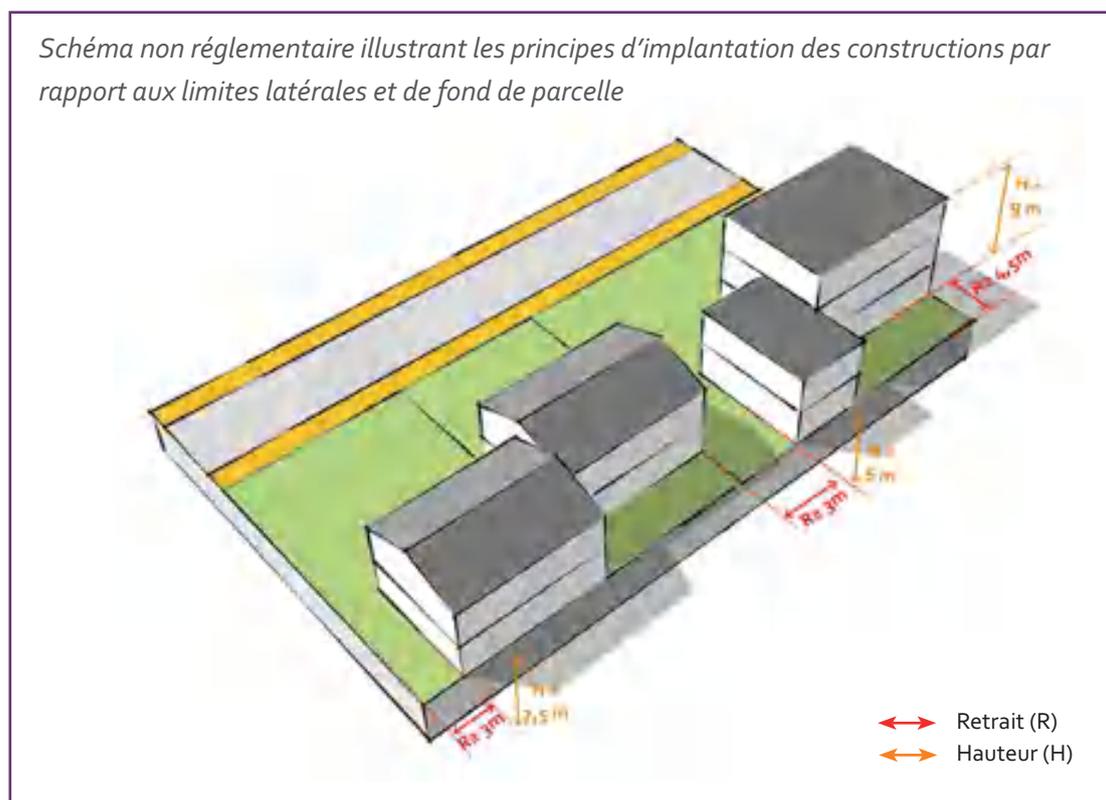
Elles peuvent être implantées en limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, la construction devra être implantée :

- à une distance (R) au moins égale au tiers de la hauteur (H) de la construction d'une limite latérale : $R \geq H/3$, avec un minimum de 3 mètres
- à une distance (R) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction d'une limite de fond de parcelle : $R \geq H/2$, avec un minimum de 3 mètres

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée à une distance (R) au moins égale à 5 mètres ($R \geq 5$ m) d'une limite de zone UE ou A.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.



• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

• Dispositions générales

La distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

• Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Emprise au sol

De plus, l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 500 m².

• Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 50% .

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par la totalité de cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

Principes de transition entre les gabarits et de réduction de l'emprise du dernier niveau

Au sein des unités foncières jouxtant une zone UAt, UG, UTC et UTM, la hauteur des constructions est comprise **entre 6 et 12 mètres**.

De plus, une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 10 m. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas

dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

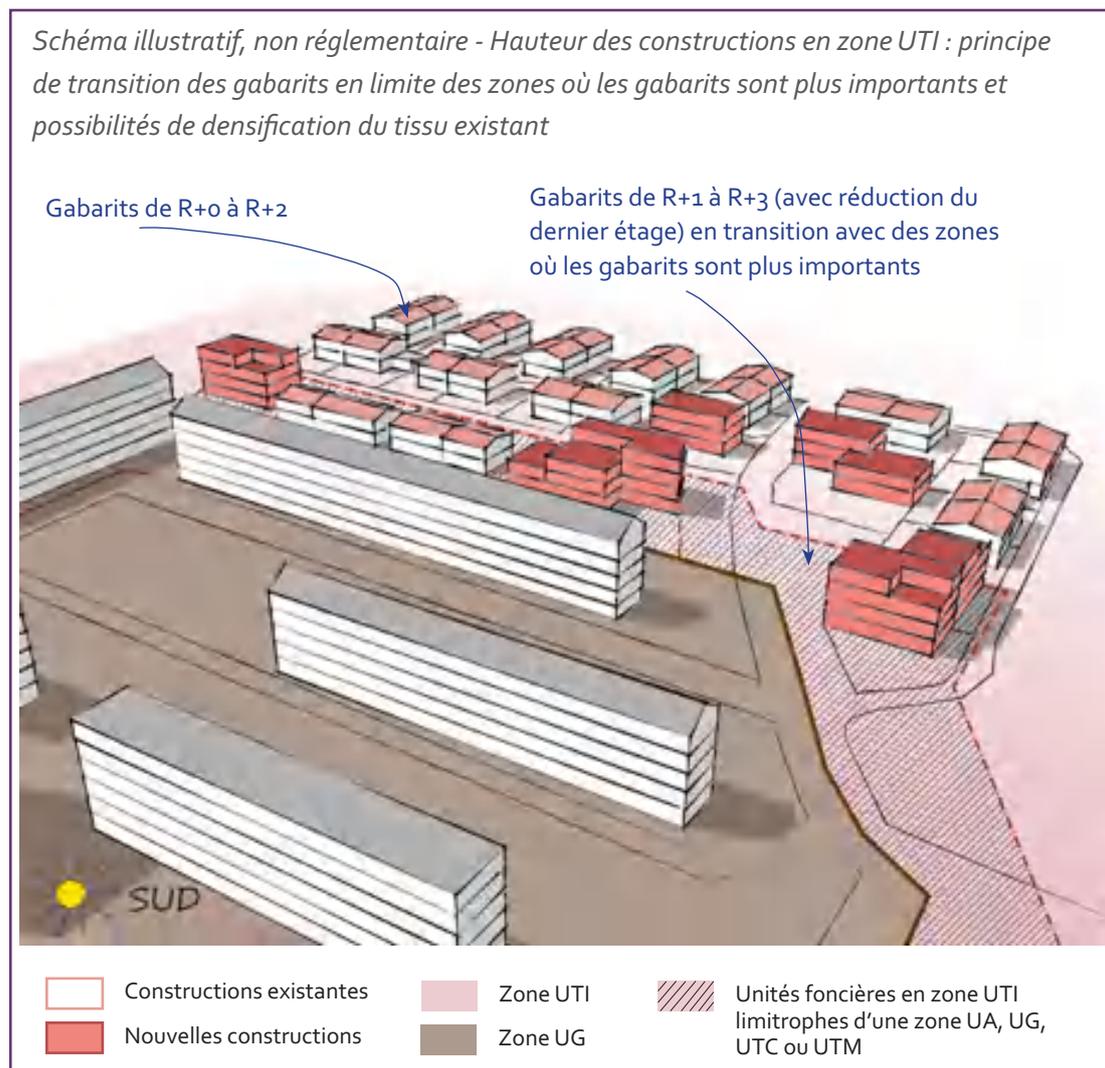
Les constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle car situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** (cf. article UTI 1.3) doivent comporter des rez-de-chaussée ayant une hauteur minimale sous plafond de 3m50 ou une hauteur en harmonie avec celle des rez-de-chaussée des constructions voisines dès lors qu'elle est plus haute.

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions concernées par des obligations de mixité fonctionnelle ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.



Article UTI 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des quartiers résidentiels, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,4**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,3**

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UTI 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de

même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UTI 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui plutôt hétérogènes et peu qualitatifs. Il s'agit notamment de leur conférer une certaine cohérence générale, inspirée du modèle des faubourgs et des quartiers pavillonnaires.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en suscitant une certaine créativité des concepteurs, en suivant l'idée directrice générale de créer des «faubourgs contemporains».

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec formes et couleurs en accord avec le contexte urbain.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction. Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou

à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

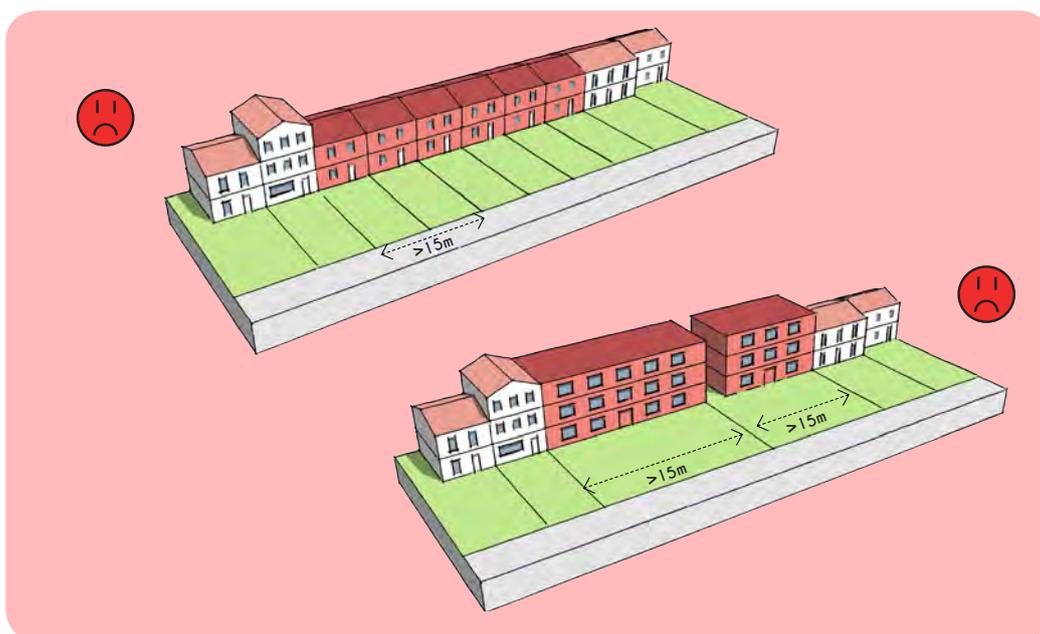
- **Principe de modularité des façades**

Dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 15 mètres, un traitement différencié des façades est demandé ; il pourra s'accompagner de décrochés de hauteur, retraits ou percées visuelles.

Un linéaire de façades identiques pouvant aller jusqu'à 18 m de longueur est toutefois toléré sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

Des décrochés de hauteurs et des retraits et/ou des percées visuelles (d'une largeur minimale de 3 m) devront être réalisés au-delà de 30 mètres de linéaire de façade.

Schémas non réglementaires illustrant le principe de modularité de traitement des façades



Tout projet de ravalement ou de réhabilitation des façades développant un linéaire supérieur à 15 mètres contribue à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

4.3 Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées soit :

- d'un dispositif rigide à claire-voie, de type barreaudage, surmontant un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation). Il est recommandé de doubler la clôture avec une haie ;
- d'un mur, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, accompagné par une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1m50, sans pouvoir dépasser 2 mètres, ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

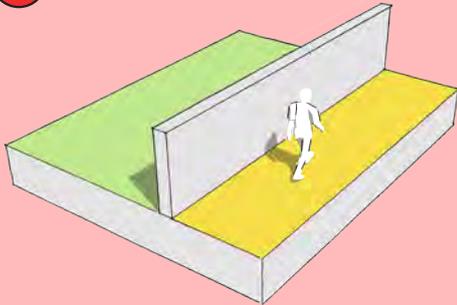
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

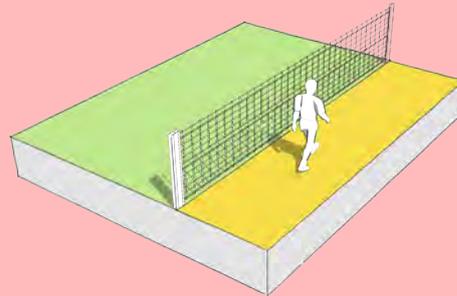
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur :

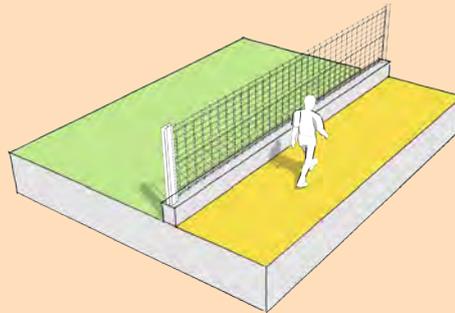


Barreaudage ou grillage :

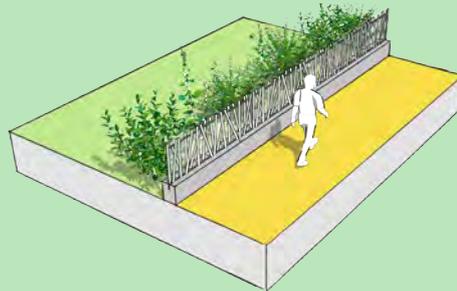


Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :

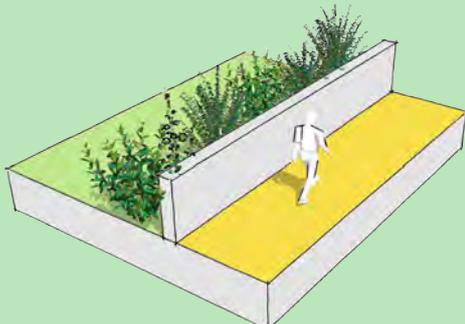
Toléré



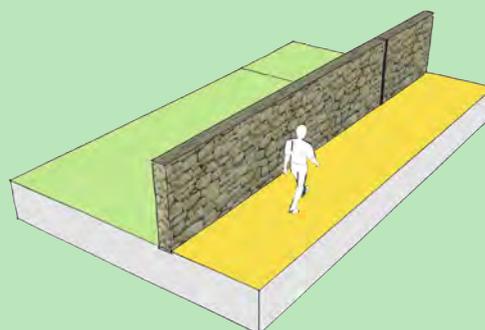
Barreaudage surmontant un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé par une haie :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



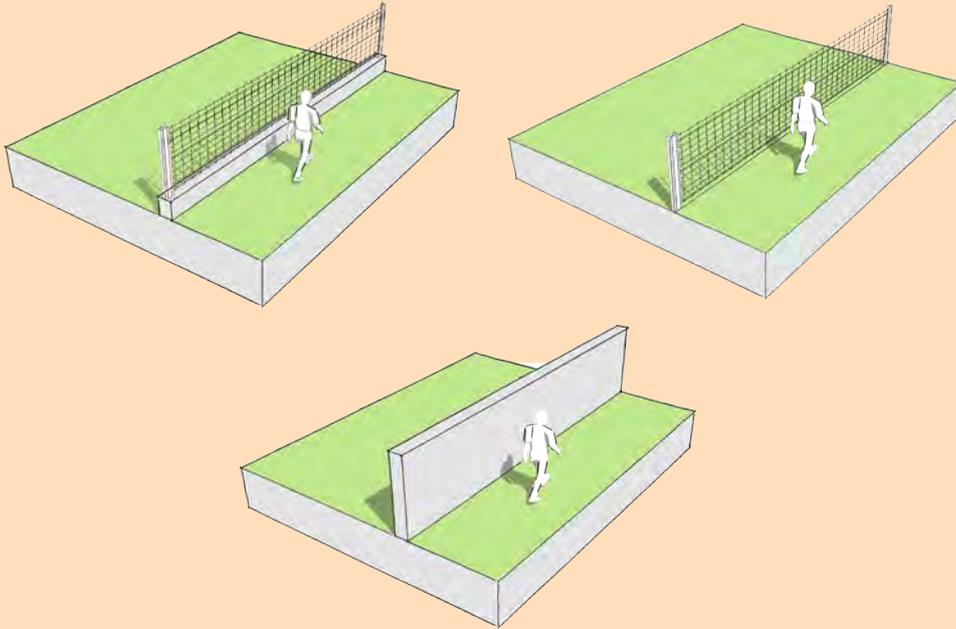
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

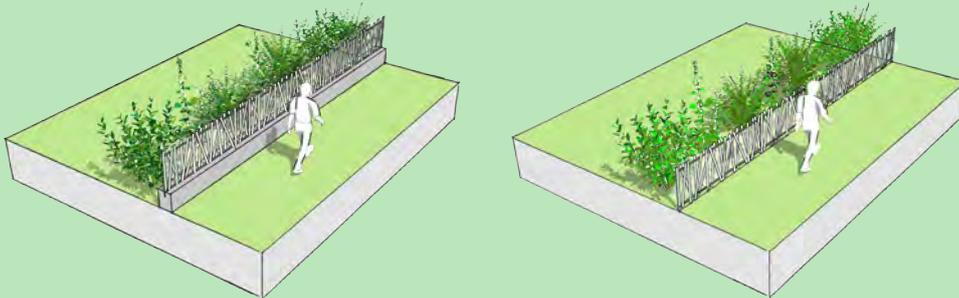


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

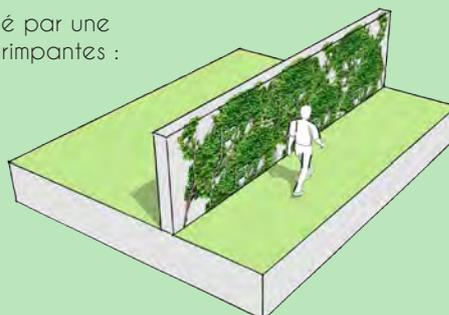
Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



ZONE UTM

Extrait du rapport de présentation :

«Les zones UTM sont des secteurs actuellement à dominante économique, composés essentiellement de grands entrepôts, de grandes surfaces commerciales, d'équipements hôteliers, mais également de petites poches d'habitat disséminées au coeur de ces activités. Ces secteurs présentent des volumétries très variées et sont majoritairement dénués d'organisation urbaine et de qualité architecturale.

Ils sont situés à l'interface de zones économiques, commerciales ou de grands pôles d'équipement et de zones d'habitat.

L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain de ces secteurs aujourd'hui peu qualifiés et peu intégrés dans le tissu urbain afin de tendre vers des secteurs mixtes conciliant économie, habitat et urbanité.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP sectorielle Bel-Air / Cristole

En particulier, la zone UTM est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UTM 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une forte mixité fonctionnelle, tout en conciliant les usages et modes de vie internes et en périphérie proche des zones UTM.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravaning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière ;
- La construction des logements est soumise à une taille d'opération minimale fixée à 600 m² de surface de plancher ;
- Les changements de destination de locaux d'activités en logements sont soumis à :
 - une taille d'opération minimale fixée à 300 m² de surface de plancher
 - une obligation de qualité architecturale et d'habitabilité des logements
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé.

Article UTM 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Ici, il s'agit d'impulser un ordonnancement plus urbain en cherchant à structurer les voies et emprises publiques, tout en prêtant attention aux vis-à-vis engendrés.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard des usages à venir et du contexte environnant.

Ainsi, les règles suivantes tendent à favoriser le développement d'activités économiques compatibles avec de l'habitat dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une image plus qualitative et ainsi assurer une transition plus douce avec les secteurs résidentiels avoisinants.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Les constructions doivent privilégier dans la mesure du possible, l'orientation Sud de leur façade principale.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• **Dispositions générales**

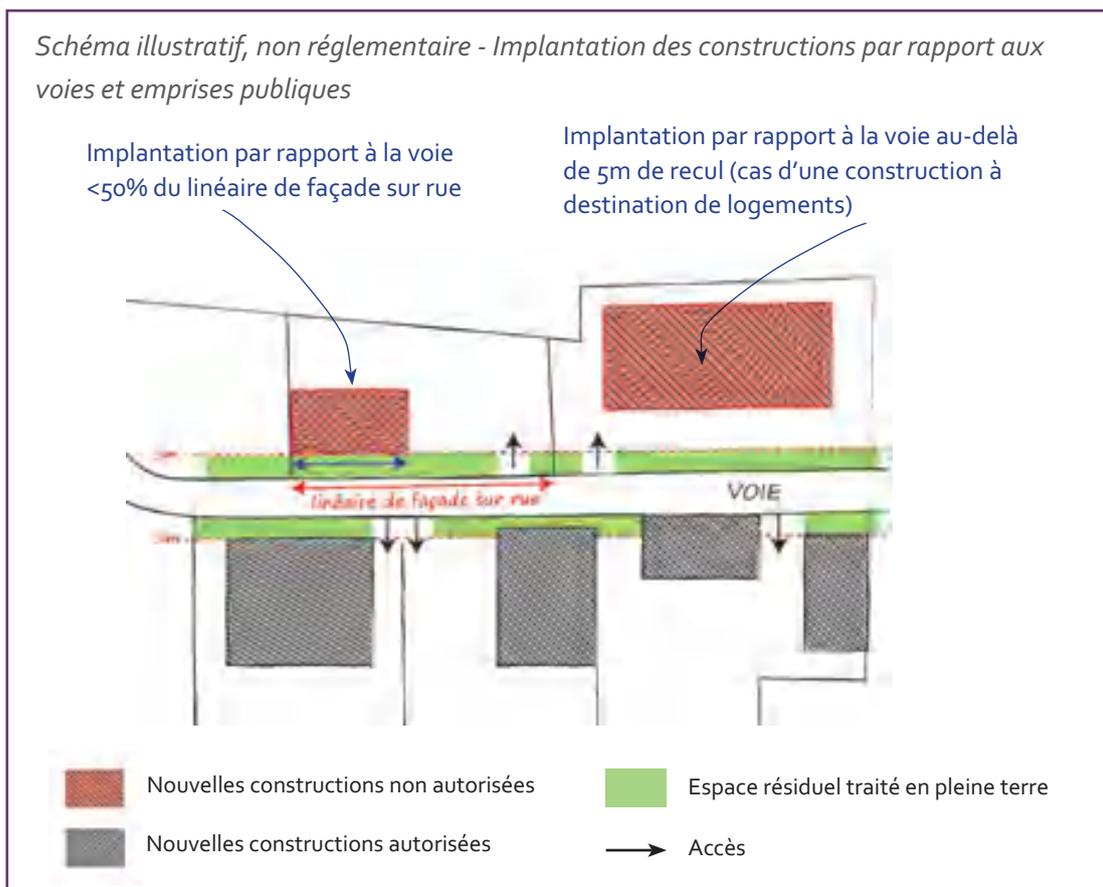
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques et privées, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.

En cas de recul par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans l'espace résiduel (bande des 5 mètres) doivent être traitées en pleine terre, sauf pour le ou les accès nécessaires à la parcelle.

Les constructions à destination de logements peuvent bénéficier d'un recul plus important afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal.

L'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.



• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité et à ses besoins.

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, excepté dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UH, UF, UV, UE ou 1AUB ; les constructions doivent dans ce cas être implantées en retrait.

En cas de retrait, dans tous les cas excepté le long d'une zone UE, la construction devra être implantée :

- à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction
- à une distance au plus égale à 10 mètres

En outre, la construction devra être implantée à une à une distance au moins égale à 5 mètres d'une limite de zone UE.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont

pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation, à condition que celles-ci se fassent dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant ou qu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- **Dispositions générales**

La distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

- **Profondeur**

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination habitation est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface, soit les niveaux dédiés principalement à des activités ou à du stationnement.

La profondeur des constructions peut toutefois être plus importante, sans dépasser 25 mètres, uniquement pour les niveaux en rez-de-chaussée et à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que "Habitation" et "Bureau".

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder :

- 500 m² pour les constructions à destination d'habitation ;
- 1500 m² pour les constructions à destination de commerce, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées dans la zone.

- **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60% .

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.6 Hauteur des constructions

- **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est limitée à **15 mètres**, excepté pour les unités foncières **joutant une zone UH** où la hauteur des constructions est limitée à **12 mètres**.

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein de l'OAP Bel-Air/Cristole**.

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale fixée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Article UTM 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein de ces secteurs de transition pour lesquels on impulse une forte mutation.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, accompagnant un ordonnancement plus urbain des constructions (par le biais de l'article UTM₂), une valorisation de l'image de ces secteurs est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,4**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,2**

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UTM 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UTM 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui à dominante économique et plutôt dépourvus de qualité urbaine et architecturale. Une certaine attention est portée ici à la qualité des constructions afin de permettre la mixité des fonctions économiques et résidentielles.

La mise en place des règles suivantes encadre ainsi la forte évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une certaine qualité architecturale et urbaine, tout en étant adaptée aux usages souhaités (activités économiques notamment, mais également d'habitat).

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et/ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les volumétries des constructions sont à traiter avec simplicité.

Dans un souci d'intégration avec les quartiers résidentiels avoisinants et d'image valorisante, les façades, ouvertures, structures apparentes et plus globalement la composition d'ensemble doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

Saillies et autres débords sur le domaine public

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est autorisée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

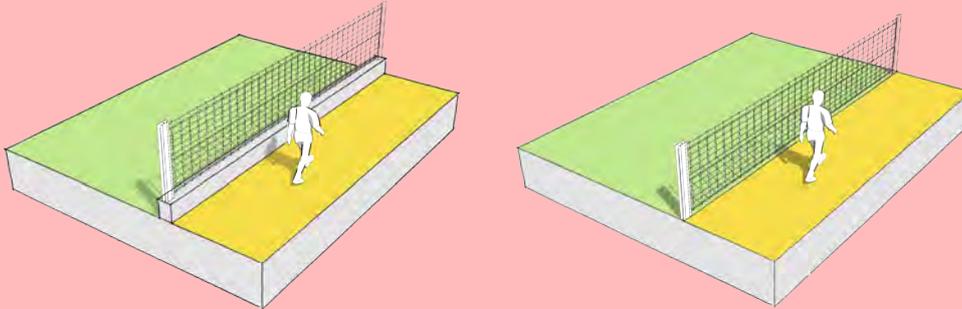
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

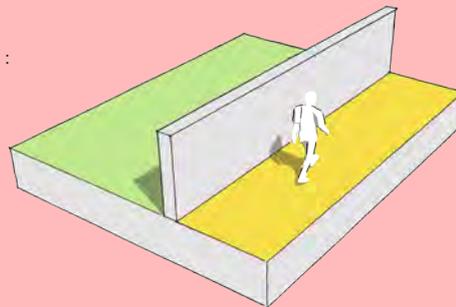
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



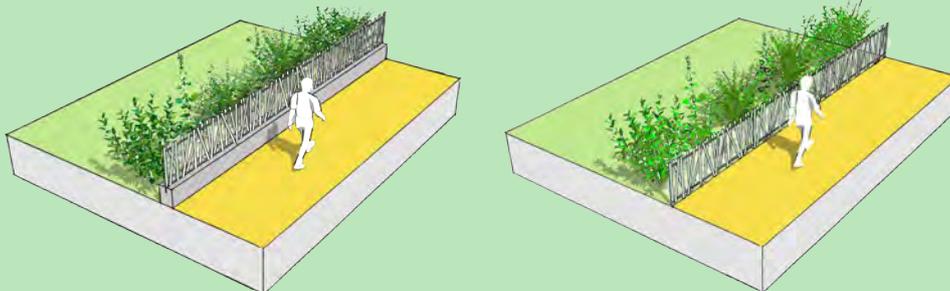
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



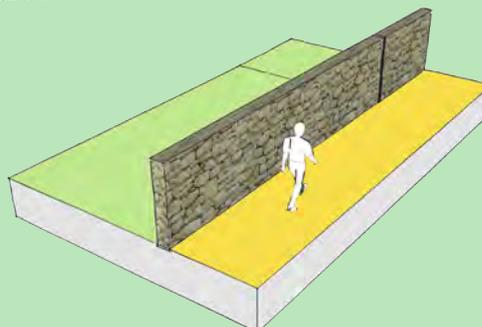
Mur :



Barreaudage surmontant, ou non, un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :



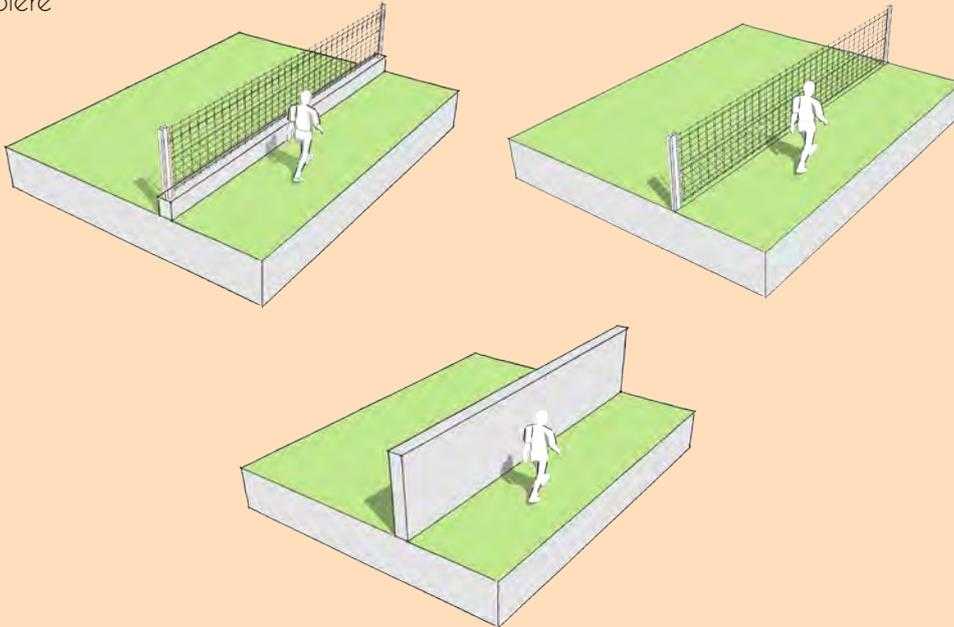
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

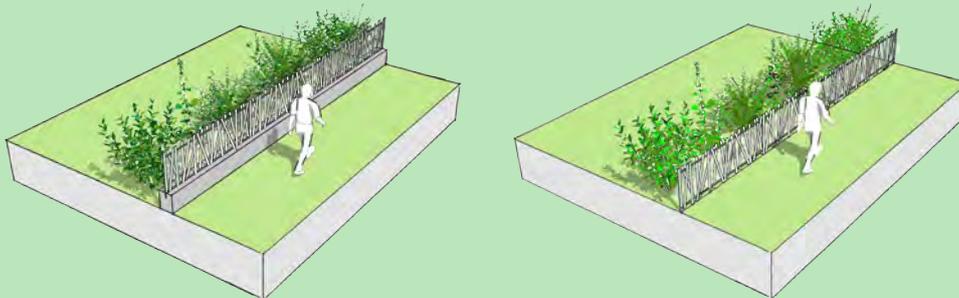


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

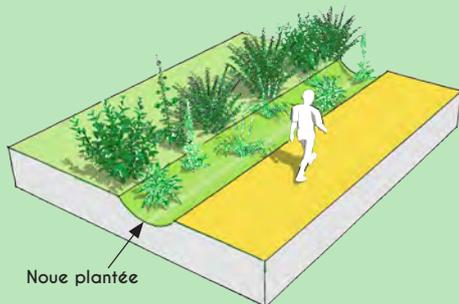
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



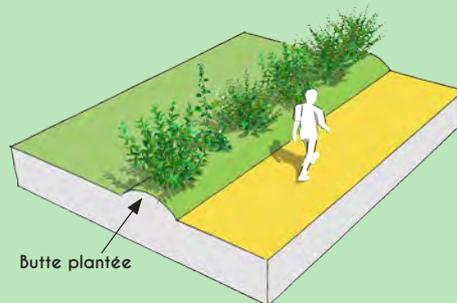
Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



Noue plantée



Butte plantée

LA ZONE URBAINE VERTE

ZONE UV

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UV regroupe les espaces urbains fortement végétalisés à vocation sportive ou de loisirs. Ils sont aussi identifiés pour leur qualité paysagère et écologique. Ils participent directement à la qualité de vie à Avignon.

La zone UV comprend les principaux espaces verts publics, parcs urbains, ainsi que les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs.

L'objectif poursuivi par le règlement est d'assurer la préservation de ces espaces et tout particulièrement leur caractère principalement végétalisé.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean/Rocade Sud et Entrée de ville Sud-Est

En particulier, la zone UV est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UV 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation d'espace récréatif à forte dominante végétalisée.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à l'article UV 1-2 ci-après.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs et des installations sportives ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de préserver le caractère fortement végétalisé du secteur considéré ;
- Les terrains de plein air, de sports et de loisirs.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article UV 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle et à leur volumétrie sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement urbain et paysager, ainsi que de s'adapter aux besoins liés à la nature des constructions.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur l'environnement urbain et paysager.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.5 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la construction doit permettre de conserver une large part majoritaire d'espaces végétalisés sur l'unité foncière considérée.

2.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est adaptée aux contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de la construction.

Article UV 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte tout particulièrement sur l'aménagement des espaces publics dont les parcs urbains et espaces verts sont la composante majeure. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité et améliorent la qualité de vie.

La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

Non réglementé

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UV 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

L'objectif est de préserver la dominante végétalisée de ces espaces et de favoriser l'intégration de la construction dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces constructions en zones à dominante végétalisée.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions éventuellement existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Non réglementé

4.3 Matériaux et couleurs

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

Non réglementé

LES ZONES ÉCONOMIQUES

La zone UE est réservée aux activités économiques, commerciales et de recherche.

Il s'agit des zones :

- *UE : les zones économiques de Courtine, Eisenhower, Réalpanier et Fontcouverte*
- *UEc : les sous-secteurs à dominante commerciale de Cap Sud, la Cristole et la Castelette*
- *UEr : les sous-secteurs correspondant aux sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière*

ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UE couvre les différentes zones d'activités commerciales et économiques implantées en périphérie du tissu urbain. Ce sont essentiellement des zones monofonctionnelles, soit à vocation d'activités (Courtine, Fontcouverte, secteur de Réalpanier), soit à vocation commerciale (Cap Sud, La Cristole, la Castelette) ou soit à vocation de recherche agronomique et forestière (les sites de l'INRA).

Ces secteurs sont marqués par un bâti imposant en milieu de parcelle organisé autour de poches de stationnement en vitrine, et sont majoritairement dénués d'organisation urbaine, de qualité architecturale et paysagère.

L'objectif poursuivi par le règlement est d'amorcer une transition de ces zones d'activités «vieillissantes» vers des zones d'activités «nouvelles générations» constituées de gabarits variés, moins imposants, mieux ordonnancés et mieux intégrés dans le paysage urbain.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

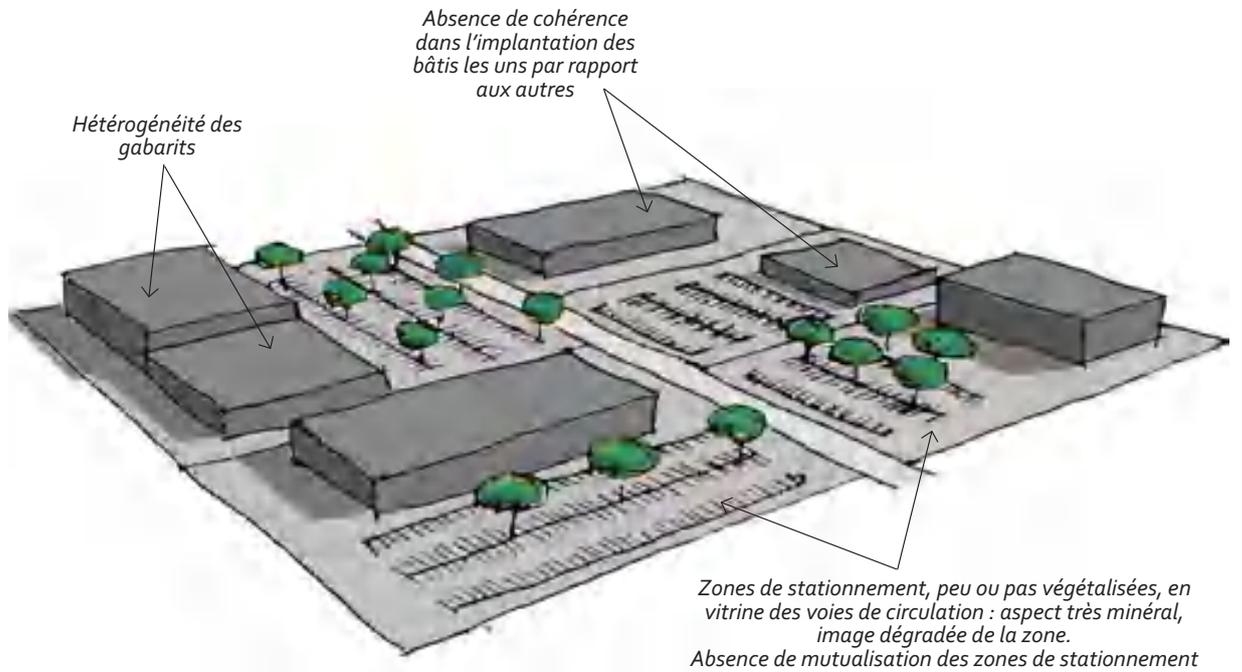
- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Avignon Confluence, Pierre Sémard, Joly-Jean / rocade Sud, Bel-Air / Cristole, entrée de ville Sud-Est et Technopôle

En particulier, la zone UE est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

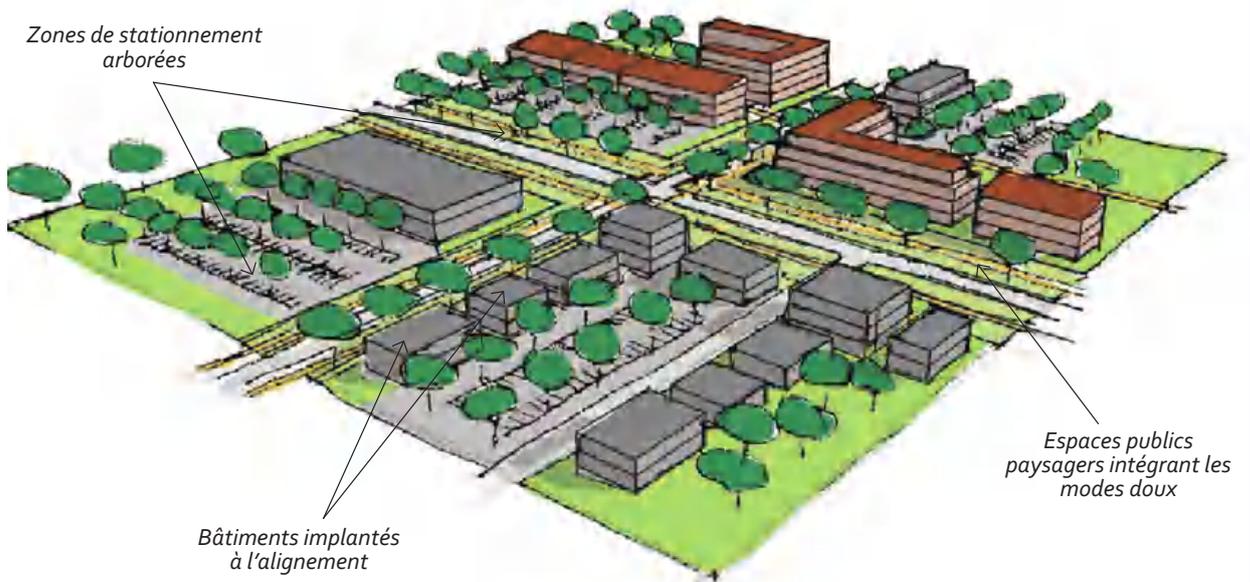
Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Schémas illustratifs, non réglementaires :

Des anciennes zones d'activités «vieillissantes»



Des zones d'activités «nouvelles générations»



Article UE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation économique de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

- **Dans la zone UE, excepté en UEc et UEr, sont interdites les constructions à destination :**
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - d'habitation, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2 ;
 - de commerce de détail, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2 ;
 - de cinéma.
- **Dans la zone UEc, sont interdites les constructions à destination :**
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - d'habitation, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2.
- **Dans la zone UEr, sont interdites les constructions à destination :**
 - d'habitation, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2 ;
 - de commerce et activités de service ;
 - d'industrie et d'entrepôt.
- **Dans l'ensemble des zones UE, UEc et UEr sont interdits les usages du sol suivants :**
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravanning ;
 - les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones UE :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à conditions :
 - d'être strictement nécessaires à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone,
 - d'être situées dans le volume du bâtiment d'activité,
 - d'être situées dans les étages supérieurs du bâtiments d'activité,
 - de ne pas avoir une surface de plancher supérieure à 100 m² ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ;
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés

à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières au regard des habitations voisines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Sont autorisées sous conditions uniquement dans la zone UE :

- Les constructions à destination de commerce de détail dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans la zone et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m² de surface de plancher.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article UE 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Ici, il s'agit d'impulser un ordonnancement plus urbain en cherchant à structurer les voies et emprises publiques.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités accueillies dans les zones économiques.

Ainsi, les règles suivantes tendent à conférer une image plus qualitative aux zones d'activités économiques et commerciales d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Non réglementé

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

Pour les unités foncières concernées par une ligne d'implantation, inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute construction de premier rang doit être implantée le long de la ligne d'implantation.

Des reculs peuvent cependant être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâti existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace ouvert au public afin de créer des espaces de respiration (création d'une surlargeur pour les modes actifs et/ou création d'espaces publics qualitatifs de type parvis et/ou de création d'espaces verts...) au sein desquels la création de places de stationnement pour véhicules motorisés est interdite ;
- au niveau d'angle de rues afin de concourir à la qualité architecturale et urbaine et/ou de permettre un élargissement de l'espace public.

L'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières concernées par une ligne de recul, inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions de premier rang doivent être implantées soit :

- le long de la ligne de recul ;
- suivant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la ligne de recul.

Pour les autres unités foncières, les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- en recul de ces dernières selon :
 - > en zones UE et UEc : au moins 5 mètres et au plus 15 mètres ;
 - > en zone UEr : 5 mètres minimum.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une implantation en limite séparative est possible lorsque deux bâtiments implantés de part et d'autre de la limite séparative sont réalisés simultanément et qu'ils présentent une unité architecturale.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

• Dispositions générales

La distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5 mètres.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60%.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

Dans les zones suivantes, excepté au sein du secteur délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines pour lequel des **hauteurs différentes** s'appliquent, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres en zone UE et UEr ;
- 15 mètres en zone UEc.

Dans les secteurs de hauteurs différentes délimités sur le plan des fonctions et implantations urbaines, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 15 mètres.

Dans le secteur de hauteurs différentes 1 délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 18 mètres.

Dans le secteur de hauteurs différentes 2 délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 21 mètres.

Les hauteurs des constructions situées en zone UEc doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP** Entrée de ville Sud-Est, Bel-Air/Cristole et Joly-Jean/Rocade Sud.

• Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, les constructions pourront dépasser la hauteur maximale autorisée de 1 mètre.

Article UE 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein de ces secteurs économiques aujourd'hui très peu végétalisés.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, accompagnant un ordonnancement plus urbain des constructions (par le biais de l'article UE2), une valorisation de l'image de ces secteurs et plus globalement de la ville est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,4**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,3**

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UE 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres, autres que les espaces de pleine terre, reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 100 m² de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables. En bordure de la Route Nationale 7, sur une profondeur de 22 mètres depuis la limite du

domaine public, l'espace sera paysagé et des plantations d'arbres de première ou deuxième grandeur souligneront le caractère d'avenue vers le centre-ville. Des plantations arbustives et végétaux vivaces compléteront la composition paysagère.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UE 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ambitions poursuivies

Cette zone qui accueille des activités à dominante économique et commerciale, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

La mise en place des règles suivantes encadre l'évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une relative qualité architecturale, urbaine et paysagère, tout en étant adaptée aux usages économiques et commerciaux.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et/ou urbains.

Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.

À proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Toute architecture de type résidentiel (locale et étrangère à la région) et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction. Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se

situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Si utilisation d'enduits, ces derniers doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les voies ou emprises publiques, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique et en limite séparative :

Les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local,

nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

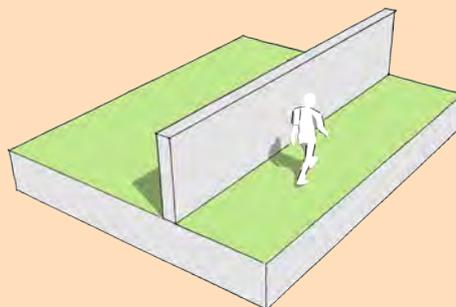
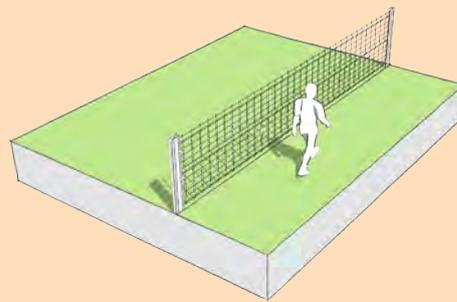
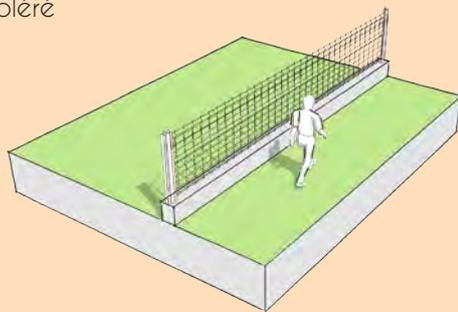
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

Toléré

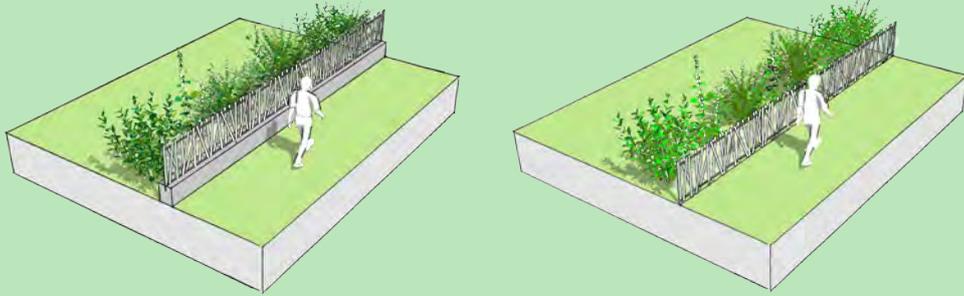


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



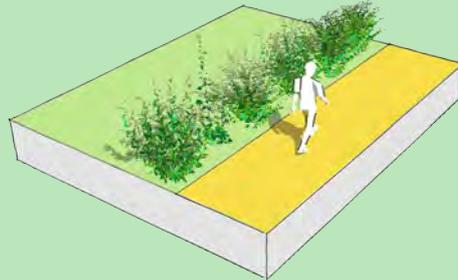
Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



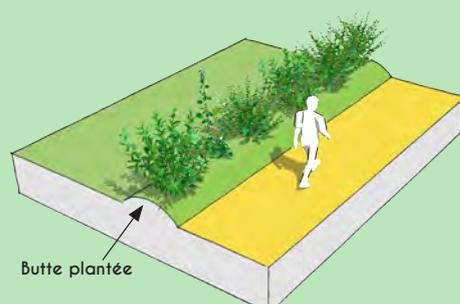
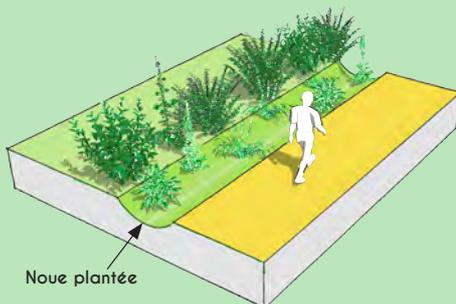
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noûe plantée ou butte plantée :



LES PÔLES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS

La zone UP correspond aux grands pôles d'activités et d'équipements.

Il s'agit des zones :

- *UPa : pôle de compétitivité d'Agroparc-Pégase/aéroparc-Parc des expositions*
- *UPe : pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires*
- *UPev : pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière*
- *UPg : pôle gare TGV*
- *UPh : centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet*

ZONE UP

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UP couvre les grands pôles d'activités et d'équipements de la commune. Il s'agit des pôles d'Agroparc-Pégase/aéroparc-Parc des expositions, des grands centres hospitaliers, sanitaires, sociaux et éducatifs, ainsi que de la gare TGV.

Ce sont essentiellement des zones mixtes, mêlant soit activités et équipements (pôle technologique d'Agroparc, aéroparc et parc des expositions), soit activités et logements (centre de vie du pôle technologique), soit équipements hospitaliers, sociaux et éducatifs (pôles hospitaliers d'Avignon et de Montfavet, grandes écoles et site de la Verdière), soit activités et équipements liés à la gare TGV.

Ces pôles sont globalement qualitatifs d'un point de vue de leur organisation urbaine, de leur architecture et du paysage.

L'objectif poursuivi par le règlement est de conserver et affirmer leur vocation de pôles d'activités et d'équipements et de maintenir la qualité urbaine présente ou de l'impulser dans les secteurs qui en sont aujourd'hui dénués.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Avignon Confluence et Technopôle

En particulier, la zone UP est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UP 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation économique et de grands équipements de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Dans la zone UPa sont interdites les constructions à destination :

- d'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UP 1.2

Dans les zones UPe et UPev, sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière ;
- d'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UP 1.2 ;
- d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'exerce l'accueil d'une clientèle et de cinéma ;
- d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone UPg, sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière ;
- de commerce de gros et de cinéma ;
- d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition

Dans la zone UPh, sont interdites :

- les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - de commerce de gros et de cinéma,
 - d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- les installations classées soumises à autorisation.

Dans l'ensemble des zones UP sont interdits :

- les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravanning ;
 - les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes isolées ;
 - les dépôts de véhicules, vieilles ferrailles, matériaux de démolition.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières**Sont autorisés sous conditions dans la zone UPa :**

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la mesure où l'habitation après travaux n'excède pas 200 m² de surface de plancher maximum ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Sont autorisés sous conditions dans les zones UPe et UPev :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, au gardiennage, à la surveillance des activités admises dans la zone ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la mesure où l'habitation après travaux n'excède pas 200 m² de surface de plancher maximum ;
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières au regard des habitations voisines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UPh :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UPg :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à conditions :
 - qu'elles ne présentent pas de nuisances particulières au regard du voisinage,
 - que leur surface de vente n'excède pas 300 m²,

- que les activités soient situées uniquement en rez-de-chaussée de la construction.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle.

Ainsi, les rez-de-chaussée à destination de commerce, activités de service et équipements existants, implantés le long d'un **linéaire commercial protégé**, ne peuvent pas être transformés en espace de stationnement ou en logements.

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article UP 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Ici, il s'agit de maintenir l'ordonnancement urbain qualitatif impulsé dans le cadre du pôle de compétitivité d'Agroparc et du pôle technologique d'Avignon-Montfavet, ainsi que la fonctionnalité des pôles hospitaliers, centres sociaux et éducatifs.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités et équipements accueillis dans les pôles.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Les constructions à destination de logement doivent privilégier dans la mesure du possible, l'orientation Sud de leur façade principale.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

Au sein des unités foncières concernées par une ligne de recul inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** :

- les constructions de premier rang doivent être implantées soit le long de la ligne de recul, soit en recul par rapport à cette ligne,
- l'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

Pour les autres unités foncières, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

Dans les zones UPa et UPh, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à un minimum de 3 mètres de cette limite.

Dans les zones UPe et UPeV, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres d'une limite de zone UE ou A.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

• Dispositions générales

Dans les zones UPa et UPh, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les zones UPg, UPe et UPeV : non réglementé

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

• Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle est autorisée, à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité.

2.5 Emprise au sol des constructions

Dans la zone UPa :

- la surface de plancher totale maximale est fixée à 299 000 m² ;
- le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60%.

Dans la zone UPg : non réglementé

Dans la zone UPh :

- la surface de plancher maximale est fixée à 163 500 m² ;
- le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60%.

Dans la zone UPe, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 50%.

Dans la zone UPev, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 30%.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

Dans les zones UPa et UPh, la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.

Dans la zone UPe :

- la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres
- la hauteur des autres constructions n'est pas limitée

Dans la zone UPev, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dans la zone UPg, la hauteur des constructions est comprise entre 9 et 24 mètres. La hauteur "h", au sein de laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture est limitée à 5 mètres.

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP** sectorielles Technopôle et Confluence.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

• Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Dans les zones UPa, UPh et UPg, la hauteur maximale de la construction est mesurée du point le plus bas du domaine public confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'égout.

Article UP 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé de ces secteurs d'activités et d'équipements aujourd'hui relativement bien végétalisés.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, la poursuite de la qualification de ces secteurs est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles suivantes vise à maintenir l'image qualitative de certains des pôles et à impulser une certaine qualité au sein de ceux qui en sont aujourd'hui dépourvus.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à** :
 - > en zones UPe, UPev et UPg :
 - . 0,4 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 1 500 m²
 - . 0,5 pour les unités foncières de superficie supérieure à 1 500 m²
 - > en zones UPa et UPh :
 - . 0,5 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 1 500 m²
 - . 0,6 pour les unités foncières de superficie supérieure à 1 500 m²
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à** :
 - . 0,3 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 1 500 m²
 - . 0,4 pour les unités foncières de superficie supérieure à 1 500 m²

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UP 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres, autres que les espaces de pleine terre, reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 100 m² de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

En bordure de la Route Nationale 7, sur une profondeur de 22 mètres depuis la limite du domaine public, l'espace sera paysagé et des plantations d'arbres de haute tige souligneront le caractère d'avenue vers le centre-ville. Des plantations arbustives et végétaux vivaces compléteront la composition paysagère.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UP 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ambitions poursuivies

Cette zone qui accueille des activités économiques et équipements, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

La mise en place des règles suivantes permet de maintenir la qualité architecturale, urbaine et paysagère en place, tout en étant adaptée aux usages particuliers de ces pôles.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et/ou urbains.

La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Dans les zones UPa et UPh :

- Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel ;
- L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes, mais d'unité dans les matières et les couleurs.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

Dans les zones UPa et UPh, les couvertures des bâtiments devront être réalisées, soit en toiture-terrasse, soit par des toits en tuiles. Les toitures pourront être végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques. D'autres conceptions de toitures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

- **Saillies et autres débords sur le domaine public**

Ils ne sont autorisés que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Ils devront se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres et ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Ils ne doivent pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public.

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti et profite à la qualité architecturale de la construction.

4.3 Matériaux et couleurs

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Dans les zones UPa et UPh, la structure végétale existante doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc, ainsi que les teintes d'aspect brillant sont à proscrire.

Dans les zones UPe et UPev :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.
- Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les voies ou emprises publiques, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Dans la zone UPa, les clôtures sont interdites sauf pour les unités foncières supports des constructions existantes avant le 23 novembre 1987, dans les conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres
- Constitution :
 - Treillis soudé sur toute hauteur ou posé sur un mur bahut de 0,45 m de hauteur avec doublage obligatoire par une haie vive.

- Maçonnerie d'apparence identique aux constructions existantes ou projetées. Dans cette hypothèse :

> Ce type de clôture doit être implanté en retrait de 0,80 m minimum de la limite séparative, l'espace entre mur et limite séparative doit être végétalisé pour effacer l'effet minéral de la maçonnerie.

En fonction de la configuration spécifique du terrain et en cas d'impossibilité de procéder de la sorte, une dérogation pourra être accordée pour implanter un mur de clôture en limite de propriété, sur présentation de justificatifs.

Des protections paysagères sont toutefois autorisées (fossé-type, saut-de-loup, haies végétales épaisses, palissades de bambous asiatiques...).

Dans les autres zones, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées, de haies ou la pose d'une simple bordure en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètres de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Le long d'une voie ou emprise publique et en limite séparative :

Les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre hormis dans la zone UPg où les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes hormis dans la zone UPg où les clôtures doivent être doublées d'une haie.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

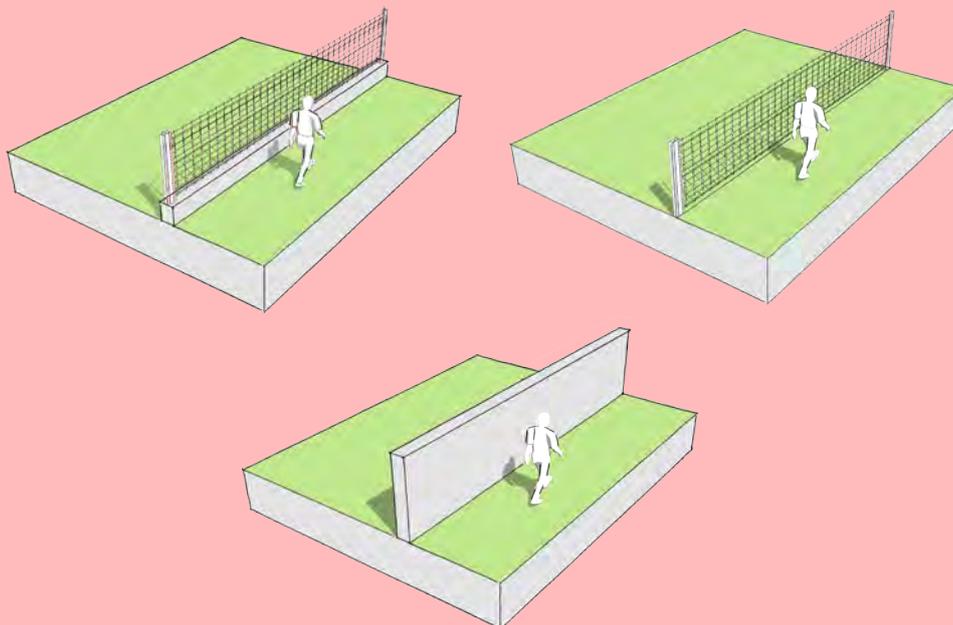
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Dans la zone UPg :



Mur plein avec ou sans accompagnement paysager et grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

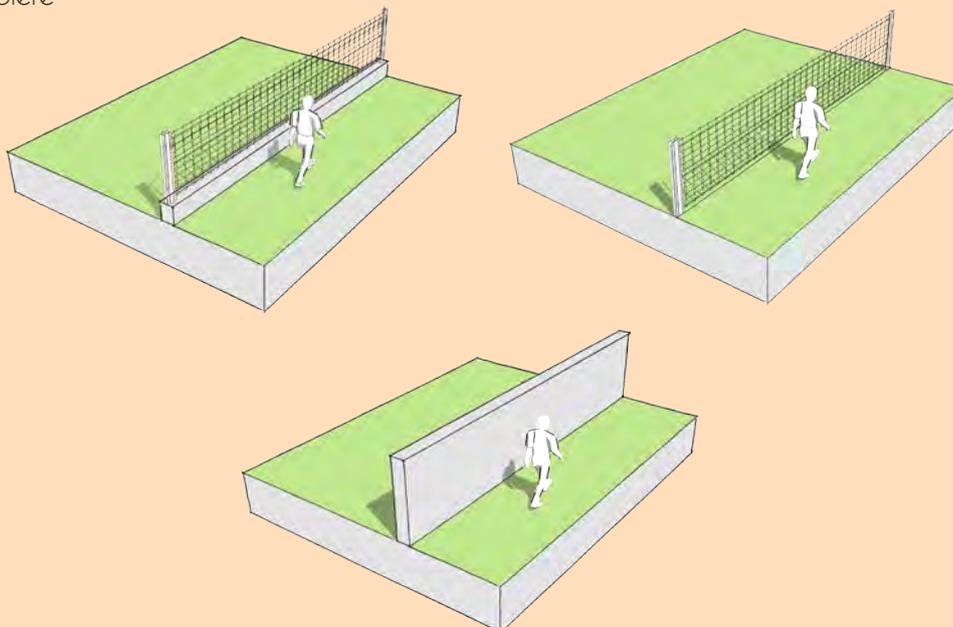


Dans les autres zones (sauf UPa) :



Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

Toléré



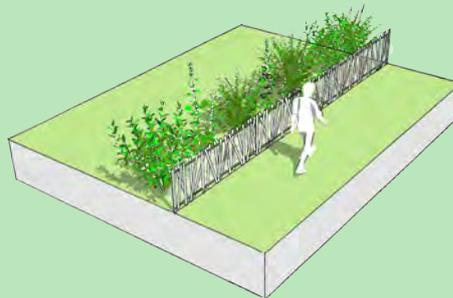
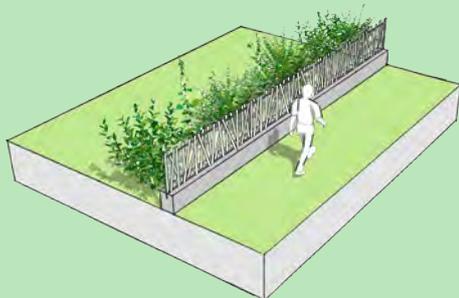
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Dans toutes les zones (sauf UPa) :



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagnés par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes (hormis en zone Upg où les murs sont interdits, sauf exception) :



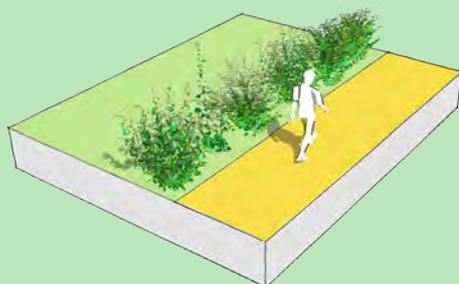
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

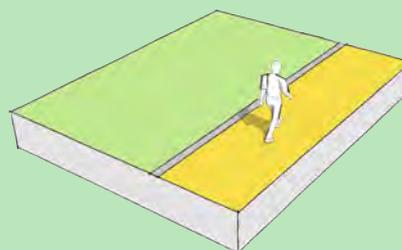
Dans toutes les zones



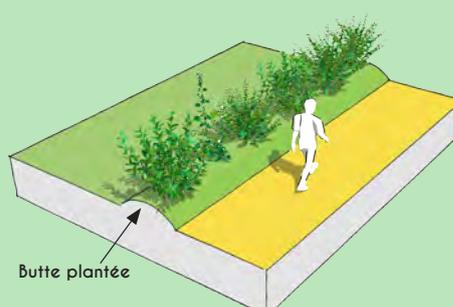
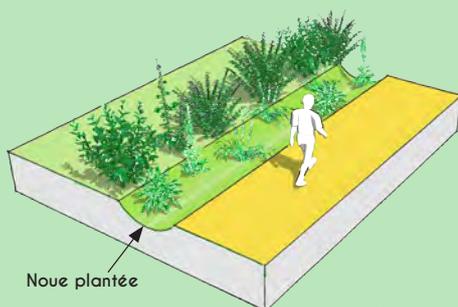
Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Pose d'une simple bordure :



Noue plantée ou butte plantée :



LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

La zone UI correspond aux grands équipements publics et infrastructures.

Il s'agit des zones :

- *U1a : aéroport*
- *U1f : emprise du domaine de la CNR à vocation portuaire et industrielle*
- *U1g : emprise des installations de la gare TGV*
- *U1p : parkings-relais*

ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UI couvre les secteurs d'équipements publics et d'infrastructures de la commune. Il s'agit des secteurs et emprises de l'aérodrome, de la CNR, de la gare TGV, ainsi que des parkings-relais.

Ces secteurs ont une vocation principalement technique et l'objectif poursuivi par le règlement est d'affirmer cette vocation par la réglementation notamment des constructions et utilisations du sol autorisées.»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP sectorielle Technopôle

En particulier, la zone UI est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article UI 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation technique de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Dans l'ensemble des zones UI sont interdits :

- les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'habitation
 - de commerce et activités de service sauf dans les conditions définies à l'article UI 1.2
- les usages du sol suivants :
 - les carrières
 - les terrains de camping et de caravaning
 - les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes isolées
 - les dépôts de véhicules sauf ceux relatifs au tramway (y compris les parcs publics de stationnement), les dépôts de déblais des fondations

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones UI :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou pour la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UIa :

- les constructions et installations directement liées à l'activité de l'aérodrome

Sont autorisés sous conditions dans la zone UIf :

- les constructions et utilisations du sol réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'État ;
- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et toutes implantations liées à l'utilisation de la voie d'eau.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UIg :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

- les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ulp :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'animation et à l'entretien des espaces de circulation et aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et services de transports collectifs.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article UI 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle ainsi que de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités et équipements accueillis dans ces zones. Il n'y a pas spécifiquement d'enjeu d'ordonnancement urbain par rapport aux voies ou emprises publiques, et peu de lien direct avec des constructions voisines pour ces secteurs.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Non réglementé

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UIa, UIg et UIp :

À l'exception des bâtiments et constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites au moins égale à 6 mètres.

Dans la zone UIf :

Non réglementé

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les zones UIg et UIp :

- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être ou non contiguës ;
- les autres constructions doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Dans les zones UIa et UIf : Non réglementé

2.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2.6 Hauteur des constructions

Dans la zone Ulp, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dans la zone Ula, Ulf et Ulg : non réglementé

Article UI 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé de ces secteurs d'équipements et d'infrastructure aujourd'hui très peu végétalisés.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, la qualification de ces secteurs, certes à vocation technique, est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

La mise en place des règles suivantes vise à impulser une certaine qualité au sein de ces secteurs techniques qui en sont aujourd'hui dépourvus.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,2**
- Il n'est pas imposée de surface de PLT minimale

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UI 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article UI 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans la zone UIg, l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages non techniques doit être conforme aux dispositions de l'article 4 (qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère) de la zone urbaine ou naturelle la plus proche.

Dans les zones UIa, Ulf et IUp : non réglementé

LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones non ou insuffisamment équipées destinées à être urbanisées, à court, moyen ou long termes, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit des zones :

- *1AU : zones à urbaniser à court et moyen termes*
- *2AU : zones à urbaniser à long terme*

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

«Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée. Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur 1AUj destiné à la réalisation de l'éco-quartier Joly-Jean. Ce secteur constitue la première phase de cette opération ;
- Le secteur 1AUb destiné à la réalisation du quartier méditerranéen durable de Bel-Air ;
- Le secteur 1AUm qui correspond au quartier de gare de Montfavet.

L'urbanisation de ces secteurs devra être conduite sous la forme d'une opération d'ensemble (exemple : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager...).»

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean/rocade Sud, Bel-Air/Cristole et Quartier de gare de Montfavet.

En particulier, la zone 1AU est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Article IAU 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de donner une fonction résidentielle à ces secteurs, en lien avec les quartiers qui les jouxtent, tout en favorisant la mixité fonctionnelle.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière ;
 - de commerce de gros ;
 - d'industrie.
- Les usages du sol suivants :
 - les carrières ;
 - les terrains de camping et de caravanning ;
 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules désaffectés.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

L'ensemble des constructions et aménagements, non interdits dans la zone, sont autorisés sous réserve :

- d'être réalisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant un schéma d'aménagement élaboré à l'échelle de l'ensemble de chaque secteur, en compatibilité avec les OAP qui les concernent ;
- que soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires ;
- que l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser ;

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les entrepôts lorsqu'ils sont nécessaires à une activité commerciale liée à la vie quotidienne du quartier ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé

Article IAU 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes).

Ainsi, les règles suivantes, associés aux principes définis dans les OAP, tendent à favoriser le développement de différentes typologies de logements complémentaires : logements individuels, logements individuels groupés ainsi que des petits et moyens collectifs.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Les bâtiments devront être implantés de manière à :

- minimiser l'ombre portée sur les bâtiments voisins ;
- minimiser les vis-à-vis par rapport aux bâtiments voisins.

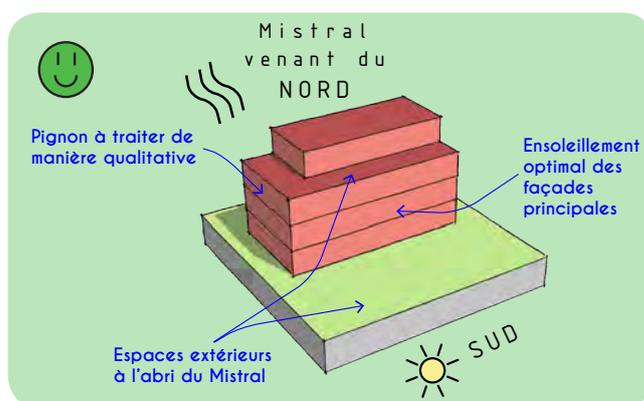
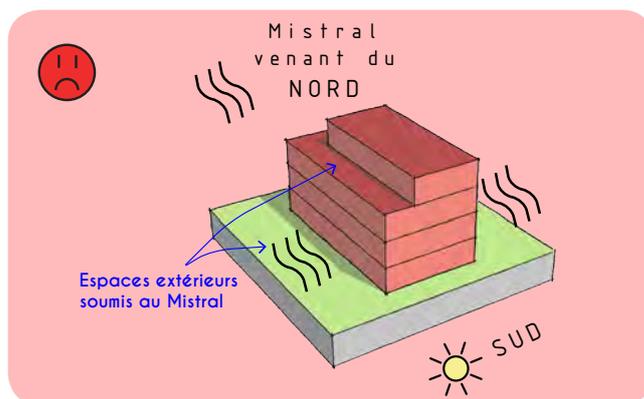
L'orientation Sud des façades principales des nouvelles constructions de logement est à privilégier, ceci afin de permettre un ensoleillement optimal des pièces de vie et de protéger les espaces extérieurs du Mistral. Le confort d'été des habitations devra toutefois être assuré, à travers, par exemple, la mise en place de dispositifs de type brise-soleil.

Toute autre orientation des bâtiments devra être justifiée et s'expliquer soit par une impossibilité technique soit par le contexte urbain (volonté d'alignement le long d'une voie ou avec un bâtiment existant, respect d'une trame urbaine existante, implantation d'un collectif en angle...).

Les logements seront prioritairement traversants ou avec une double-orientation. Si certains logements ne peuvent être que mono-orientés, on évitera absolument l'orientation Nord.

L'orientation sud préconisée implique que les pignons des bâtiments seront très fortement visibles depuis les voies sensiblement orientées Nord/Sud. Ces pignons devront donc être traités de manière qualitative et faire l'objet d'une réflexion particulière, notamment sur les ouvertures, les matériaux...

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'orientation Sud des bâtiments de logement :



2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

En zone 1AUj, le long de l'avenue de la Croix Rouge, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres le long de la voie.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

En zone 1AUb, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimum de 2,5 mètres.

En zone 1AUm, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour la création d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative et/ou en limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, la construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, de la limite séparative et/ou de la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 2,5 mètres.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour la création d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée

2.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

En zone 1AUj, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

En zone 1AUb, la hauteur des constructions est limitée à :

- 18 mètres pour les bureaux et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- 15 mètres pour les autres destinations. Cette hauteur est portée à 16 mètres pour les constructions accueillant une activité commerciale en rez-de-chaussée.

En zone 1AUm, la hauteur des constructions est :

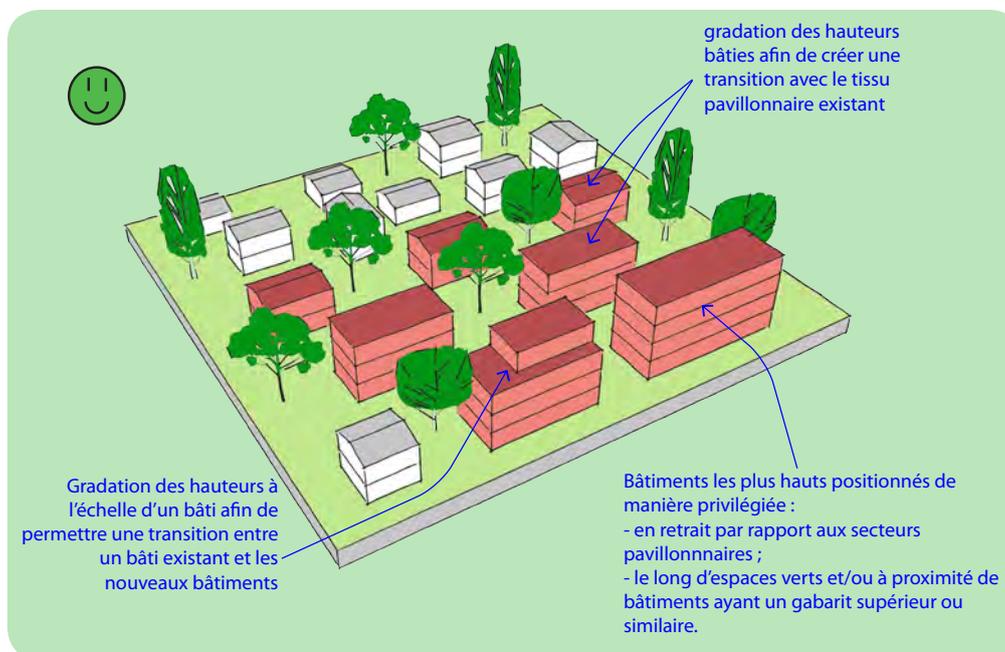
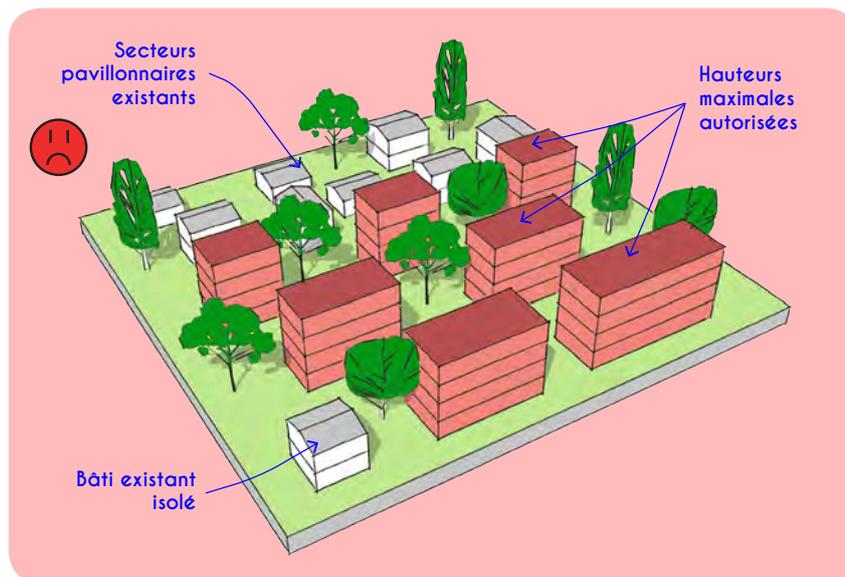
- limitée à 7 mètres pour les constructions destinées à l'artisanat ;
- comprise entre 6 et 15 mètres pour les autres destinations.

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP sectorielles** Joly-Jean / rocade Sud, Bel-Air / Cristole et Quartier de gare de Montfavet.

Principe de transition de hauteurs

En zones 1AUj et 1AUm, lors de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre des bâtiments ou des tissus urbains de hauteurs différentes, un principe de transition entre les gabarits est à appliquer. Ainsi, les nouvelles constructions doivent assurer une transition entre le(s) bâti(s) le(s) plus bas et le(s) bâti(s) le(s) plus haut(s).

Schémas non réglementaires illustrant le principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments en zones 1AUj et 1AUm :



Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau

En zone 1AUm, une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 13 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

• **Dispositions particulières**

Les constructions existantes dépassant les hauteurs maximales édictées au présent article pourront faire l'objet d'extension et de travaux de réhabilitation sur une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum au total, dans les cas (non cumulatifs) suivants :

- pour les constructions concernées par le risque d'inondation ;
- pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Article IAU 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

Ambitions poursuivies

Les paysages, les espaces agricoles et naturels fondent en grande partie l'identité et la spécificité de la commune d'Avignon. Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé.

La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones à urbaniser qui s'inscrivent dans des démarches d'éco-quartier ou de quartier durable méditerranéen.

3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,4.**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,3.**

3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article IAU 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement en surface sont conçus, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

3.3 Essences végétales et plantations

L'utilisation des espèces exotiques ou invasives listées en annexe du présent document est interdite.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe). La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

Tout arbre de première ou deuxième grandeur abattu doit être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m² au pied des arbres de première grandeur.

Article IAU 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de recherche de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand sa traduction dans une règle est mal interprétée, notamment en matière d'intégration urbaine et de traitement architectural.

La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces zones à urbaniser qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leurs environnements urbain et paysager.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, clôtures, plantations, locaux accessoires et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes et de la composition de la façade (position et forme travaillées des ouvertures), formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir et les pignons donnant sur voie ne sont pas aveugles.

La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5^e façade», elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction.

- **Modification de façades, réhabilitations et extensions de constructions existantes**

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural, quelle que soit leur époque, devront faire l'objet d'une attention particulière pour le maintien de leur caractère spécifique et original. Cette attention portera aussi bien sur les modifications du bâti que sur les travaux de restauration ou de simple ravalement.

À l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles doit se faire dans un souci d'harmonie avec l'ensemble de la construction (matériaux et couleurs).

Les projets d'extension devront reprendre les volumes, les matériaux, percements et couleurs compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine.

- **Espaces extérieurs**

Les règles suivantes s'appliquent, sauf impossibilité technique ou réglementaire dûment justifiée :

- Pour les constructions nouvelles, chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 5 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 1.5 mètres. Cette règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé, si le logement compte plus d'un espace extérieur.
Il doit être complété par un garde-corps intégré harmonieusement à la construction. Leur composition en façade doit être réfléchi afin d'assurer une protection contre les regards.
- Une orientation Sud des espaces extérieurs sera à privilégier. Les balcons, loggias et terrasses sont interdits sur les façades exposées au Nord., sauf si le logement dispose d'un autre espace extérieur mieux exposé.

Une absence d'espace extérieur peut être autorisée, dans la limite d'un logement par tranche de 10 logements, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site.

4.3 Matériaux et couleurs

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de

techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels, situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

Les matériaux naturels sont recommandés.

Le long d'une voie ou emprise publique :

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie. Une double haie peut également venir accompagner une clôture de part et d'autre de cette dernière.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- dans le cas d'exigences de sûreté publique, dûment justifiées, liées au fonctionnement d'un équipement.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut.

En zones **1AUj** et **1AUm**, les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- exigences de sûreté publique dûment justifiées liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

En zone 1AUb, les clôtures constituées de murs pleins, en pierre ou enduits, sont autorisées.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou par des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

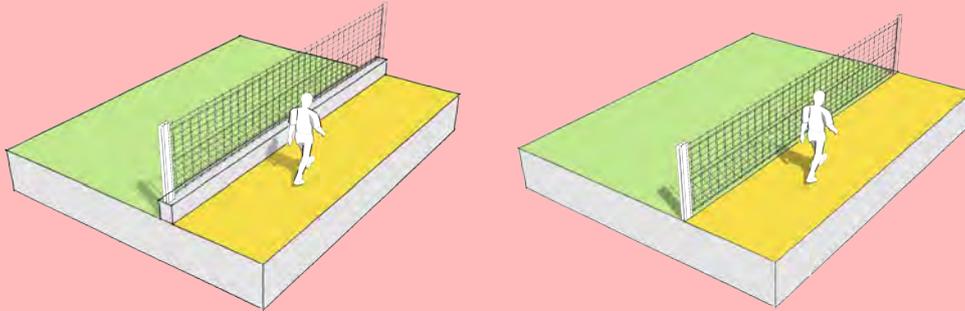
En zone 1AUj, la réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

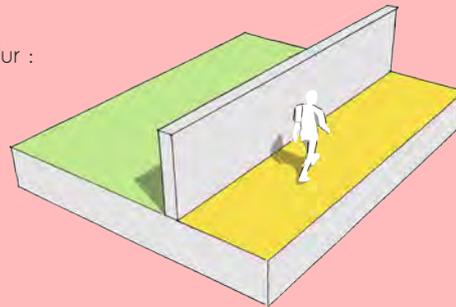
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



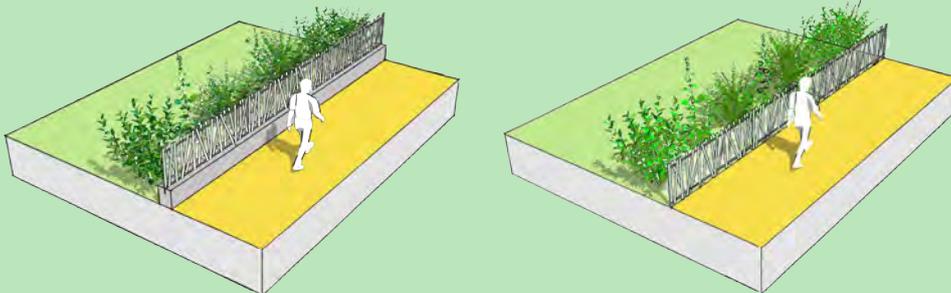
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



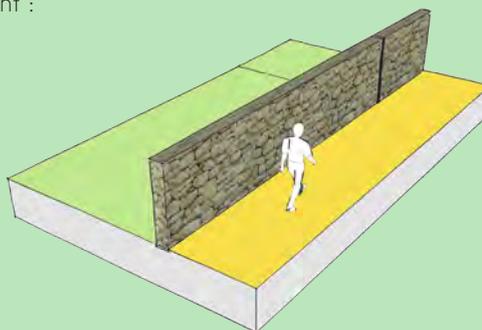
Mur :



Barreaudage surmontant, ou non, un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein en pierre implanté dans le prolongement d'un mur en pierre existant :

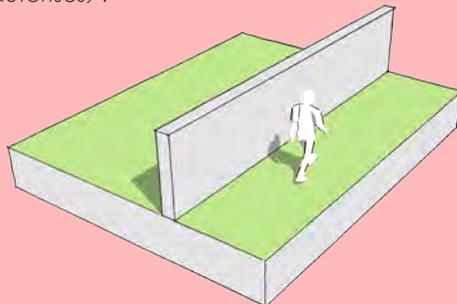


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

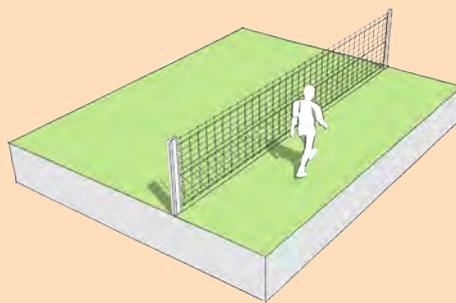
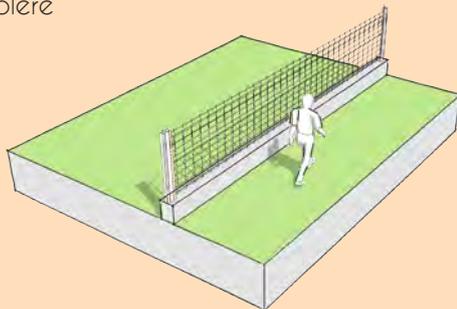


Mur (sauf en 1AUb où les murs sont autorisés) :

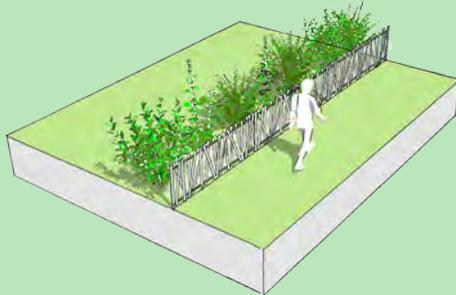
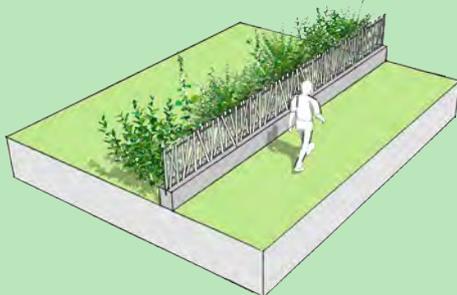


Grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

Toléré



Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

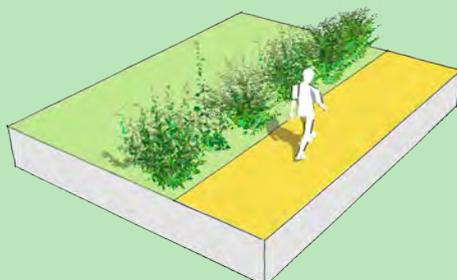


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

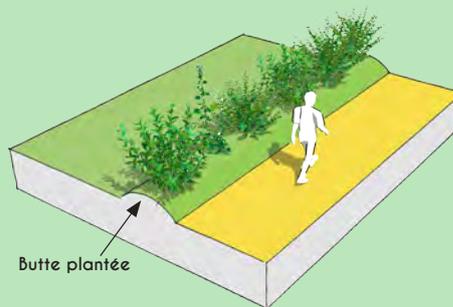
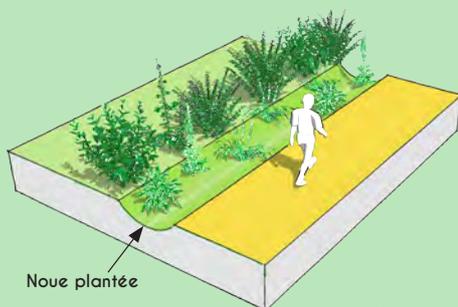
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone correspond à une zone d'urbanisation fermée, non ou insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la révision ou la modification du PLU.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur 2AUj destiné à la réalisation de l'éco-quartier Joly-Jean. Ce secteur constitue la deuxième phase de cette opération ;
- Le secteur 2AU_p destiné à la réalisation de la deuxième phase du quartier Confluence et à l'urbanisation du secteur Route de Tarascon Sud ;
- Le secteur 2AU_s, au niveau de la Sacristie, destiné à la réalisation d'un parking relais et à l'accueil d'activités ;
- Le secteur 2AU_v destiné à l'accueil des gens du voyage. »

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP Confluence.

La zone 2AU est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Article IAU 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de ne pas permettre une occupation ou utilisation du sol nouvelle.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, toutes constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article 1.2 sont interdites.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans les zones 2AU :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site ni l'aménagement futur de la zone ;
- Les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ni l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé.

Article N 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels elles se rapportent, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

La distance entre les autres constructions n'est pas réglementée.

2.5 Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m² (y compris extensions et annexes) ;

L'extension des annexes à l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de l'annexe de 20 m² ;

L'extension des constructions existantes, à destination autre que l'habitation, est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois

dépasser une emprise au sol totale de la construction de 250 m².

L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 20 m² au total, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

2.6 Hauteur des constructions

Les extensions et travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 3 - BIODIVERSITÉ

Ambitions poursuivies

La mise en place des règles suivantes vise à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore.

Sur le secteur 2AUs, une attention particulière devra être portée à la végétalisation qui devra contribuer au maintien et au renforcement du corridor écologique constitué par les foins de Montfavet.

Article N 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité des constructions qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, ainsi que les extensions des constructions existantes et les annexes, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en recherchant à minimiser l'impact visuel dans le grand paysage ;
- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Non réglementé

4.3 Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Les matériaux naturels sont recommandés.

Le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative :

Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage doublé par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

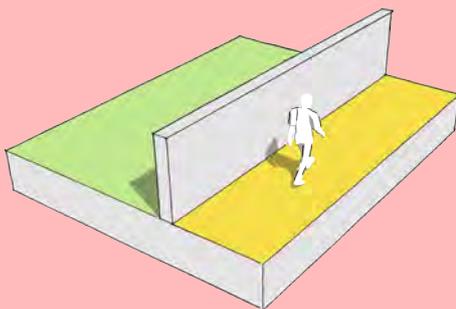
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

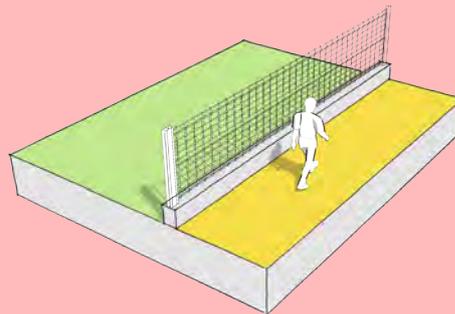
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



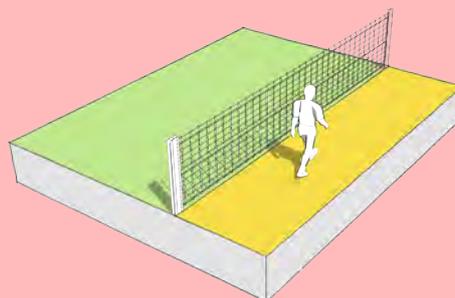
Mur :



Barreaudage, surmontant un mur bahut :



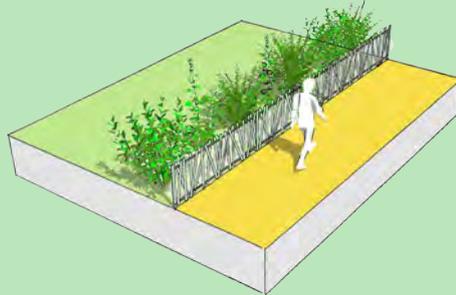
Grillage ou barreaudage non doublé d'une haie ou de plantes grimpantes



CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Grillage ou barreaudage accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

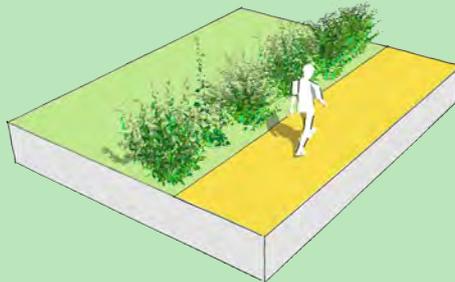


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

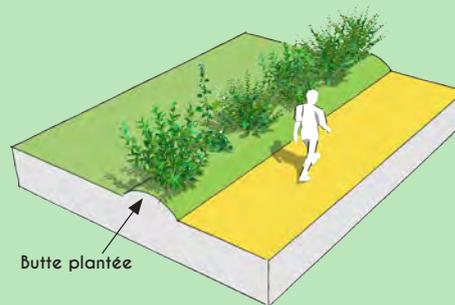
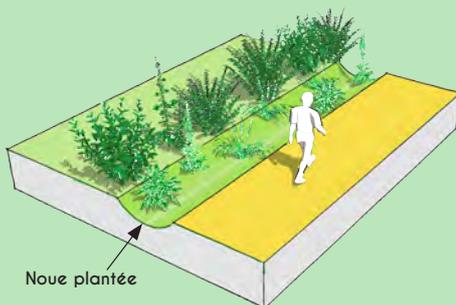
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones agricoles regroupent les espaces destinés à l'agriculture, dont une partie est plus strictement réglementée en raison de ses qualités et sensibilités particulières d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

Les zones naturelles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il s'agit des zones :

- *A : zone agricole*
- *Aj : zone agricole spécifique aux jardins familiaux*
- *Ap : zone agricole de protection paysagère et écologique*
- *N : zone naturelle*
- *Nf : zone naturelle correspondant au domaine de la CNR*
- *Np : zone naturelle de protection de captage*

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond aux espaces destinés à l'agriculture situés :

- sur l'île de la Barthelasse et l'île Piot ;
- en limite Sud de la commune le long de la Durance : la plaine alluviale de la Durance ;
- à la pointe Est de la commune : les coteaux d'Avignon ;
- autour de Montfavet : «le fer à cheval» des foins de Montfavet.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone A est de veiller à ce que les exploitants puissent poursuivre et développer leur activité, réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

Elle comprend un sous-secteur Aj qui correspond à des jardins familiaux et un sous-secteur Ap qui correspond aux espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Aj est de permettre le bon fonctionnement des jardins familiaux et celui de la zone Ap est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère et/ou écologique, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis (trois niveaux de protection, au regard des enjeux agricoles et paysagers/écologiques, sont déclinés : Ap, Ap1 et Ap2). »

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement

En particulier, la zone A est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article A1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation agricole, paysagère et/ou écologique et de les protéger.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à l'article A 1.2 ci-après.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans la zone A :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les logements sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation, nécessité justifiée par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation. Ils seront considérés comme accessoires à l'exploitation ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination des constructions existantes qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement (**préciser quels changements de destination sont autorisés : en attente**), dans leurs volumes existants, sans extension au-delà des murs extérieurs, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont seules autorisées sous conditions dans la zone Aj :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions légères et démontables liées à l'usage des jardins familiaux et à l'agriculture de proximité, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 20 m².

Sont seuls autorisés sous conditions dans la zone Ap :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination des constructions existantes qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement (**préciser quels changements de destination sont autorisés : attente retours**), dans leurs volumes existants, sans extension au-delà des murs extérieurs, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- Les extensions aux logements et constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont de plus autorisés uniquement dans la zone Ap1 :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, légères et démontables, liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 200 m² et une hauteur maximale de 4 mètres.

Sont de plus autorisés uniquement dans la zone Ap2 :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception des constructions à usage d'habitation, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 500 m² et une hauteur maximale de 10 mètres.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé.

Article A 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et agricole et ainsi de limiter leur impact visuel sur le paysage.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dispositions générales

Dans les zones A et Ap toute construction doit être implantée :

- à une distance de l'axe de l'autoroute A 7 au moins égale à 100 mètres ;
- à une distance de l'axe de la RN 7 au moins égale à 75 mètres ;
- à une distance du domaine ferroviaire au moins égale à 6 mètres ;
- à une distance de toutes les autres voies au moins égale à 5 mètres.

Dans les zones Aj : non réglementé.

• Dispositions particulières

Lorsqu'une construction est implantée avec un recul ne respectant pas les dispositions générales du présent article, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les zone A :

- Les logements nécessaires à l'exploitation doivent être implantés à 20 mètres maximum des bâtiments auxquels ils se rapportent (sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle) ;
- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par

rapport aux bâtiments auxquels ils se rapportent, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales) ;

- La distance minimale entre les autres constructions n'est pas réglementée.

Dans la zone Aj : Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels ils se rapportent, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

Dans la zone Ap : non réglementé.

2.5 Emprise au sol des constructions

Dans la zone A :

- L'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, y compris leurs extensions et annexes, est limitée à 150 m² au total ;
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m² (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 30 m² au total, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

Dans la zone Aj :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m² (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'extension des annexes à l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de l'annexe de 30 m² ;
- l'emprise au sol de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 20 m².

Dans les zones Ap₁, 2 et 3 :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m² (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'extension des annexes à l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de l'annexe de 30 m² ;
- L'extension des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois dépasser une emprise au sol totale de la construction de 500 m².

Dans la zone Ap₁ : l'emprise au sol de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 200 m².

Dans la zone Ap2 : l'emprise au sol de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 500 m².

2.6 Hauteur des constructions

• Dispositions générales

Dans la zone A :

- La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 12 mètres, excepté pour :
 - > les logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 9 mètres,
 - > les annexes aux logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres ;
- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres et leurs annexes à 3,5 mètres ;

Dans la zone Aj : pour les extensions, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres et leurs annexes à 3,5 mètres.

La hauteur de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 3,50 mètres.

Dans les zone Ap1, 2 et 3 : pour les extensions :

- La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 12 mètres, excepté pour :
 - > les logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 9 mètres,
 - > les annexes aux logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres ;
- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres et leurs annexes à 3,5 mètres ;

Dans la zone Ap1 : la hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 4 m.

Dans la zone Ap2 : la hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 10 m.

• Dispositions particulières

Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Article A 3 - BIODIVERSITÉ

Ambitions poursuivies

Les espaces agricoles et naturels sont le socle de la trame verte et bleue de la commune.

La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore.

Article A 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des constructions existantes, autres que celles liées à l'exploitation agricole, de prendre en compte les STECAL existants ainsi que les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité des constructions en zones agricoles qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

L'extension des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Non réglementé

4.3 Matériaux et couleurs

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

La structure végétale existante et environnante détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges, des sables et des gris. Le blanc, ainsi que les teintes d'aspect brillant sont à proscrire.

Les toitures seront plutôt de teinte sombre.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Les matériaux naturels sont recommandés.

Le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative :

Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes.

Les clôtures rattachées à un logement et ses annexes ou à un local accessoire à l'exploitation doivent être doublées par une haie.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

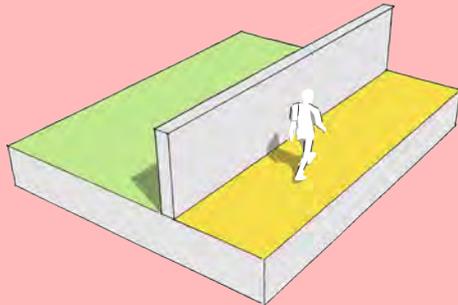
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

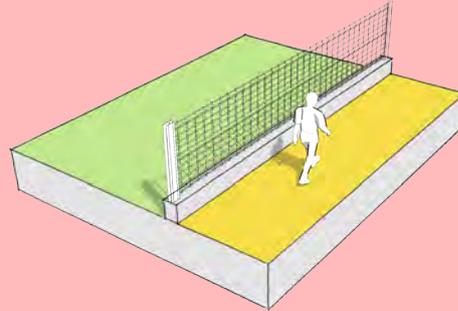
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur :

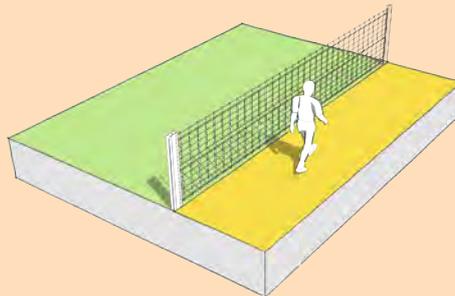


Barreaudage, surmontant un mur bahut :

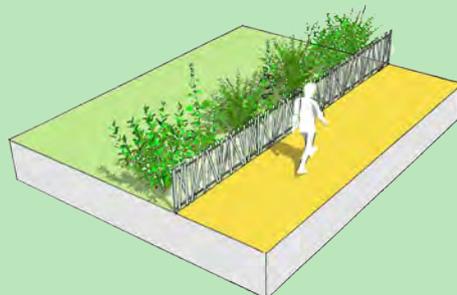


Grillage ou barreaudage, sans accompagnement paysager (un accompagnement paysager est exigé le long des clôtures rattachées aux logements et annexes, ainsi qu'aux locaux accessoires) :

Toléré



Grillage ou barreaudage accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

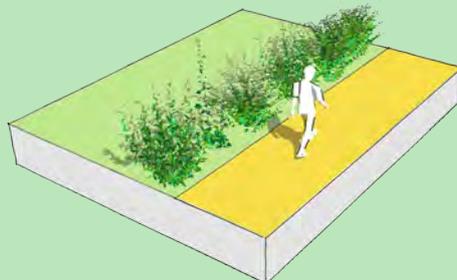


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

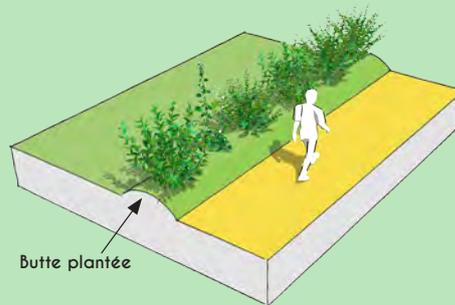
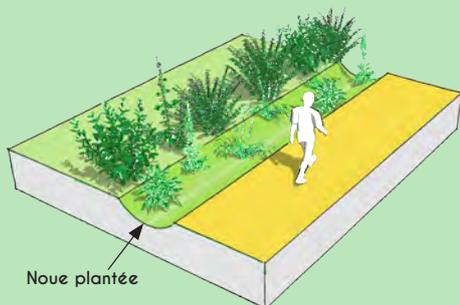
ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

La zone couvre une partie de l'île Piot et de la Bathelasse, les lits du Rhône et de la Durance, le parc de la Croix de Noves et le Mont de Vergues situé dans le centre hospitalier de Montfavet.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone N est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

Elle comprend un sous-secteur Nf correspondant au domaine de la CNR et un sous-secteur Np correspondant aux périmètres de protection immédiats des captages d'eau potable de la Saïgonne et de l'île de la Barthelasse.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Nf est de permettre l'entretien et l'exploitation des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques et celui de la zone Np est de conserver ces espaces dans leur vocation naturelle et de les protéger en raison de leur sensibilité particulière aux pollutions, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis. »

Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement

En particulier, la zone N est concernée par le risque inondation. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (6. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*).

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Article N₁ - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation naturelle, paysagère et/ou écologique et de les protéger.

1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à l'article N 1.2 ci-après.

1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans les zones N et Nf :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, à condition de s'insérer harmonieusement dans leur environnement et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone ;
- Le changement de destination des constructions existantes qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement (**préciser quels changements de destination au regard de projets déclarés**), dans leurs volumes existants, sans extension au-delà des murs, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La possibilité d'extension n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions en lien avec le parc naturel urbain de la Confluence ;
 - les installations liées à l'exploitation ou l'utilisation de cours d'eau ;
 - les appontements, quais, plans inclinés et leurs chemins d'accès correspondants ;

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
- les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains.
- Les terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

Sont autorisées sous conditions uniquement dans la zone Nf :

- Les constructions et installations, y compris les ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

Sont seuls autorisés sous conditions dans la zone Np :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, à condition de s'insérer harmonieusement dans leur environnement et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les captages d'eau potable.

1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé.

1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé.

Article N 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Ambitions poursuivies

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et agricole et ainsi de limiter leur impact visuel sur le paysage.

2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels ils se rapportent, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

La distance entre les autres constructions n'est pas réglementée.

2.5 Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, à l'exception des zones Nf et Np :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 20 m² de surface de plancher supplémentaires ;
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 20 m² au total, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

Dans les zones Nf et Np : non réglementé

2.6 Hauteur des constructions

Les extensions et travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 3 - BIODIVERSITÉ

Ambitions poursuivies

Les espaces agricoles et naturels sont le socle de la trame verte et bleue de la commune.

La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore.

Article N 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, URBAINE,

Ambitions poursuivies

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces constructions en zones naturelles qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.

4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, ainsi que les extensions des constructions existantes et les annexes, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en recherchant à minimiser l'impact visuel dans le grand paysage ;
- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale.

4.2 Volumétrie, façades et toitures

Non réglementé

4.3 Matériaux et couleurs

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

La structure végétale existante et environnante détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges, des sables et des gris. Le blanc, ainsi que les teintes d'aspect brillant sont à proscrire.

Les toitures seront plutôt de teinte sombre.

4.4 Aménagement des clôtures et des abords

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Les matériaux naturels sont recommandés.

Le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative :

Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage doublé par une haie ou des plantes grimpantes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives (cf. liste des végétaux recommandés et interdits en annexe). Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'utilisation de claustras, panneaux, palissades et autres brise-vue de type haies artificielles, bâches en plastique apposés sur les clôtures est interdite.

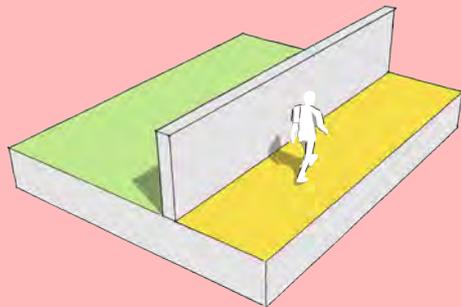
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 15x15 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

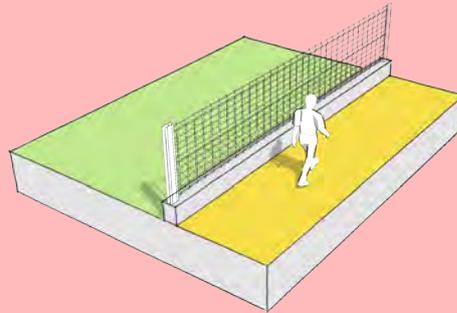
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



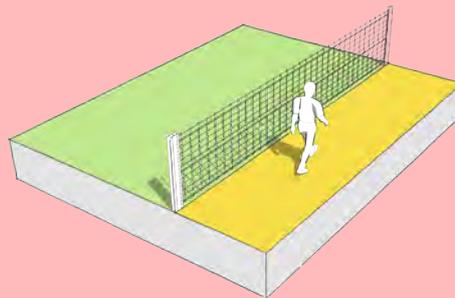
Mur :



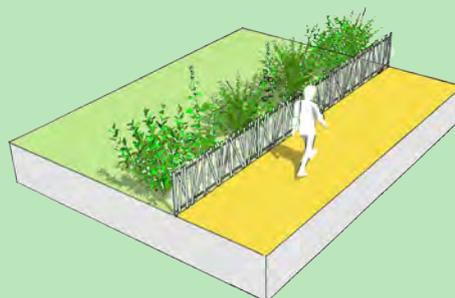
Barreaudage, surmontant un mur bahut :



Grillage ou barreaudage non doublé d'une haie ou de plantes grimpantes



Grillage ou barreaudage accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

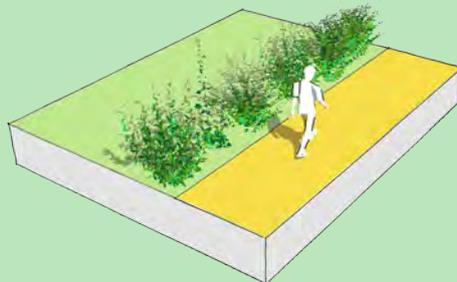


Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :

