



**Plan Local d'Urbanisme**

**Commune  
de Pernes les Fontaines**

**Modification n°1 du PLU  
Février 2019**

**PLU approuvé en décembre 2016**

**Pièce 1 : rapport de présentation**

# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Objet n° 1 : préciser des dispositions générales et des définitions</b>	<b>6</b>
1.1. Objet des modifications et présentation du contexte .....	6
1.2. Les nouvelles dispositions .....	9
<b>Objet n° 2 : autoriser et réglementer les piscines en zones agricole et naturelle</b>	<b>14</b>
2.1. Objet des modifications et présentation du contexte .....	14
2.2. Les nouvelles dispositions .....	15
<b>Objet n° 3 : autoriser le changement de destination en zone agricole</b>	<b>17</b>
3.1. Objet des modifications et présentation du contexte .....	17
3.2. Les nouvelles dispositions .....	23
<b>Objet n° 4 : modifier les règles de prospects</b>	<b>30</b>
4.1. Objet des modifications et présentation du contexte .....	30
4.2. Les nouvelles dispositions .....	31
<b>Objet n° 5 : préciser les règles liées à l'application de l'article 13</b>	<b>33</b>
5.1. Objet des modifications et présentation du contexte .....	33
5.2. Les nouvelles dispositions .....	33
<b>Objet n° 6 : apporter des précisions sur la zone UCe</b>	<b>35</b>
6.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	35
6.2. Les nouvelles dispositions .....	35
<b>Objet n° 7 : Compléter les articles 11 et 13 de la zone 1AUH2 de la Fabrique</b>	<b>36</b>
7.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	36
7.2. Les nouvelles dispositions .....	37
<b>Objet n° 8 : ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE de Prato</b>	<b>44</b>
8.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	44
8.2. Les nouvelles dispositions .....	49
Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone 1AUE .....	50
<b>Objet n° 9 : compléter les protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du CU</b>	<b>60</b>
9.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	60
9.2. Les nouvelles dispositions .....	62
<b>Objet n° 10 : apporter des ajustements à la zone UE</b>	<b>68</b>
10.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	68
10.2. Les nouvelles dispositions .....	68

---

<b>Objet n° 11 : modifier la zone inondable et le règlement sur deux points ponctuels</b>	<b>70</b>
11.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	70
11.2. Les nouvelles dispositions .....	71
<b>Objet n° 12 : modifier ou compléter des annexes</b>	<b>76</b>
12.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	76
12.2. Les nouvelles dispositions .....	77
<b>Objet n° 13 : modifications réglementaires liées à la mise au format du standard CNIG</b>	<b>80</b>
13.1. Objets des modifications et présentation du contexte .....	80
13.2. Les nouvelles dispositions .....	80

---

## Préambule

Le présent dossier de modification n° 1 du PLU de Pernes-les-Fontaines comporte les objets regroupés de la manière suivante :

- Objet n° 1 : préciser les dispositions générales et des définitions,
- Objet n°2 : autoriser et réglementer les piscines en zones agricoles et naturelles,
- Objet n° 3 : autoriser les changements de destination en zone agricole sur des bâtiments qui ont été classés en L151-19 du CU,
- Objet n°4 : modifier des règles de prospects (recul, limites séparatives),
- Objet n°5 : préciser les règles liées à l'application de l'article 13.
- Objet n°6 : apporter des précisions sur la zone UCe,
- Objet n°7 : compléter les articles 11 et 13 de la zone 1AUH2 de la Fabrique
- Objet n°8 : ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE de Prato, et créer une OAP 5.4.
- Objet n°9 : compléter la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU,
- Objet n°10 : apporter des ajustements ponctuels à la zone UE,
- Objet n°11 : modifier la zone inondable et son règlement,
- Objet n°12 : Modifier, supprimer ou compléter des annexes du PLU,
- Objet n°13 : modifications réglementaires liées à la mise au format du standard CNIG.

**La modification n°1 du PLU de Pernes-les-Fontaines respecte les dispositions de l'article L 153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme :**

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

Article L 153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :



1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

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

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

Contrairement à la révision générale ou simplifiée du P.L.U, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- la notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L. 153-40.
- l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal et le Conseil Communautaire après Enquête Publique, selon l'article L 153-43 du CU.

Le dossier de modification comprend donc :

- le dossier procédure avec la délibération liée à l'engagement de la modification n°1 du PLU,
- le présent rapport de présentation,
- le règlement écrit et graphique modifié,
- une nouvelle OAP N° 5.4.
- des annexes nouvelles et/ou modifiées.

Le présent dossier sera mis à enquête publique.

En parallèle, le PLU sera saisi au standard CNIG.

## Objet n° 1 : préciser des dispositions générales et des définitions

### 1.1. Objet des modifications et présentation du contexte

#### 1.1.1. Les objectifs poursuivis

Cet objet comporte plusieurs changements :

##### 1.1.1.1. Article 8 des dispositions générales

#### **Article 8 des dispositions générales « Risques mouvements de différentiels de terrains liés au retrait et gonflement des argiles »**

Le règlement actuel du PLU oblige dans toutes les zones de la commune à la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer les caractéristiques de sols pour définir des règles de constructions adaptées.

Cet objectif étant en contradiction avec l'article R431-4 du CU qui précise qu'aucune information ou pièce non prévue par cet article ne peut être exigée par l'autorité compétente.

Il y a donc lieu de modifier cette mention figurant à l'article 8 des dispositions générales.

##### 1.1.1.2. Article 18 des dispositions générales

#### **Article 18 des dispositions générales « Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU »**

L'article L151-19 du CU vise d'une part la protection du patrimoine bâti et d'autre part la protection des ensembles paysagers.

- Modifications liées aux boisements

Cette protection concerne les boisements d'intérêt situés en zones U et AU du PLU en vigueur et reportés sur le règlement graphique. En visant la conservation des boisements existants ou à créer, l'article L151-19 induit une impossibilité de construire au sein de ces secteurs protégés.

La rédaction actuelle mérite d'être précisée en rédigeant expressément qu'au sein des secteurs identifiés au règlement graphique aucune construction nouvelle ne sera possible.

- Modifications liées au patrimoine bâti

Par ailleurs, la modification de l'article 18 vise à ajouter dans la liste du patrimoine bâti protégé de nouveaux éléments de patrimoine, soit des bories, oratoires et moulins.

L'annexe n°2 du règlement est donc complétée en ce sens.

#### 1.1.1.3. Définitions diverses

**La définition du CES** est précisé afin de faciliter les interprétations du règlement de chaque zone. Pour clarifier le règlement, lorsque le CES est réglementé, il doit être entendu hors prise en compte de l'emprise des piscines.

**La définition de la hauteur** des bâtiments lorsqu'ils sont situés en aléa inondation est précisée par rapport au vide sanitaire.

**La définition de tènement initial est précisée** suite à l'introduction de cette notion pour réglementer les espaces collectifs dans certaines zones du règlement.

#### 1.1.2.1. La liste des modifications apportées à l'article 8 des dispositions générales

A l'article 8 des dispositions générales du règlement écrit est supprimée la mention suivante :

**Dans toutes les zones de la commune, une étude géotechnique doit être conduite à la parcelle, par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques des sols et définir les règles de construction adaptées.**

#### 1.1.2.2. La liste des modifications apportées à l'article 18 des dispositions générales, L151-19 du CU

**A l'article L151-19 du CU des dispositions générales et au sein des zones du règlement concerné par ces dispositions, la règle est ajustée de la manière suivante :**

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. **Toute construction y est interdite.** Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

**La liste des bâtiments protégés est modifiée en ajoutant dans les dispositions générales des bories numérotées de B1 à B4, des oratoires et moulins de O1 à O5. Des photos viennent compléter l'annexe 2 du règlement (voir objet n°9 de la présente modification).**

### 1.1.2.3. La liste des modifications apportées aux définitions

#### Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Le coefficient d'emprise au sol s'entend hors piscine ; cela signifie que l'emprise des piscines est distincte des autres constructions.

#### Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Lorsque la construction est concernée par l'aléa inondation, la hauteur des annexes sera mesurée à partir du haut du vide sanitaire.

#### Tènement initial

Terrain composé de une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant.

Ce texte est issu de la jurisprudence ci-dessous :

*"1. Considérant que M. B...est propriétaire de la **parcelle cadastrée section OA n°975 de 1 750 m2 située à Poilhes**, sur laquelle sont implantées deux maisons à usage d'habitation ; que par un arrêté du 15 octobre 2010, le maire de Poilhes a délivré à M. B...un permis de construire pour la réalisation sur cette parcelle d'une nouvelle maison à usage d'habitation de 117 m2 de surface hors oeuvre nette avec un parking privatif ; que M. B...a obtenu le 21 janvier 2011 un permis de construire modificatif autorisant la division parcellaire du terrain d'assiette du projet en trois parcelles cadastrées OA n° 1027 de 1 229 m2, OA 1028 de 421 m2 et OA n° 1029 de 89 m2 ; que M. F...relève appel du jugement par lequel le tribunal administratif de Montpellier a rejeté comme irrecevable sa demande tendant à l'annulation des deux arrêtés susmentionnés ;*

*9. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article U 14 du plan local d'urbanisme : " le coefficient d'occupation des sols applicable est (...) pour le secteur d'extension : 0.4 " ; **que le tènement foncier à l'échelle duquel s'apprécie la règle issue de l'article U14, a une contenance de 1 750 m2** ; que si, par conséquent, la construction d'une surface hors oeuvre nette maximale de 700 m2 est autorisée sur la propriété de M.F..., il ressort des pièces du dossier que deux villas ont d'ores et déjà été bâties sur la parcelle cadastrée section OA n° 975 ; que la Cour a, par un courrier du 6 février 2015, demandé à M. B...de justifier de la surface hors oeuvre nette des deux bâtiments existants ; que faute pour M. B...d'avoir apporté ces précisions, l'affirmation de M.F..., selon laquelle le permis de construire en litige autorise une surface hors oeuvre nette supérieure à ce que prévoit le règlement du plan local d'urbanisme, qui n'est contredite par aucune pièce du dossier, doit être regardée comme établie ; que le permis de construire a donc méconnu les dispositions de l'article U14 du plan local d'urbanisme » (CAA MARSEILLE, 3 avril 2015, n°13MA03279)*

CAA MARSEILLE, 3 avril 2015, n°13MA03279

---

## 1.2. Les nouvelles dispositions

---

### 1.2.1. Règlement écrit avant modification

#### ARTICLE 8 - RISQUES DE MOUVEMENTS DE DIFFERENTIELS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de gonflement et retrait d'argile (alternance de période sèche et humide) qui peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondation superficielles. Il existe un risque localisé de glissement de terrain, au niveau du secteur du Puy.

Au regard de ce risque et à titre d'information, une étude d'identification des zones d'aléas a été conduite par le BRGM qui classe la commune de Pernes-les-Fontaines en zone d'aléa moyen à faible. Ces aléas sont reportés sous forme de cartographie **en annexe N° 4.7. du présent PLU** (l'aléa retrait et gonflement des argiles dans le département du Vaucluse - étude réalisée en 2007 par le BRGM).

Dans toutes les zones de la commune, une étude géotechnique doit être conduite à la parcelle, par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques des sols et définir les règles de construction adaptées.

#### ARTICLE 18 - Protection du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du CU

##### 2. Les éléments végétaux protégés au titre de la couverture arborée

En outre, la couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle doit dans la mesure du possible être préservée et mise en valeur. Toute coupe ou abattage est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Des règles spécifiques sont mentionnées à l'article 2 des zones concernées. Les règles varient selon deux catégories de secteurs :

- **la protection de l'article L 151-19 du CU qui concernent les secteurs paysagers** (secteur des collines du PUY classées en UD et Ne) comporte les mêmes prescriptions,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- *les travaux ne compromettant par leur caractère,*
- *les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,*

- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

*Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- la protection de l'article L 151-19 du CU qui concerne les secteurs de parcs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation (1AU et 2 AU) et comporte les prescriptions suivantes,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. **Toute construction y est interdite.** Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

*Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### 1. Les éléments de bâtis remarquables ou éléments boisés ponctuels

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile noire et un numéro associé. Les numéros en gras, repris dans le tableau ci-dessous, renvoient au document graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiment repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

On distingue :

Les villas années 30 numérotées de V1 à V7

Les cabanons numérotés de C1 à C20



Les fermes et structures touristiques numérotées de 1 à 33.

Dans la liste des ferme set structures touristiques, 8 bâtiments sont supprimés pour être admis au changement de destination, il s'agit des numéros 2, 5, 29, 13, 15 et 8.

La liste détaillée de ces ensembles figure en annexe 2 du présent règlement.

## Définitions

### Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

### Tènement initial

Cette notion n'est pas précisée.

## 1.2.2. Règlement écrit après modification

### ▪ Article 8

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de gonflement et retrait d'argile (alternance de période sèche et humide) qui peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles. Il existe un risque localisé de glissement de terrain, au niveau du secteur du Puy.

Au regard de ce risque et à titre d'information, une étude d'identification des zones d'aléas a été conduite par le BRGM qui classe la commune de Pernes-les-Fontaines en zone d'aléa moyen à faible. Ces aléas sont reportés sous forme de cartographie **en annexe N° 4.7. du présent PLU** (l'aléa retrait et gonflement des argiles dans le département du Vaucluse - étude réalisée en 2007 par le BRGM.

~~Dans toutes les zones de la commune, une étude géotechnique doit être conduite à la parcelle, par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques des sols et définir les règles de construction adaptées.~~

### ▪ Article 18

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée*

devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés sur le document graphique par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes.

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. **Toute construction y est interdite.** Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

Les villas années 30 numérotées de V1 à V7

Les cabanons numérotés de C1 à C20

Les fermes et structures touristiques numérotées de 1 à 33 à l'exception des numéros 2, 5, 29, 13, 15 et 8 faisant l'objet de changement de destination.

Les bories numérotées de B1 à B4.

Les oratoires et moulins numérotés de O1 à O5.

Les deux deniers points font l'objet de la modification n°9.

- **Les définitions**

- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. **Le coefficient d'emprise au sol s'entend hors piscine ; cela signifie que l'emprise des piscines est distincte des autres constructions.**

- **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

**Lorsque la construction est concernée par l'aléa inondation, le hauteur des annexes sera mesurée à partir du haut du vide sanitaire.**

- **Tènement initial**

**Terrain composé de une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant.**

## Objet n° 2 : autoriser et réglementer les piscines en zones agricole et naturelle

### 2.1. Objet des modifications et présentation du contexte

#### 2.1.1. Les objectifs poursuivis

Le règlement du PLU prévoit des implantations pour les piscines en zones A et N. Ce règlement a reçu un avis favorable de la CDPENAF lors de l'approbation du PLU. Toutefois, la piscine constituant de l'emprise au sol, cette dernière doit nécessairement être réglementée dans son article 9. Or celui-ci n'est pas réglementée.

Afin de permettre l'implantation des piscines en répondant aux obligations du code de l'urbanisme, différents articles des zones A et N sont modifiés, sans remettre en cause les règles générales retenues à l'époque.

Par ailleurs, le règlement actuel autorise des extensions mesurées des habitations existantes. Cette règle mérite d'être précisée par une notion de jurisprudence qui considère qu'un bâtiment existant dispose nécessairement d'une surface minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le règlement du PLU est donc complété sur ce point afin d'éviter qu'une construction existante dont la surface de plancher est inférieure à ce que considère la jurisprudence puisse bénéficier d'extension.

#### 2.1.2. La liste des modifications apportées

Pour répondre aux objectifs précités, il est nécessaire de modifier les articles suivants des zones A et N.

- L'article 2 précise que les piscines sont autorisées sous conditions de respecter les articles 8 et 9. Il précise également que le bâtiment existant doit disposer d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> minimum.
- L'article 9 : l'emprise au sol des piscines est réglementée,  
Une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> est retenue en accord avec les standards habituels en matière de piscine.
- L'article 8 : la distance d'implantation des piscines est ajustée de 10 à 15 mètres du bâtiment d'habitation, la distance retenue au moment de l'approbation est trop limitative. Elle donc calquée sur la règle actuelle qui consiste à implanter à 15 mètres du bâtiment d'habitation les annexes.

---

## 2.2. Les nouvelles dispositions

---

### 2.2.1. Règlement écrit avant modification

Articles N2 et A2 :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
  - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),

Articles N8 et A8

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation. Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

Articles N9 et A9

Non réglementé.

### 2.2.2. Règlement écrit après modification

Articles N2 et A2 :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
  - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
  - le bâtiment existant doit disposer d'une surface minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les piscines sous réserve de respecter les articles 8 et 9 du présent règlement.

Après enquête publique, pour répondre à la demande de la CDPENAF, l'emprise des extensions des habitations est réglementée.

Les articles A2 et N2 comportent la mention suivante :

L'emprise au sol de l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de la construction existante,

Articles N8 et A8 :

Les piscines devront être implantées à une distance maximale ~~de 10 mètres du bâtiment à usage d'habitation~~ de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

Articles N9 et A9 :

Non réglementé.

La surface du bassin de la piscine ne devra pas être supérieure à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Après enquête publique, pour répondre à la demande de la CDPENAF, l'emprise des extensions des habitations est réglementée.

Les articles A9 et N9 comportent la mention suivante :

L'emprise au sol de l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de la construction existante.



## Objet n° 3 : autoriser le changement de destination en zone agricole

### 3.1. Objet des modifications et présentation du contexte

#### 3.1.1. Les objectifs poursuivis

Le règlement du PLU autorise déjà le changement de destination en zone agricole au titre de l'article L 151-11 du CU. Deux bâtiments sont actuellement concernés, ils sont numérotés 17 et 37 et reportés sur le document graphique dans un cercle.

#### *Rappel de l'article L151-11*

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*  
1° Autoriser 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 ;  
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En zone agricole, le changement de destination est réglementé de la manière suivante :

Sont autorisés de surcroits :

- les changements de destination des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du CU, en logement, hébergement touristique et de loisirs.

**La Commune souhaite offrir la possibilité de changement de destination pour 6 bâtiments supplémentaires tout en redéfinissant les destinations autorisées afin d'éviter notamment le changement de destination en logement.**

Il s'agit d'ancien corps de ferme qui ont été identifiés comme des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU.

N°2 : domaine Saint Barthélémy, 1623 chemin de la Roque, section AP179



N°5 : Château de Landra, 1267 chemin de Landra, section AV283, 284, 281,286,285,282.



N°8 : La Grande Bastide, chemin du Paty, section BX184.



N°13 : chemin du Val de Guilhaud, section BN 360, 377.



N°15 : Château des Trois Fontaines, section BS249, 250, 171.





N°29 : DESBORDES, section AT 227, 312.



Les caractéristiques de ces six bâtiments leur permettraient de développer des activités touristiques, des bureaux, des services d'intérêt collectifs. Le classement en L151-19 du CU ne permet pas d'offrir de telles possibilités en lien avec un changement de destination.

La modification vise 6 bâtiments protégés à retirer de l'inventaire au titre de l'article L151-19 du CU pour les classer en L151-11 du CU afin d'autoriser le changement de destination.

Le nombre limité de bâtiments concernés par ce changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'agriculture. Les bâtiments existent déjà, certains développent déjà des activités de séminaires ou réception ou hébergement touristique. Il s'agit ici de permettre à ces structures de perdurer et d'évoluer sans autoriser le changement de destination en logement, contrairement à ce qu'autorise le PLU en vigueur.

Les destinations visées sont donc l'hébergement hôtelier et touristique, de loisirs, des bureaux, et services au sens large.

Aujourd'hui, les bâtiments n°2 accueillent soit des gîtes ruraux, soit des chambres d'hôtes, la fonction touristique existe déjà. Avec le PLU modifié, elle pourra être confirmée. Le bâtiment n°15 dispose de salles de location pour des séminaires. Les autres bâtiments sont des habitations.





### 3.1.2. La liste des modifications apportées



L'article 2 du règlement de la zone A est modifiée, l'annexe 2 du règlement écrit est modifiée ainsi que le règlement graphique.

Article 2 :

- les changements de destination des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du CU, en hébergement hôtelier, touristique et de loisirs, bureaux, services d'intérêt collectif, service public.

L'annexe 2 :

2	<del>Domaine Saint-Barthélemy</del> <del>1623, chemin de la Roque</del>	AP 179	
5	<del>Château de Landra</del> <del>1267, chemin de Landra</del>	AV <del>283-284-281-286-285-282</del>	 
8	<del>chemin du Paty</del> <del>Lieu-dit La Grande Bastide</del>	BX 184	

13	<del>56, chemin Val de Guilhaud</del>	<del>BN 360-377</del>	
15	<del>BAFFICO Marie-Rose Château des 3 Fontaines 3001, route de Montoux- Velleron</del>	<del>BS 249-250- 171</del>	



29	DESBORDES <del>Laurent 1454,</del> <del>route de Saint-</del> <del>Didier</del>	AT 277-312	
----	--	------------	--

Le règlement graphique est modifié :

Les numéros 2,5,8,13,15,29 inscrits dans des étoiles sont inscrits dans des ronds.

## 3.2. Les nouvelles dispositions

### 3.2.1. Règlement écrit avant modification

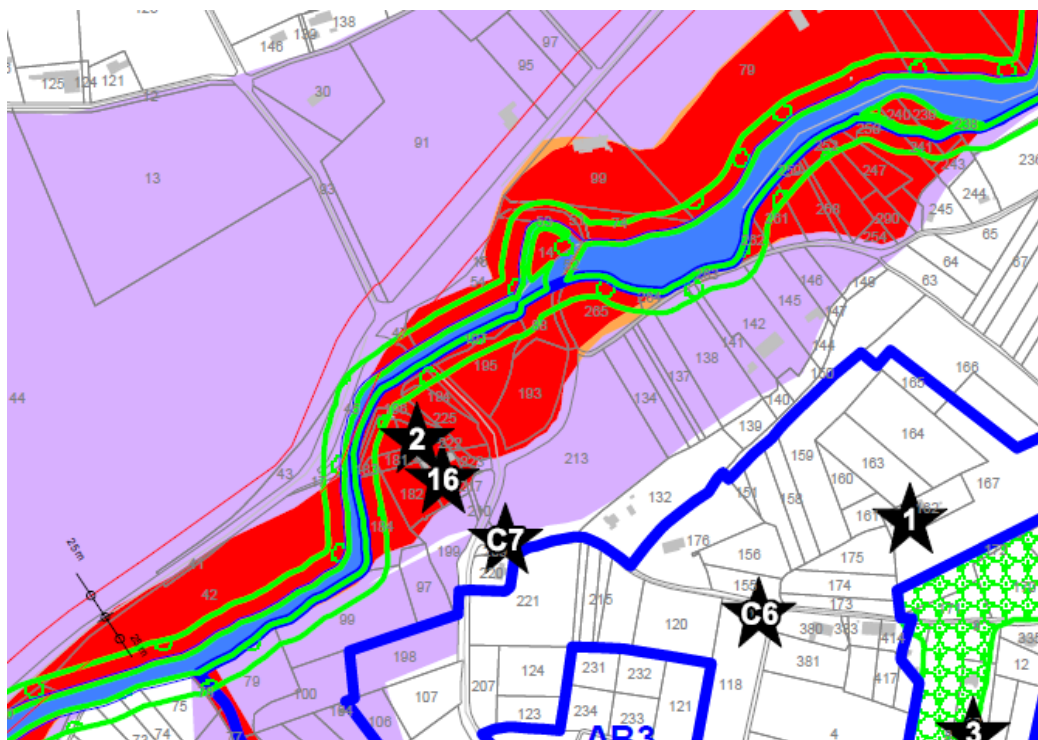
- les changements de destination des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du CU, en logement, hébergement touristique et de loisirs.

### 3.2.2. Règlement écrit après modification

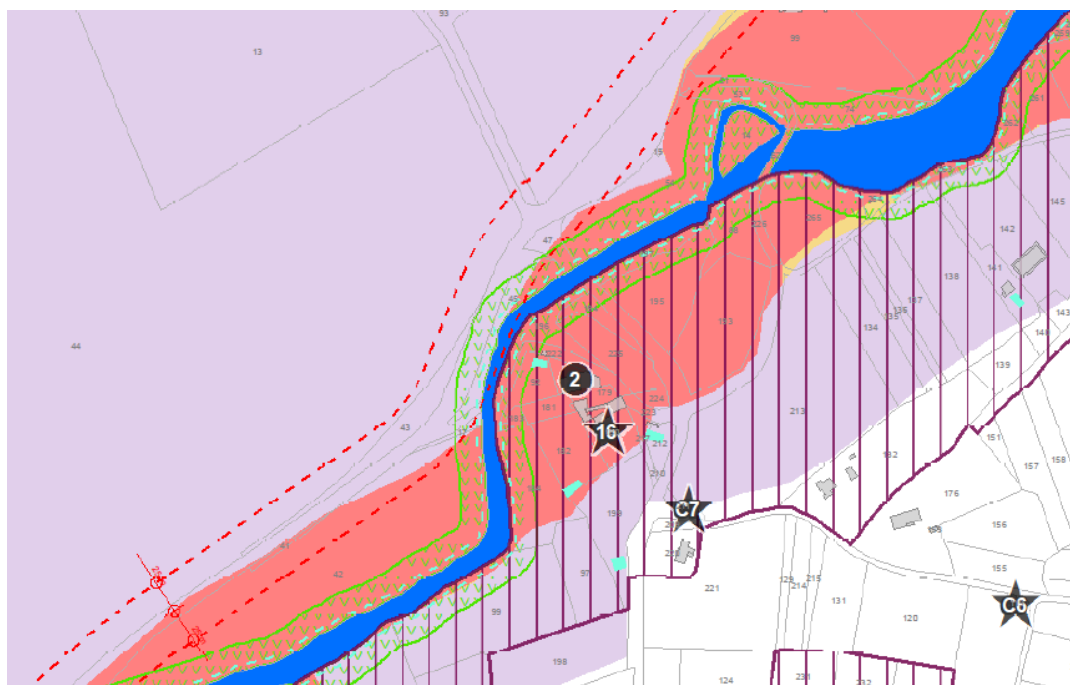
- les changements de destination des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du CU, en ~~logement~~, hébergement hôtelier, touristique et de loisirs, bureaux, services d'intérêt collectif, service public.

### 3.2.3. Règlement graphique avant modification et après modification

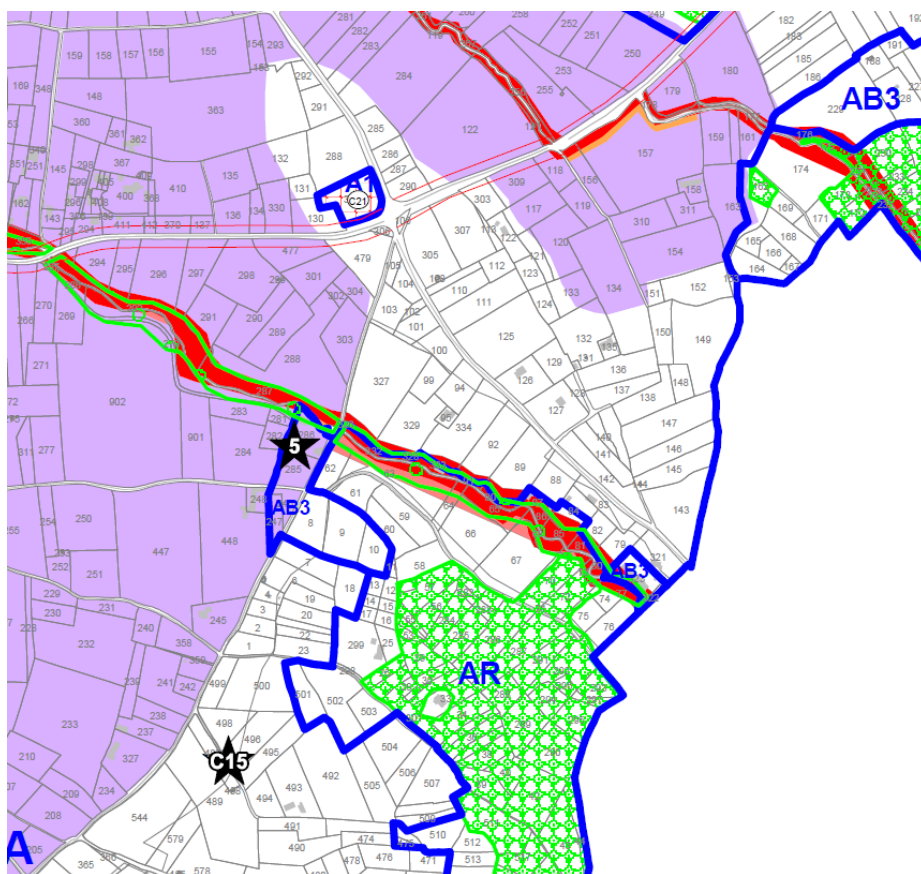
## N° 2 avant modification



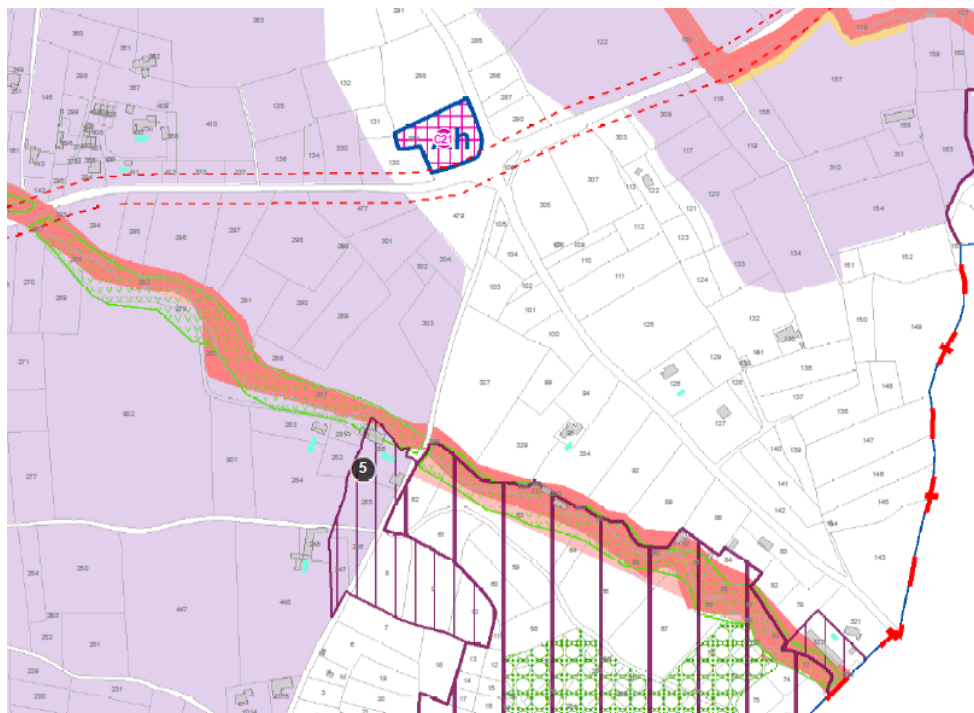
## N° 2 après modification



## N° 5 avant modification



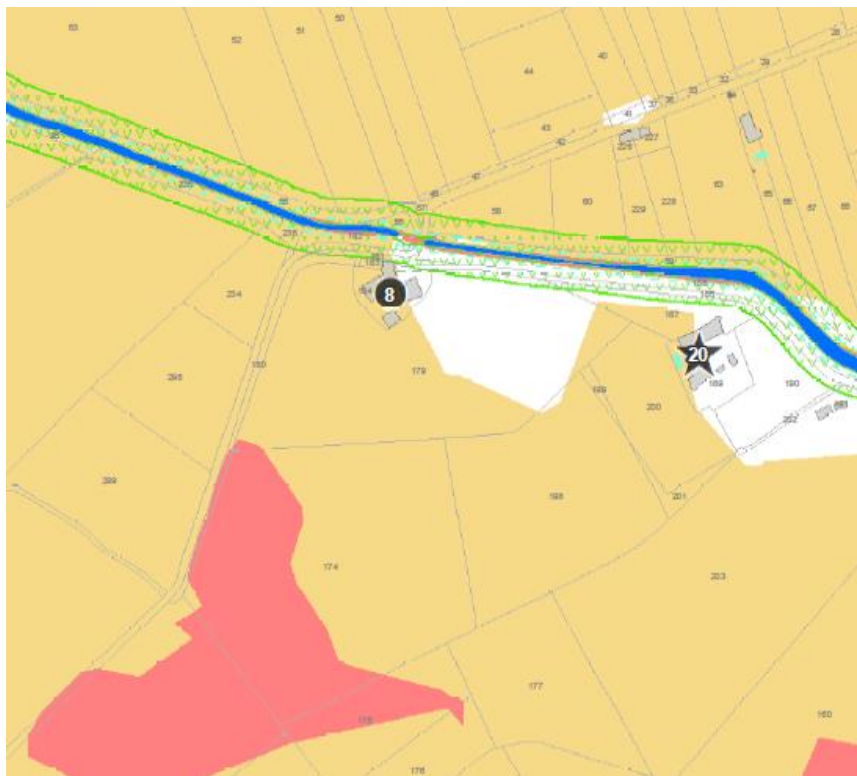
## N° 5 après modification



## N° 8 avant modification

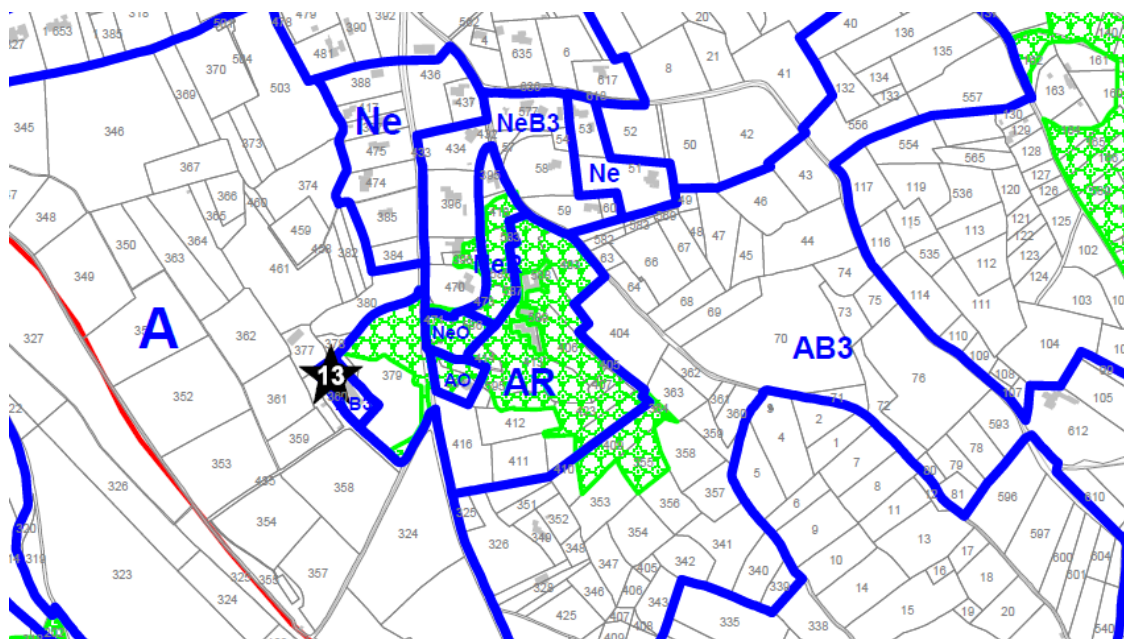


## N° 8 après modification

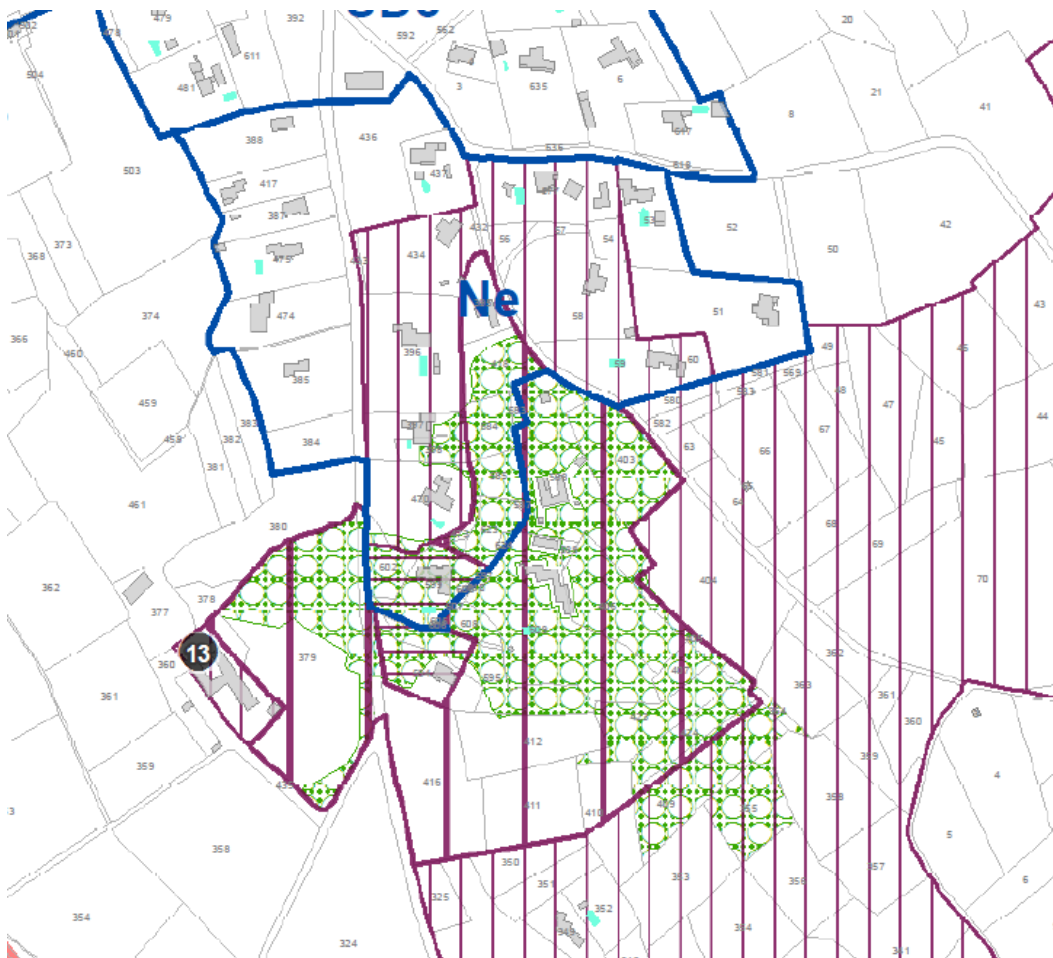




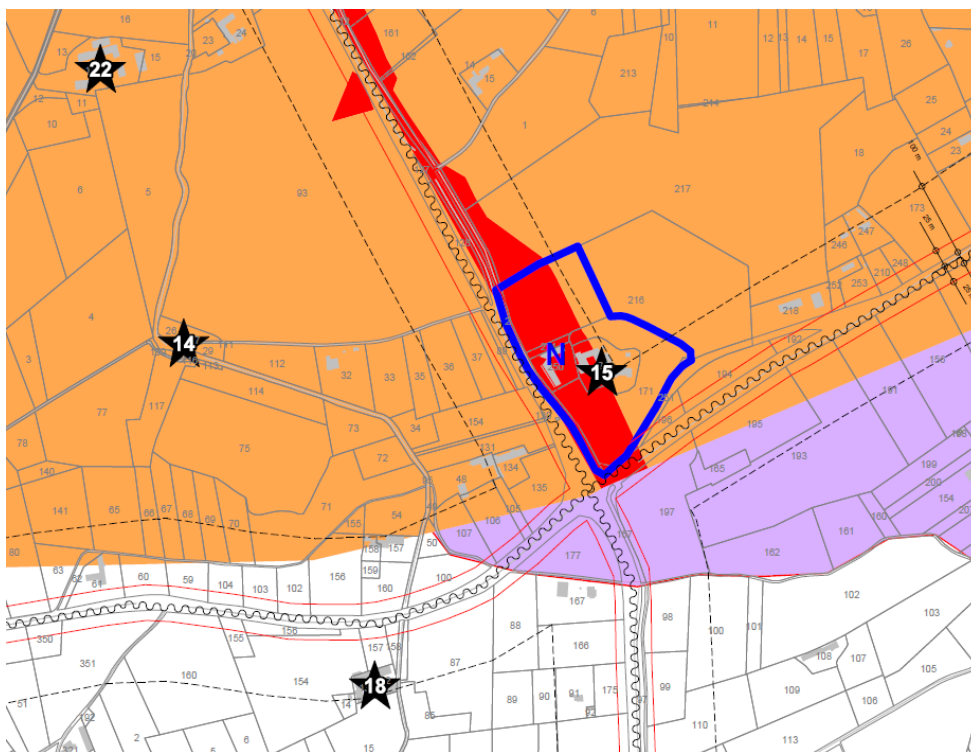
## N° 13 avant modification



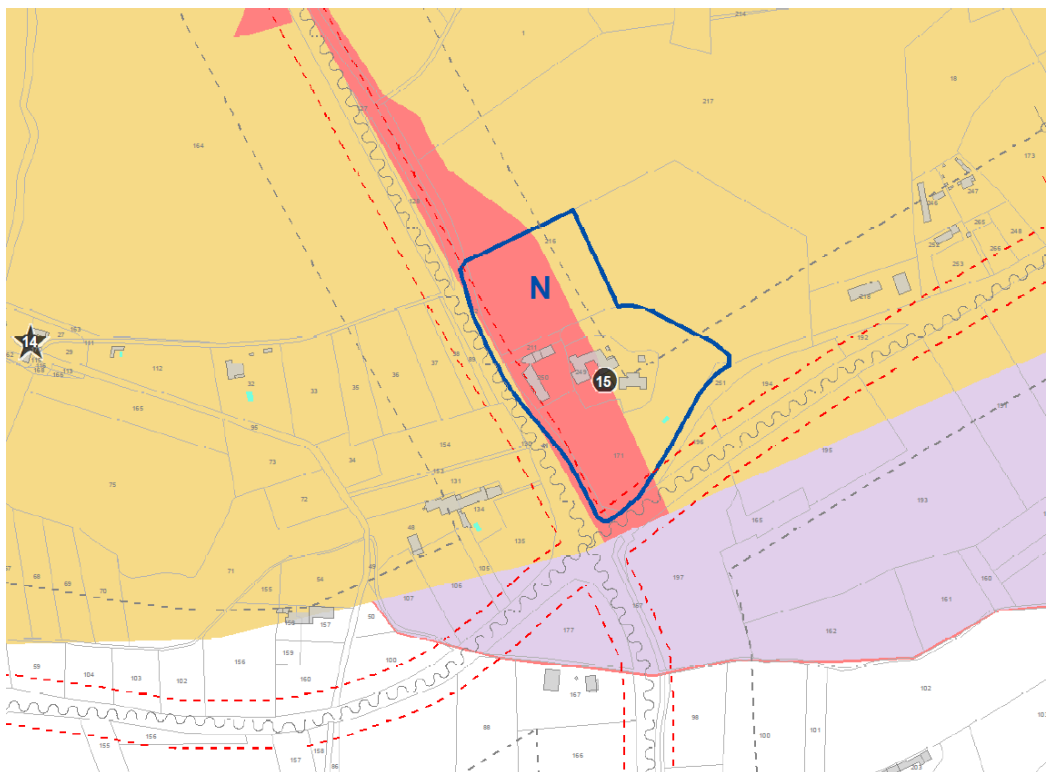
## N° 13 après modification



## N° 15 avant modification

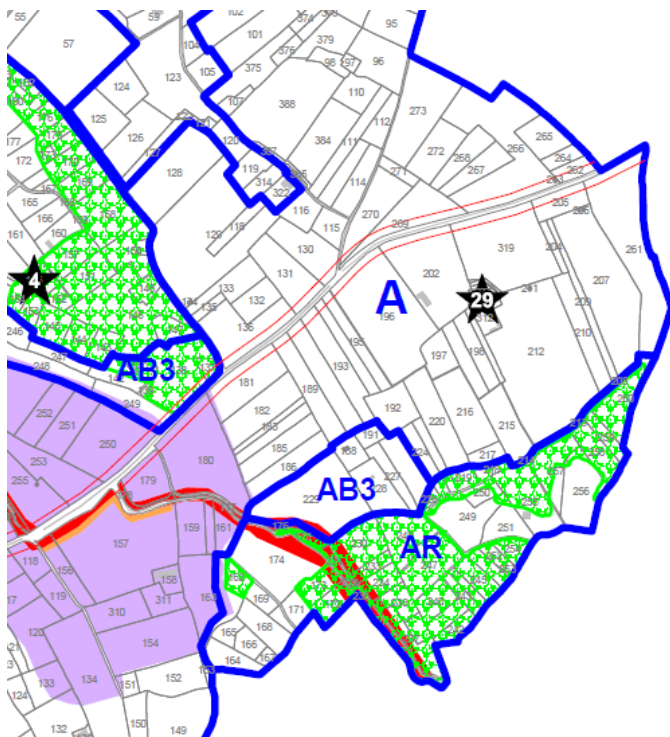


## N° 15 après modification

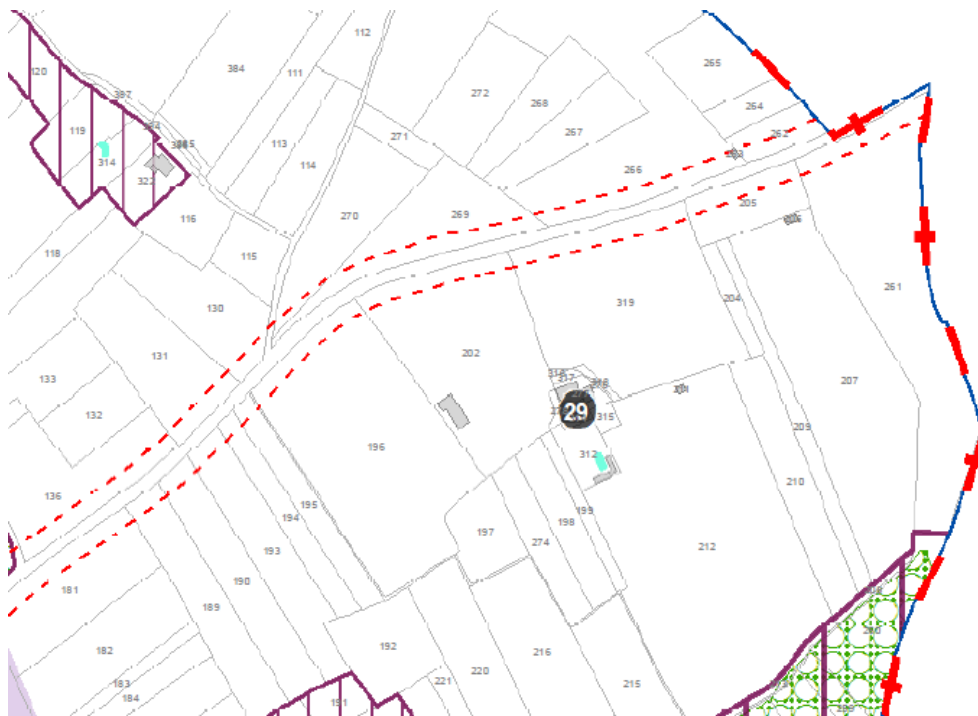




## N° 29 avant modification



## N° 29 après modification



## Objet n° 4 : modifier les règles de prospects

### 4.1. Objet des modifications et présentation du contexte

#### 4.1.1. Les objectifs poursuivis

Plusieurs règles sont concernées :

- article 7 de la zone UA

L'article 7 de la zone UA prévoit une implantation particulière des constructions en fond de parcelle, à savoir une obligation de positionner une construction en fond de parcelle à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative pour  $H/2 = 3$  mètres minimum.

Cette règle applicable uniquement à la zone UA a pour effet de ne pas préserver les parcelles des fonds de jardins souvent occupées par des bâtiments anciens qui pourraient être préservés et réinvestis si la règle de recul n'obligeait pas à implanter un nouveau bâtiment. La suppression de cette règle a pour objet de mieux préserver les cœurs d'îlots, les constructions anciennes à réhabiliter, en centre historique tel que prévu au PLU en vigueur.

L'instruction durant plus d'une année au travers de ce règlement a démontré l'inadaptation de la règle.

- article 6 des zones concernées par le recul le long du canal de Carpentras.

Le canal de Carpentras constitue un réseau d'irrigation particulier. Il se compose d'un canal principal, de canaux secondaires et de diverses conduites sous pression. La règle actuelle prévoit une implantation à six mètres du canal principal, le long des rivières ou des canaux.

Le canal de Carpentras ayant sa propre spécificité, la commune souhaite préciser la règle pour les canaux secondaires et sous-pression. Ainsi, elle souhaite demander un avis « consultatif » au canal de Carpentras sur les implantations les mieux adaptées le long des canaux secondaires et conduites sous pression. La Commune restera seule décisionnaire, il s'agit d'un avis technique qu'elle pourra suivre ou pas comme l'autorise le code de l'urbanisme.

#### 4.1.2. La liste des modifications apportées

- article 7 de la zone UA

La mention suivante est supprimée

- **Pour les constructions en limites en fond de parcelle :**

Pour les constructions ou partie de constructions en fond de parcelle ou en second front bâti par rapport à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (latérale ou de fond) doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

- article 6 des zones concernées par le canal de Carpentras (UC, UD, 1AUH, A)

La mention suivante est ajoutée

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- Sur le canal principal de Carpentras, les constructions devront s'implanter à 6 mètres des berges. Pour les canaux secondaires du canal de Carpentras et les conduites sous pression, la règle sera adaptée à l'avis consultatif du Canal de Carpentras.

---

## 4.2. Les nouvelles dispositions

---

### 4.2.1. Règlement écrit avant modification

Article 7 de la zone UA

- **Pour les constructions en limites en fond de parcelle :**

Pour les constructions ou partie de constructions en fond de parcelle ou en second front bâti par rapport à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (latérale ou de fond) doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

- article 6 des zones UC, UD

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.

### 4.2.2. Règlement écrit après modification

Article 7 de la zone UA

- ~~▪ **Pour les constructions en limite en fond de parcelle :**~~

~~Pour les constructions ou partie de constructions en fond de parcelle ou en second front bâti par rapport à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative (latérale ou de fond) doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.~~

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, l'article UA7 est complétée de la manière suivante :

« Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ».

Il s'agissait ici d'apporter une réponse favorable à l'observation de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat afin de permettre la même adaptation de règle qu'en zone UA6.

- article 6 des zones UC, UD, 1AUH

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux. Sur le canal principal de Carpentras, les constructions devront s'implanter à 6 mètres des berges. Pour les canaux secondaires du canal de Carpentras et les conduites sous pression, la règle sera adaptée à l'avis consultatif du Canal de Carpentras.

## Objet n° 5 : préciser les règles liées à l'application de l'article 13

### 5.1. Objet des modifications et présentation du contexte

#### 5.1.1. Les objectifs poursuivis

L'article 13 des zones UB, UC et UD prévoit pour une opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus des espaces collectifs obligatoires autres que des voies de desserte et stationnement à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération.

Depuis l'approbation du PLU, cette règle a été détournée, les pétitionnaires divisent les terrains pour échapper à l'obligation de création de 3000 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs. Les divisions concourent ainsi à éviter l'application de la règle.

De manière à remédier à cette situation, il est introduit dans le lexique la définition de tènement initial, définie par la jurisprudence, à savoir « un terrain composé de une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant ». L'article 13 fera donc référence à cette notion de tènement initial de 3000 m<sup>2</sup> de manière à rendre obligatoire, même en cas de division la réalisation de 20% d'espace collectif.

Enfin, l'autre règle obligeant au moins 30 % d'espace vert dans l'unité foncière est également précisée quelle que soit la taille du terrain.

#### 5.1.2. La liste des modifications apportées

##### Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Quelle que soit la taille du terrain, au moins 30 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Pour toute opération portant sur un tènement initial de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

### 5.2. Les nouvelles dispositions

#### 5.2.1. Règlement écrit avant modification

##### Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Au moins 30 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

### **5.2.2. Règlement écrit après modification**

**Quelle que soit la taille du terrain**, au moins 30 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Pour toute opération portant sur un tènement **initial** de 3 000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

---

**6.1. Objets des modifications et présentation du contexte**

---

**6.1.1. Les objectifs poursuivis**

La zone UCe du PLU représente 2,54 hectares. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, à terme. Des activités sont toutefois implantées dans ce secteur. De nouvelles implantations sont ainsi proscrites par le règlement en vigueur.

L'objet de la modification n'est pas de remettre en cause ce principe, mais de permettre aux activités existantes de se développer de manière encadrée et limitée dans l'attente de la reconversion globale de la zone UCe.

Il s'agit ici de prévoir des extensions de bâtiments existants en une seule fois et sous réserve d'un seuil d'emprise à ne pas dépasser. Cet objectif permet de gérer l'existant sans poursuivre un développement économique important. Seulement 5 bâtiments sont concernés par cette règle.

**6.1.2. La liste des modifications apportées**

Les extensions des bâtiments existants sont limitées en une seule fois, elles concernent les activités artisanales et commerciales. L'emprise maximale de l'extension est également limitée à 20% de l'emprise du bâtiment existant.

La règle est la suivante :

Sont admises sous conditions en sous-secteur UCe : l'extension des bâtiments (à réaliser en une seule fois) à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elle ne représente pas plus de 20% de l'emprise du bâtiment existant.

---

**6.2. Les nouvelles dispositions**

---

**6.2.1. Règlement écrit avant modification**

Aucune règle écrite existe.

**6.2.1. Règlement écrit après modification**

Sont admises sous conditions :

- en sous-secteur UCe : l'extension des bâtiments (à réaliser en une seule fois) à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elle ne représente pas plus de 20% de l'emprise du bâtiment existant.

## Objet n°7 : Compléter les articles 11 et 13 de la zone 1AUH2 de la Fabrique

### 7.1. Objets des modifications et présentation du contexte

#### 7.1.1. Les objectifs poursuivis

La zone 1AUH2 de la Fabrique est une zone d'urbanisation future qui s'ouvre au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation n°5.3.

Cette OAP reste inchangée. Toutefois, afin d'améliorer la qualité architecturale du site, la commune souhaite préciser les articles 11 et 13 du règlement écrit.

L'objectif est donc de préciser au sein de l'article 11, l'aspect des constructions, des toitures, du traitement des façades et clôtures et des haies au sein de l'article 13.

La zone 1AUH2 est située dans l'axe du vieux centre de Pernes-les-Fontaines, l'insertion des constructions au sein d'un environnement architectural de qualité est l'objectif majeur poursuivi.

#### 7.1.2. La liste des modifications apportées

Au sein de l'article 11 les modifications faites portent sur :

- L'orientation et l'adaptation du terrain

Il s'agit ici à l'image des zones urbaines de type UB et UC de favoriser des implantations qui tiennent bien compte de la topographie originelle, de leur orientation par rapport aux constructions environnantes, de leur aspect à l'image de l'architecture locale.

- Les toitures, percement et traitement des façades

Il s'agit ici comme précédemment à l'image des zones urbaines de type UB et UC de favoriser des couvertures s'inspirant des modèles traditionnels. Les toitures deux pans sont ainsi privilégiées, les terrasses tropéziennes à ouverture partielle sont réglementées de la même manière qu'en zone urbaine.

Toujours dans le même objectif, les ouvertures devront faire référence à l'architecture traditionnelle.

Enfin, les clôtures ajourées ne devront pas être doublées d'un dispositif opaque.



Au sein de l'article 13 la modification apportée porte d'ailleurs sur l'interdiction de haie monospécifique, et l'obligation de composer la haie de deux essences variées. L'ensemble de ces modifications permet d'assurer une silhouette urbaine plus proche des caractéristiques actuelles.

---

## 7.2. Les nouvelles dispositions

---

### 7.2.1. Règlement écrit avant modification

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

#### Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

#### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle et qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

### **Climatiseurs – antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Article 1AUH2 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les poches de stationnements identifiées sur les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées et paysagées selon les principes définis à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalente à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

## **Article 1AUH2 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Au moins 25 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement paysagers.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

### **7.2.2. Règlement écrit après modification**

#### **Article 1AUH2 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Orientation et adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On recherchera une préférence des façades au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

##### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les toitures deux pans seront privilégiées.

#### Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

#### Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

#### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie.** Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

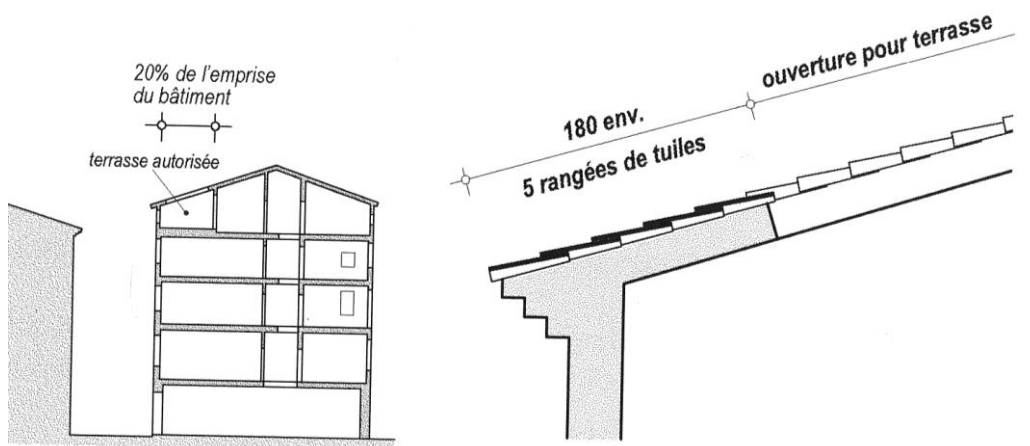
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération. Seront favorisées les génoises à plusieurs rangs, les corniches pour l'architecture traditionnelle.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le pan de la toiture,
  - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuiles au minimum,
  - aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au pan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,

- en partie basse de l'ouverture aménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



### Percements :

Les pleins prédominent sur les vides.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les volets battants simple ou à double battants sont à privilégier en accord avec l'architecture locale traditionnelle.

### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures devront être ajourées et ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle et qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

#### **Climatiseurs – antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément ne doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article 1AUH2 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les poches de stationnements identifiées sur les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées et paysagées selon les principes définis à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalente à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,

### **Article 1AUH2 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Au moins 25 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement paysagées. **Les haies végétales monospécifiques sont interdites ; elles devront se composer à minima de deux essences variées.**

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## Objet n° 8 : ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE de Prato

### 8.1. Objets des modifications et présentation du contexte

#### 8.1.1. Les objectifs poursuivis

Le PLU en vigueur prévoit dans son PADD au sein de l'orientation générale n°4 « Conforter, développer et diversifier le tissu économique et les équipements » une extension de la zone d'activités économiques sur le secteur de Prato. Il s'agit d'accueillir sur cet espace des entreprises à vocation artisanale et de service.

Cette extension a été traduite dans le règlement écrit et graphique sous la forme d'une zone 2AUE, fermée à l'urbanisation. Le règlement précise bien que cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une révision ou modification du PLU.

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE en 1AUE, c'est-à-dire au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux, la présente modification prévoit une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.4. intitulée « extension de la zone d'activités de Prato ».

La création de l'OAP vise à définir l'organisation d'ensemble du site. La création d'un règlement de zone associée, 1AUE, permet d'urbaniser le site en respectant l'OAP et le règlement. La zone 2AUE est supprimée.

L'ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui justifiée par l'absence d'autres disponibilités foncières à vocation économique sur la Commune. Une délibération a été prise en ce sens par la Commune au mois de juillet 2018. Le SCoT a prévu son ouverture lorsque le projet d'aménagement sera défini.

Conformément à l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant doit justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Comme présenté dans le rapport de présentation du PLU, cette zone 2AUE s'étend sur une superficie de 7,5 hectares et s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités du Prato, sans dépasser le Canal de Carpentras, en respectant ainsi le PADD du PLU. Il s'agit de l'extension Est de la zone du Prato correspondant à la zone de développement économique inscrite au SCOT du Bassin de Vie d'Avignon en Vigueur sur le territoire. Son urbanisation a été différée du fait de l'insuffisance des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone.

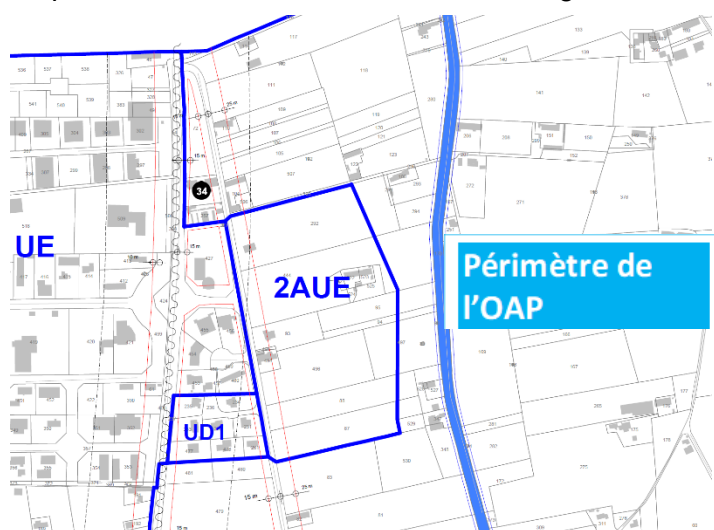


Il a été prévu au rapport de présentation que cette zone serait ouverte par révision ou modification du PLU, comme en l'espèce. Pour rappel, ne s'agissant pas d'une zone d'habitat, cette ouverture est donc conforme aux obligations du Code de l'urbanisme.

Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est aujourd'hui justifiée par l'absence d'autres disponibilités foncières à vocation économique sur la Commune. Le SCOT a prévu son ouverture lorsque le projet d'aménagement sera défini. En effet, il est important de rappeler que la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat », propriétaires des principaux terrains de cette zone, fait l'objet de nombreuses sollicitations de la part d'entreprises artisanales et de services qui ne peuvent s'installer en l'absence de disponibilité de terrains. Il est donc urgent et primordial d'ouvrir cet espace à l'urbanisation pour les accueillir afin de se conformer à l'orientation générale N°4 du PADD, énoncée précédemment.

L'ouverture de la zone s'effectue par la création d'une OAP et d'un règlement de zone adapté, zone 1AUE.

L'ouverture à l'urbanisation respecte la bande de recul de 25 mètres.



### 8.1.2. Le parti d'aménagement retenu

La zone économique doit permettre de répondre aux besoins d'implantation des entreprises locales. Le parti d'aménagement est le suivant :

- créer une voie structurante de desserte depuis la petite route de Carpentras, à partir d'un nouveau giratoire, qui permettra d'irriguer l'ensemble de la zone d'activités,
- concevoir un découpage parcellaire favorisant l'implantation d'entreprises artisanales tout en permettant la fusion entre des lots de tailles différentes,
- conserver au maximum les trames de haies existantes afin de garantir la qualité d'aménagement du site,
- maintenir le bâti existant sans l'enclaver,
- organiser la zone autour d'un axe de circulation central venant irriguer l'ensemble des lots avec une desserte en croix,

- aménager la façade urbaine le long de la route de Carpentras par des noues et bassins paysagers.

**La surface de l'extension permet de proposer une trentaine de lots, avec un découpage parcellaire de taille variable. Il est possible d'envisager une vingtaine de lots entre 1 700 et 2 000 m<sup>2</sup> et une dizaine de lots de taille plus conséquente eux-mêmes divisibles. Les grandes parcelles sont situées sur les arrières de la zone d'activités.**

Le projet s'organise autour d'un axe de circulation central qui vient irriguer l'ensemble des lots grâce à une desserte en croix adaptée à la circulation dans une zone d'activités économiques. Un giratoire d'accès positionné en rotule sur la petite route de Carpentras assure la liaison avec la grande route de Carpentras et les zones d'activités existantes.

La façade urbaine le long de la Petite Route de Carpentras est réservée à l'implantation des bassins de rétention des eaux de pluie et des noues. Près de 4 000 m<sup>2</sup> sont réservés à cet effet. Le site est occupé par de nombreuses haies brise-vent. Le programme envisage le maintien de cette structure paysagère d'une part le long des voies nouvelles et d'autre part sur certaines parcelles. Ces haies participent à la qualité d'aménagement du site. Elle permettront aussi de masquer les bâtiments de type hangars et entrepôts souvent à l'origine de nuisances visuelles.

Les lots de grande taille sont positionnés de façon préférentielle sur les arrières afin de conserver une façade attractive le long de la petite route de Carpentras.

Les voies disposeront d'une taille de 7 mètres, de plus, un espace de 1,60 mètres sera réservé aux piétons. Des poches de stationnement sont prévues sur chacun des sous-secteurs.

### **8.1.3. Le schéma de principe de l'OAP**

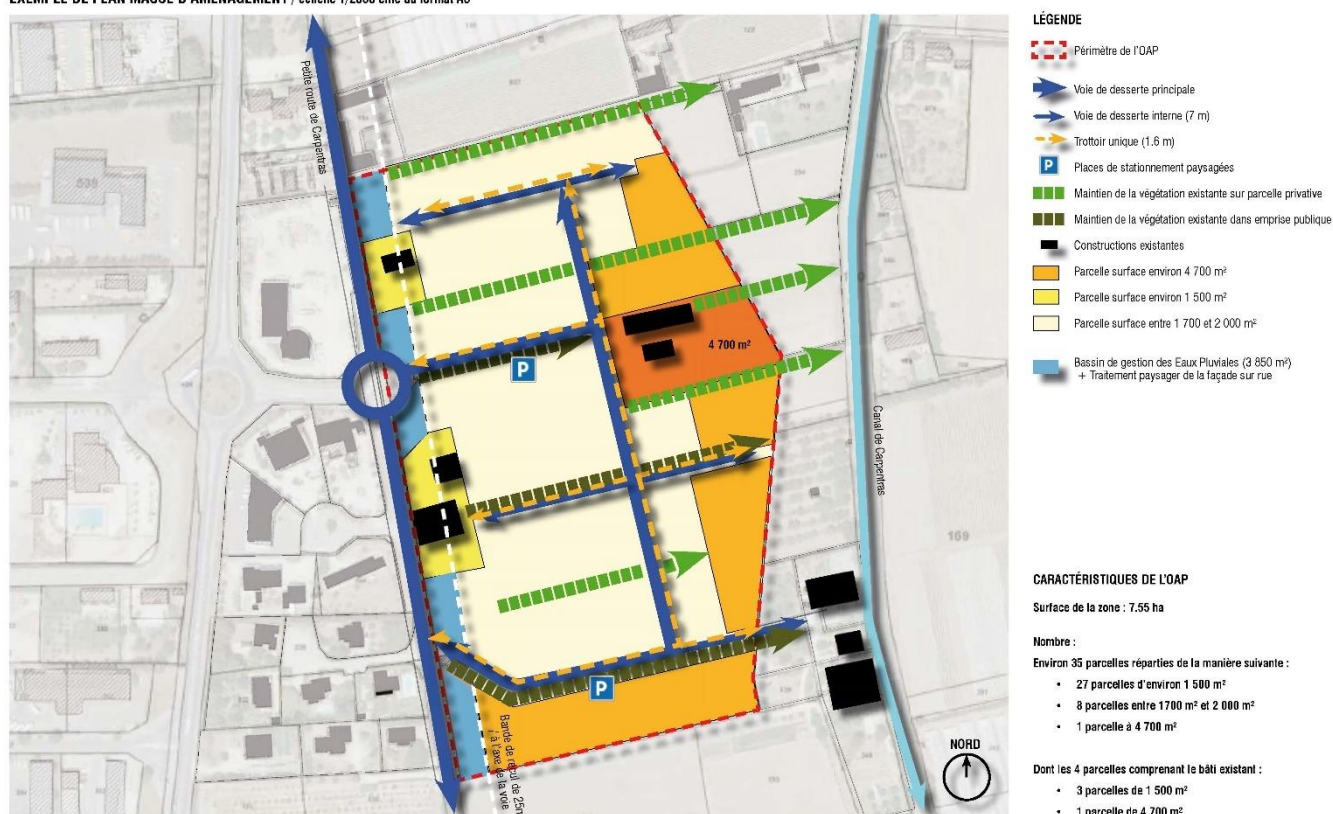
L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- le maintien d'éléments existants (bâti ou paysage),
- la présence de poches de stationnement et d'espaces libres qu'ils soient publics ou privés.

**Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation est le suivant.**

## OAP Extension de la zone d'activités du PRATO / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

EXEMPLE DE PLAN MASSE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/2000 ème au format A3



L'ATELIER AVB

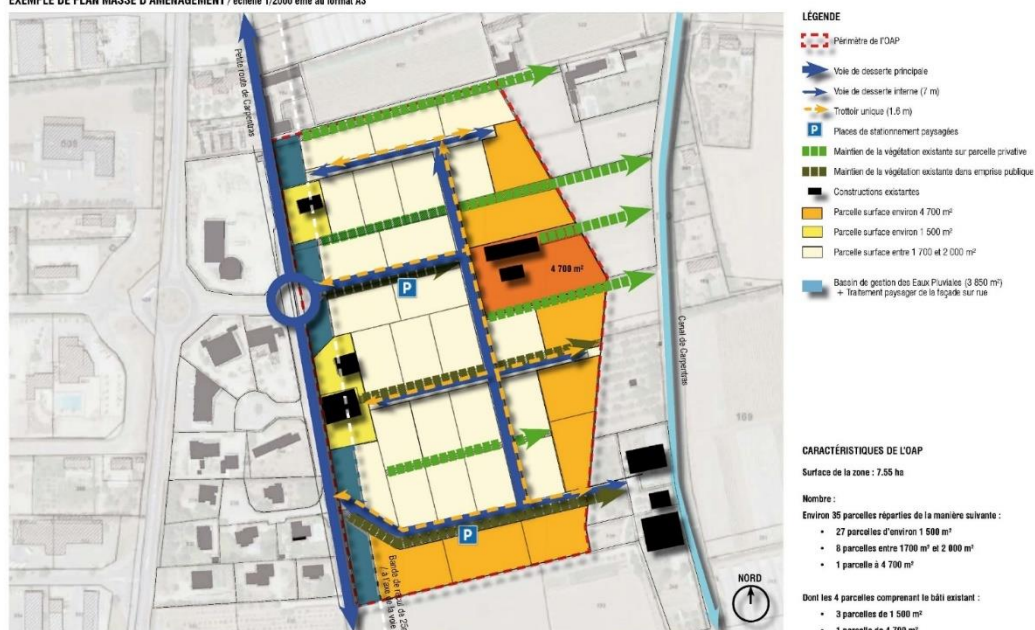
1

Le schéma ci-dessous suivant donne une idée du découpage potentiel de lots.

Schéma non opposable, à titre d'illustration pour le découpage des lots.

## OAP Extension de la zone d'activités du PRATO / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

EXEMPLE DE PLAN MASSE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/2000 ème au format A3



L'ATELIER AVB

1

#### 8.1.4. La liste des modifications apportées

- Une nouvelle OAP est créée. Voir présentation ci-avant.
- Un règlement écrit de zone 1AUE est créé.

Le règlement vise à autoriser les activités industrielles, l'installation des activités artisanales, les entrepôts, les bureaux et services ainsi que les services d'intérêt collectifs. Les commerces y sont interdits, d'autres implantations sont possibles sur la commune pour ce type d'activités. Compte tenu du caractère artisanal de la zone, les ICPE soumises à enregistrement sont autorisées sous réserve de ne pas créer des nuisances ou des risques incompatibles avec l'environnement.

Les piscines sont interdites et les logements de fonction autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la partie du bâtiment d'activités et limités en surface de plancher, soit 120 m<sup>2</sup>. Cette règle s'aligne sur celle déjà existante en zone UE du PLU en vigueur de manière à assurer le même traitement.

L'article 2 prévoit aussi le maintien des trames de haie au titre de l'article L151-19 du CU sous forme de linéaire et sous forme de secteur de parc pour les zones identifiées pour recevoir la gestion des eaux de pluie.

Les articles 3 et 4 comportent des règles d'accès et de desserte identiques aux zones UE du PLU en vigueur.

L'article 5 n'est pas réglementé.

L'article 6 propose des règles en lien direct avec l'OAP. Compte tenu de la taille des voies de desserte envisagée et de la qualité souhaitée le long des voies à créer, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de la voie existante ou à créer. Cette bande non construite devra obligatoirement être traitée en espace vert et ne pas recevoir de stockage ou de dépôts. L'article 13 impose en lien avec l'article 6 un engazonnement à minima de type prairie rustique, avec des variétés adaptées au climat sec.

Les articles 7, 8, 10, 11 et 12 sont identiques à ceux des zones UE du PLU en vigueur afin de créer une cohérence entre les zones d'activités économiques.

L'emprise au sol, article 9 est limitée à 60 % de la surface des terrains, elle est adaptée au principe d'aménagement de l'OAP.

- Le règlement graphique est modifié, remplacement de la zone 2AUE par une zone 1AUE. Traductions des trames de haies à protéger et des espaces réservés pour les bassins de gestion des eaux de pluie au travers de l'application de l'article L151-19 du CU.
- La traduction de l'OAP dans le règlement écrit et graphique.



## 8.2. Les nouvelles dispositions

### 8.2.1. Création d'une OAP 5.4.

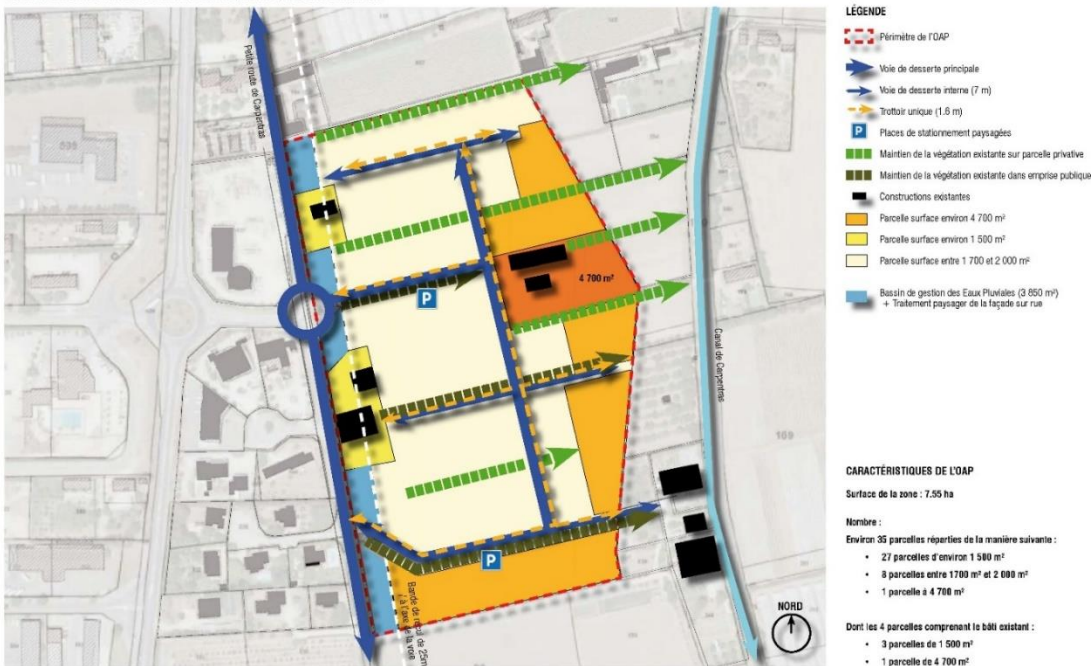
Il s'agit d'une création dans le PLU. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont les suivantes :

4.1. Accessibilité et desserte	La desserte du quartier s'effectue en un seul point depuis un nouveau giratoire créé au niveau de l'intersection de la petite route de Carpentras. Deux axes principaux desservent l'ensemble des lots. Une voie mode-doux unilatérale est prévue sur chaque voie de desserte.
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	Sont considérées comme voiries principales nécessaires à l'aménagement des constructions, les voies reportées sur le schéma. Ces voies principales devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux modes doux. Une recommandation de 1,60 mètres est préconisée. L'aménagement de ces voies devra valoriser le site. Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée des flux attendus. Les voies de circulation auront le profil suivant : l'emprise minimum de la voirie sera de 7 m. Les voies pourront être complétées de bandes paysagères. L'axe de desserte de l'entrée principale comportera une haie brise-vent.
4.3. Organisation globale du site	Le site s'organise autour d'un axe perpendiculaire Nord-Sud. Les lots sont de taille variable conformément au schéma d'aménagement. En cas de besoin, il est possible de les fusionner. L'habitat existant est conservé. Des trames de haies sont à conserver. Elles sont identifiées sur le schéma d'organisation d'ensemble. <b>De plus, des haies végétales sont obligatoires sur l'ensemble du pourtour de la zone d'activités.</b> En ce sens, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale. La poche de stationnement reportée sur le schéma est réservée au stationnement des visiteurs. Cet espace sera planté et devra respecter à ce titre les règles de l'article 13 de la zone 1 AUE du règlement
4.4. Implantations des constructions	L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma de la page 5 et du règlement de zone 1 AUE. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 12 mètres.

Suite à l'enquête publique, pour répondre aux observations de l'INAO et du commissaire-enquêteur des haies végétales sont devenues obligatoires sur l'ensemble du pourtour de la zone d'activités. En ce sens, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

#### OAP Extension de la zone d'activités du PRATO / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

EXEMPLE DE PLAN MASSE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/2000 ème au format A3





### 8.2.2. Règlement écrit avant modification

La zone n'était pas réglementée, il s'agissait d'une zone 2AUE autorisant uniquement les extensions de l'existant. Cette zone est supprimée pour être remplacée par la zone 1AUE.

### 8.2.3. Règlement écrit après modification

Le règlement écrit est le suivant. Suite à l'enquête publique, il comporte une correction d'erreur matérielle à l'article 2, les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

---

## Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone 1AUE

---

### Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques dans laquelle les équipements s'implanteront au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement dont les conditions sont définies dans la pièce 5.4. du présent PLU dénommé « Orientation d'aménagement et de programmation : extension de la zone d'activités de Prato » ainsi que le présent règlement, pièces écrites et graphiques.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les ICPE de toute nature, sauf celles autorisées à l'article 1AUE2.
- les piscines,
- les commerces,
- toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

### Article 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les

mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les entrepôts et bâtiments à usage artisanal,
  - les activités industrielles,
  - les bureaux et services,
  - les services d'intérêt collectifs,
  - le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, y compris ses annexes et dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> (bâti existant + extension).
  - l'aménagement, la restauration et l'extension des logements existants liés et nécessaires à la vocation artisanale de la zone, sans création de nouveaux logements, sous réserve que leur surface de plancher nette n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone,
  - Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
  - les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

**La protection de l'article L 151-19 du CU qui concerne les secteurs de parcs** inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation (1AU et 2 AU) et qui comporte les prescriptions suivantes,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,

- les aires de jeux et de loisirs.

*Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUE 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du

réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup> /h pendant deux heures.

En fonction de la nature et de la surface des constructions nouvellement créées, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie pourra être demandé, notamment dans le cadre d'une étude de risque.

## **Article 1AUE 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de :

- 6 mètres par rapport à la voie existante ou à créer pour toutes les constructions.

La bande non construite entre la voie et la circulation devra être traitée en espace paysagé (voir article 13). Elle ne recevra ni stockage, ni dépôts.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt de véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

- sur la RD 938, les constructions doivent être implantées sur la marge de recul représentée sur le document graphique,
- sur la RD 28 ouest, 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.
- 4 mètres des mayres.

#### **Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L=H/2-5m$ , minimum 5 mètres).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, canaux et fossés d'irrigation.

#### **Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être intégrées aux locaux d'activités. Les annexes devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes sont admises lorsque des conditions de sécurité l'imposent.

#### **Article 1AUE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 70%.

#### **Article 1AUE 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 10 mètres et 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais dépasser 3,50 mètres au faîtage.



La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect extérieur de la clôture est réglementé à l'article 11.

## **Article 1AUE 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Implantation – orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façade, soit par un alignement de pignons.

Les annexes, dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure. Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

### Ouverture

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée essentiellement sur des besoins fonctionnels.

### Matériaux

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés pour :

- les couvertures
  - des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille,
  - dans certains cas, des bacs aciers teintés,
  - du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

Les toitures ou terrasses pourront être admises si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.

- les façades

Elles seront de préférence réalisées en maçonnerie + enduit, finition grattée en frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe.

- les couleurs

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

#### Les clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

#### Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 1AUE 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article 1AUE 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de manœuvre des véhicules pour accéder aux places de stationnement doivent être aménagées en dehors des parties de la voie publique circulées par les véhicules.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- pour les constructions à usage de bureau et de services (y compris les bâtiments publics) ; une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour le logement de fonction : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété (ou une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Pour les autres constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité des établissements.

#### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **Article 1AUE 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être obligatoirement traités en espaces végétalisés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique. Les espaces traités en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevée (entre 0,80 et 1 mètre) et structurés en rangées à l'image des paysages agricoles.

Quelle que soit sa taille, au moins 20 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour deux places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à rendre le bâti le moins visible possible.

Après enquête publique, pour répondre aux observations du commissaire-enquêteur et à l'INAO, l'article a été complété de la manière suivante

« De plus, les clôtures constituant le pourtour de la zone devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale ».

Il s'agit ici d'assurer une protection visuelle et physique entre l'espace économique et les espaces agricoles.

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

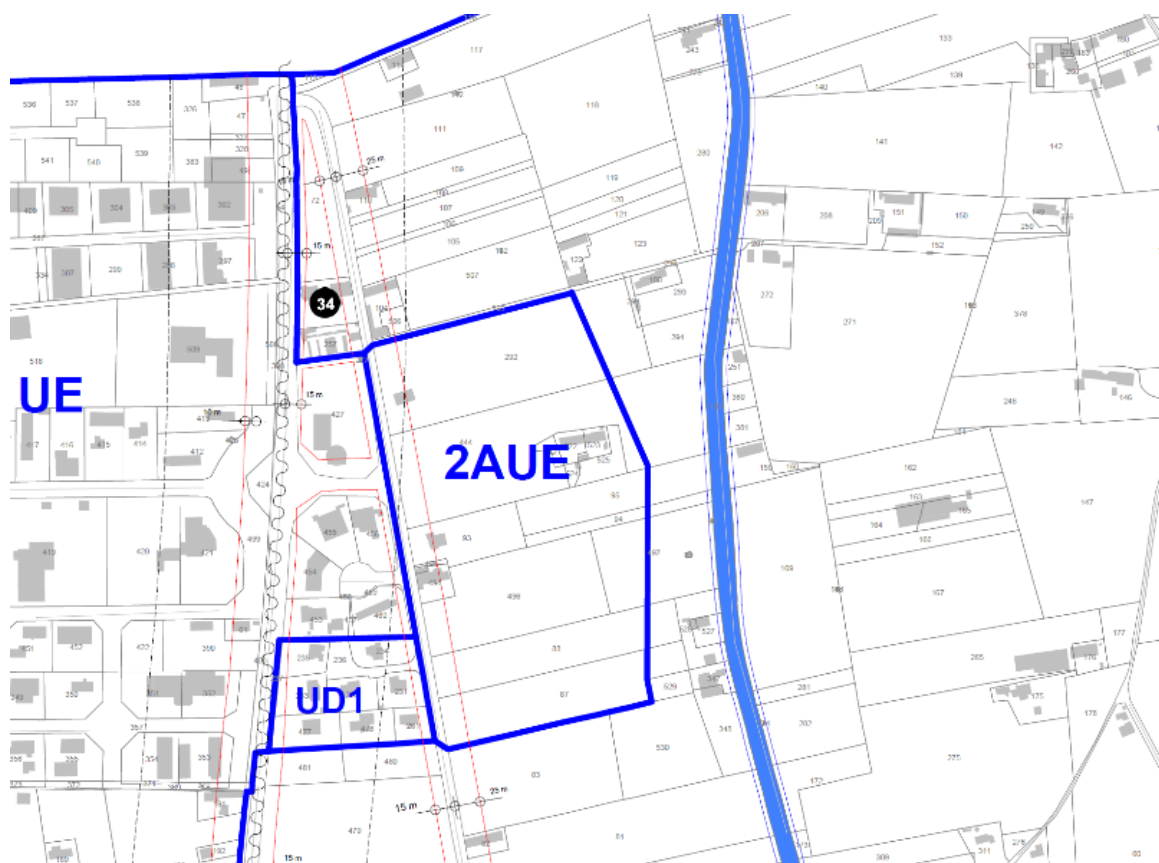
#### **Article 1AUE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

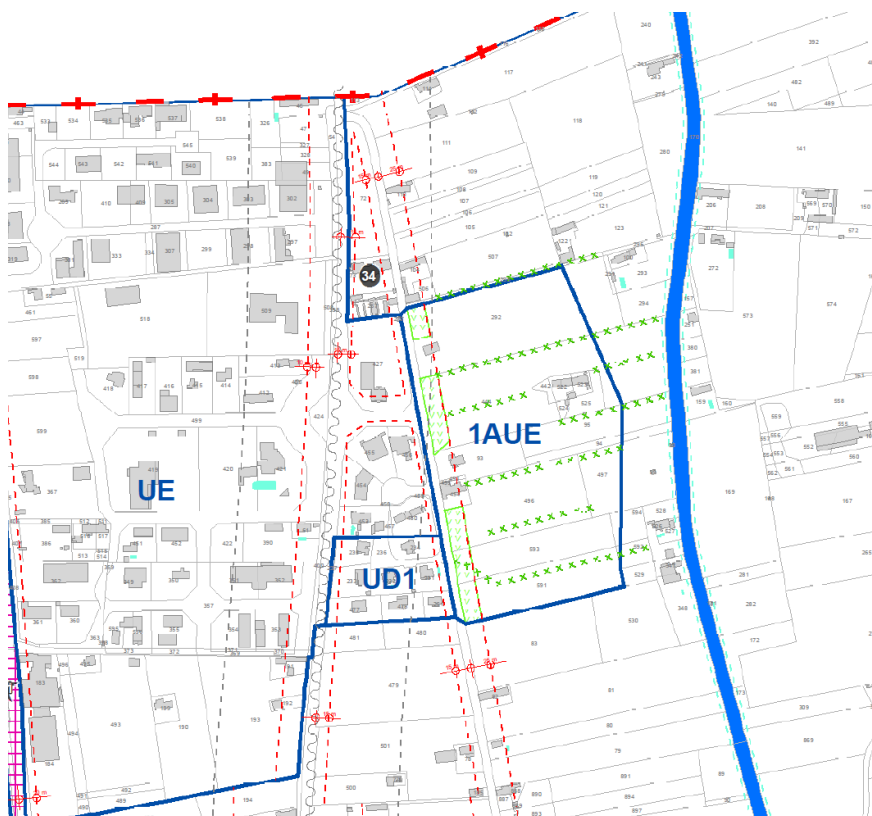
#### **Article 1AUE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

#### 8.2.4. Règlement graphique avant modification



#### 8.2.5. Règlement graphique après modification



## Objet n°9 : compléter les protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du CU

### 9.1. Objets des modifications et présentation du contexte

#### 9.1.1. Les objectifs poursuivis

Lors de l'approbation du PLU, la commune a mis en place des protections patrimoniales afin de préserver son patrimoine emblématique et historique disposant de qualité architecturale ou patrimoniale.

Pour ce faire, elle a protégé par le biais de l'article L151-19 du CU :

- des villas années 30,
- des cabanons,
- des fermes et structures touristiques.

L'objectif poursuivi est de compléter cette liste en ajoutant **des bories** (une **borie** est une cabane en pierre sèche de Provence, qui servait au vigneron, au pâtre ou au berger à se protéger des intempéries), **des oratoires et des moulins**. Ce petit patrimoine situé sur des espaces publics ou privés ne pourra être démoli. L'article L151-19 du CU les protège de toute démolition ou dénaturation.

La règle de protection visée à l'article 18 des dispositions générales reste inchangée.

#### 9.1.2. La liste des modifications apportées

L'annexe 2 du règlement écrit est complétée.

Les bories portent la mention B suivi d'un numéro et reportée sur le règlement graphique. Trois bories sont protégées et numérotées B2, B3, B4.

Les oratoires et moulins portent la mention O suivi d'un numéro et reportée sur le règlement graphique. Quatre oratoires sont protégés et numérotés O1, O2, O3, O4. Un moulin est protégé et numéroté O5.

Ce patrimoine témoin du passé a été jugé suffisamment en bon état pour être préservé dans le PLU.



## Les bories



## Les oratoires



Le moulin de Peyrotte.




## 9.2. Les nouvelles dispositions

### 9.2.1. Règlement écrit avant modification

L'annexe 2 ne comportait pas de bories et moulins.




### 9.2.2. Règlement écrit après modification



L'annexe 2 est complétée de la manière suivante

Numéro	Nom adresse	Référence cadastrale	Photos
<b>B2</b>	Lieu dit les Barrades Sud	BO375	
<b>B3</b>	1933 CHEMIN VAL DE GUILHAUD	BO 476	
<b>B4</b>	Lieu-dit Les Barrades Ouest	BO 57	



## O – Les oratoires et moulins

Numéro	Nom adresse	Référence cadastrale	Photos
<b>O1 .</b>	Intersection cours République, cours Frizet, jeanne d'Arc	?  <b>VOIRIE PUBLIQUE</b>	
<b>O2</b>	Chemin de canet	<b>BO 32</b>	
<b>O3 .</b>	Secteur Valayans – route du Thor	<b>VOIRIE PUBLIQUE</b>	

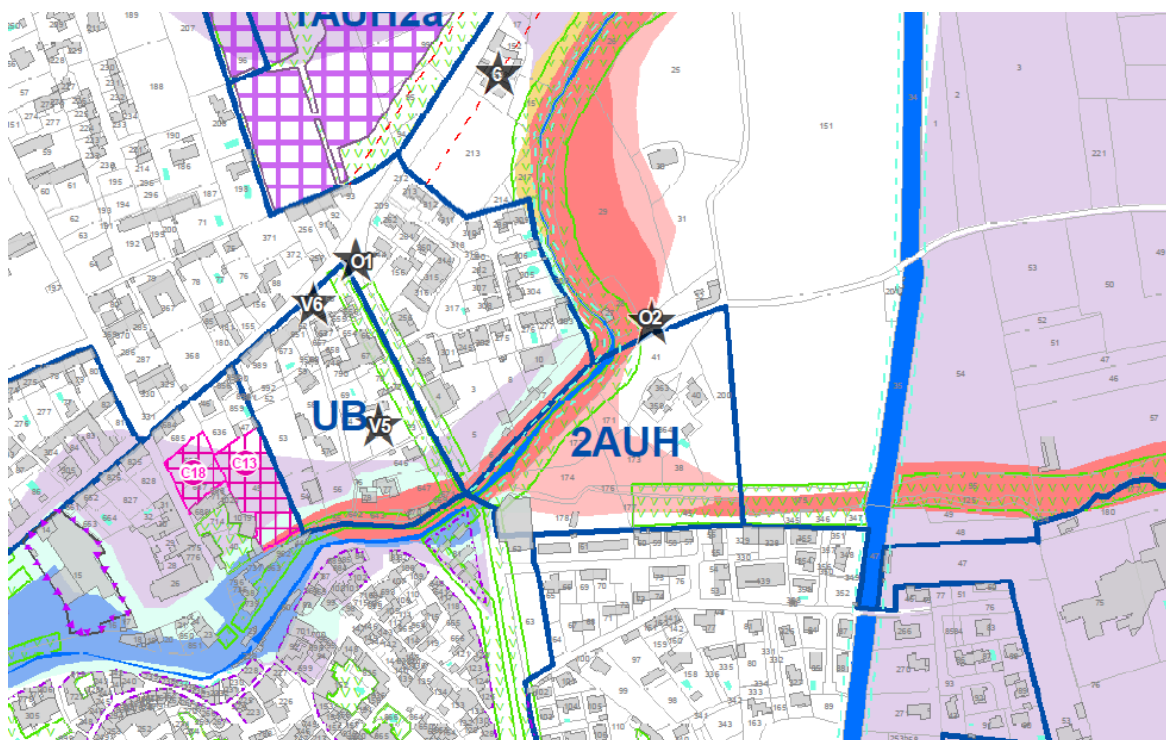
<b>04.</b>	Chemin de Canet	<b>BH 10</b>	
<b>05.</b>	Moulin de Peyrotte	<b>BO 276</b>	

### 9.2.3. Règlement graphique avant modification

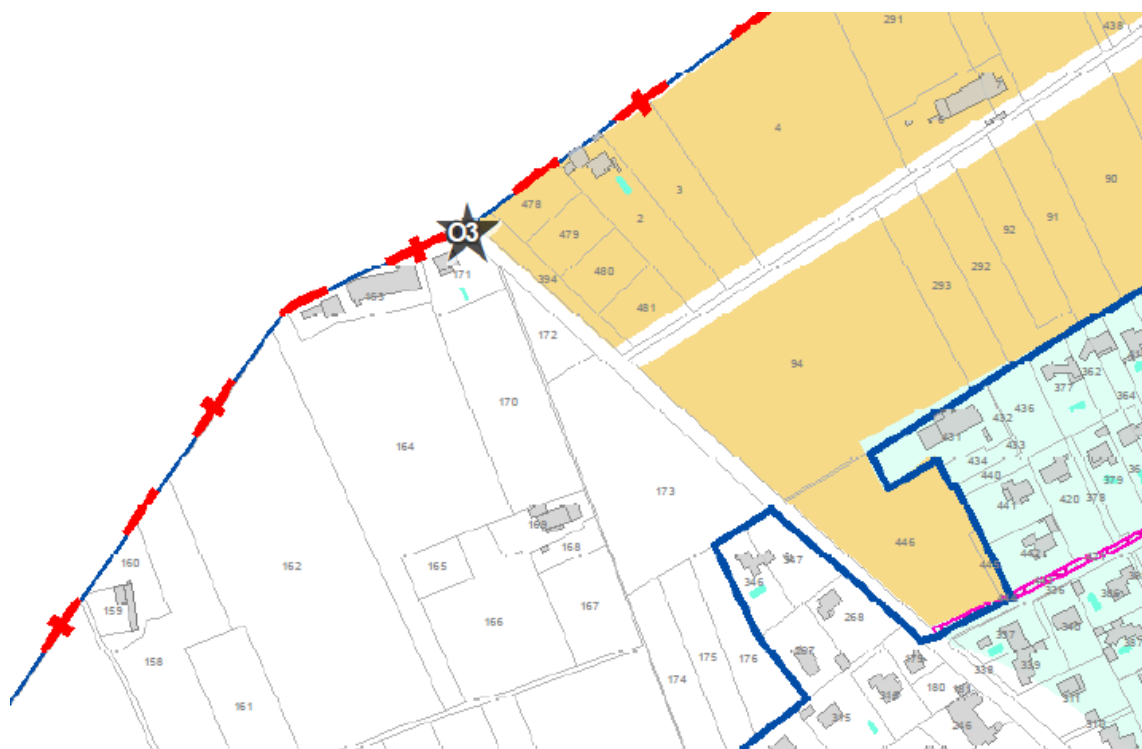
Ces éléments n'existent pas.

### 9.2.3. Règlement graphique après modification

## N°01 et 02 après modification



## N°03 après modification









## N° B2, B3 et B4 après modification



---

## **10.1. Objets des modifications et présentation du contexte**

---

### **10.1.1. Les objectifs poursuivis**

Le règlement de la zone UE doit être précisé au niveau des occupations interdites. Les piscines ne sont pas autorisées. Or l'article 1 ne le mentionne pas de manière expresse. De plus, l'article 4 fait référence au déversement des eaux de piscines.

Afin de lever toute ambiguïté d'interprétation, l'objet vise à interdire à l'article 1 les piscines et supprimer la référence à l'article 4 sur le déversement des eaux de piscines.

### **10.1.2. Liste des modifications apportées**

L'article 1 est complété en interdisant les piscines, l'article 4 est supprimé en partie (paragraphe du déversement des eaux de piscines).

---

## **10.2. Les nouvelles dispositions**

---

### **10.2.1. Règlement écrit avant modification : zone UE**

#### **Article 2 de la zone UE**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.

Sont interdites :

- les ICPE de toute nature,
- toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

#### **Article 4 de la zone UE**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 10.2.2. Règlement écrit après modification Zone UE

#### Article 2 :

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.

Sont interdites :

- les ICPE de toute nature,
- **les piscines,**
- toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

#### Article 4 de la zone UE

##### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

~~Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.~~

## Objet n°11 : modifier la zone inondable et le règlement sur deux points ponctuels

### 11.1. Objets des modifications et présentation du contexte

#### 11.1.1. Les objectifs poursuivis

Le Préfet a adressé un PAC inondation en date du 1<sup>er</sup> juin 2016 en indiquant deux demandes de modifications ponctuelles sur le secteur du Coudoulet. A l'époque, cette demande n'avait pas pu être intégrée lors de l'approbation du PLU puisque le PAC a été adressé à la fin de l'enquête publique. L'information au public n'ayant pas été complète, le PAC n'a pas été intégré à l'approbation du PLU.

La Commune profite de la modification n°1 pour prendre en compte le PAC du Préfet.

Les ajustements portent :

- sur des parcelles situées au Coudoulet (correction du règlement graphique et de la carte inondation de l'annexe 4.4)



En rouge, le nouveau PAC, en jaune l'ancien PAC.

- sur le remplacement d'un paragraphe du règlement écrit et de l'annexe 4.4 inondation du PLU sur la partie règlement.

---

## 11.2. Les nouvelles dispositions

---

### 11.2.1. L'annexe 2 du règlement avant modification

#### I. Les unités physiques identifiées

On distingue :

- **Zone rouge** : elle inclut les secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen ;
- **Zone rouge clair** : elle inclut les secteurs de lit majeur et d'aléa moyen ;
- **Zone orange** : elle inclut les zones d'aléa faible ;
- **Zone bleu foncé** : elle inclut les secteurs de centre urbain dense en aléa fort et moyen et en lit mineur ;
- **Zone bleu clair** : elle inclut les zones d'aléa faible définies comme zones urbanisées ;
- **Zone violette** : elle inclut les zones d'étalement et le lit majeur exceptionnel dans l'AZI.

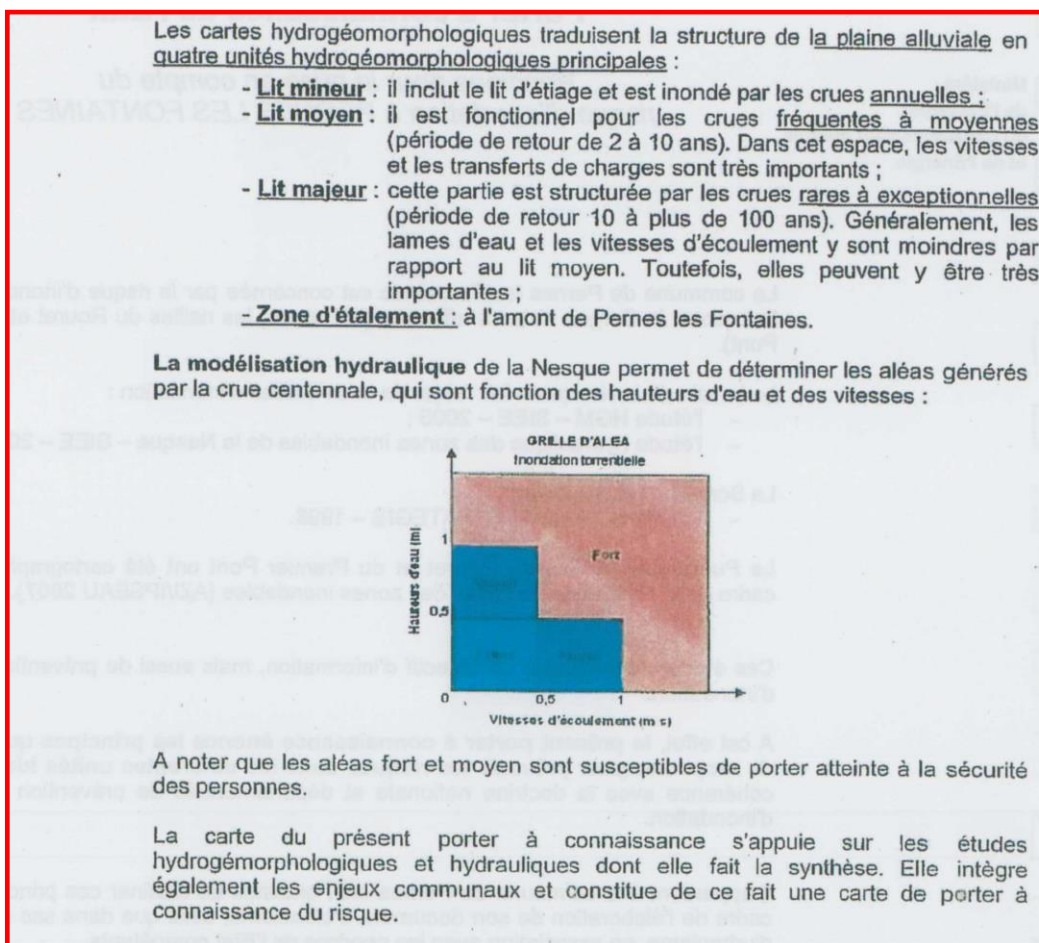
#### II. Les recommandations préventives

Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :

- - les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- - les campings,
- - les aires d'accueil des gens du voyage,
- - les bâtiments liés à la gestion de crise,
- - les remblaiements et exhaussements de sol.

## 11.2.2. L'annexe 2 du règlement après modification

### I. Les unités physiques identifiées



On distingue :

- **Zone rouge** : elle inclut les secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen ;
- **Zone rouge clair** : elle inclut les secteurs de lit majeur et d'aléa moyen ;
- **Zone orange** : elle inclut les zones d'aléa faible ;
- **Zone bleu foncé** : elle inclut les secteurs de centre urbain dense en aléa fort et moyen et en lit mineur ;
- **Zone bleu clair** : elle inclut les zones d'aléa faible définies comme zones urbanisées ;
- **Zone violette** : elle inclut les zones d'étalement et le lit majeur exceptionnel dans l'AZI.

### II. Les recommandations préventives

Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :

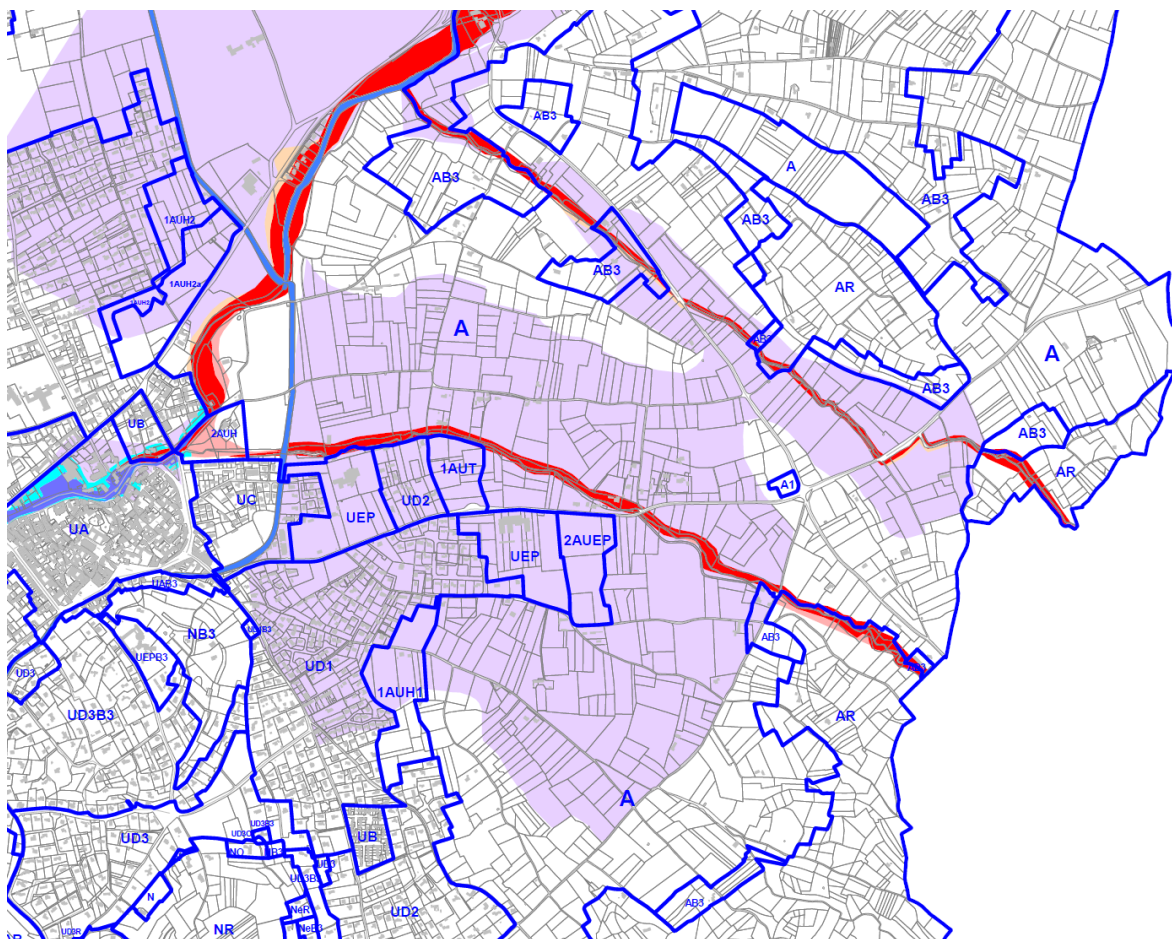
- - les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- - les campings,
- - les aires d'accueil des gens du voyage,
- - les bâtiments liés à la gestion de crise,



- - les remblaiements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements (dont les rampes d'accès), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.

Le reste de l'annexe 1 reste inchangé.

### 11.2.2. Le règlement graphique avant modification







COMMUNE DE PERNES-LES-FONTAINES  
Département du Vaucluse (84 000)

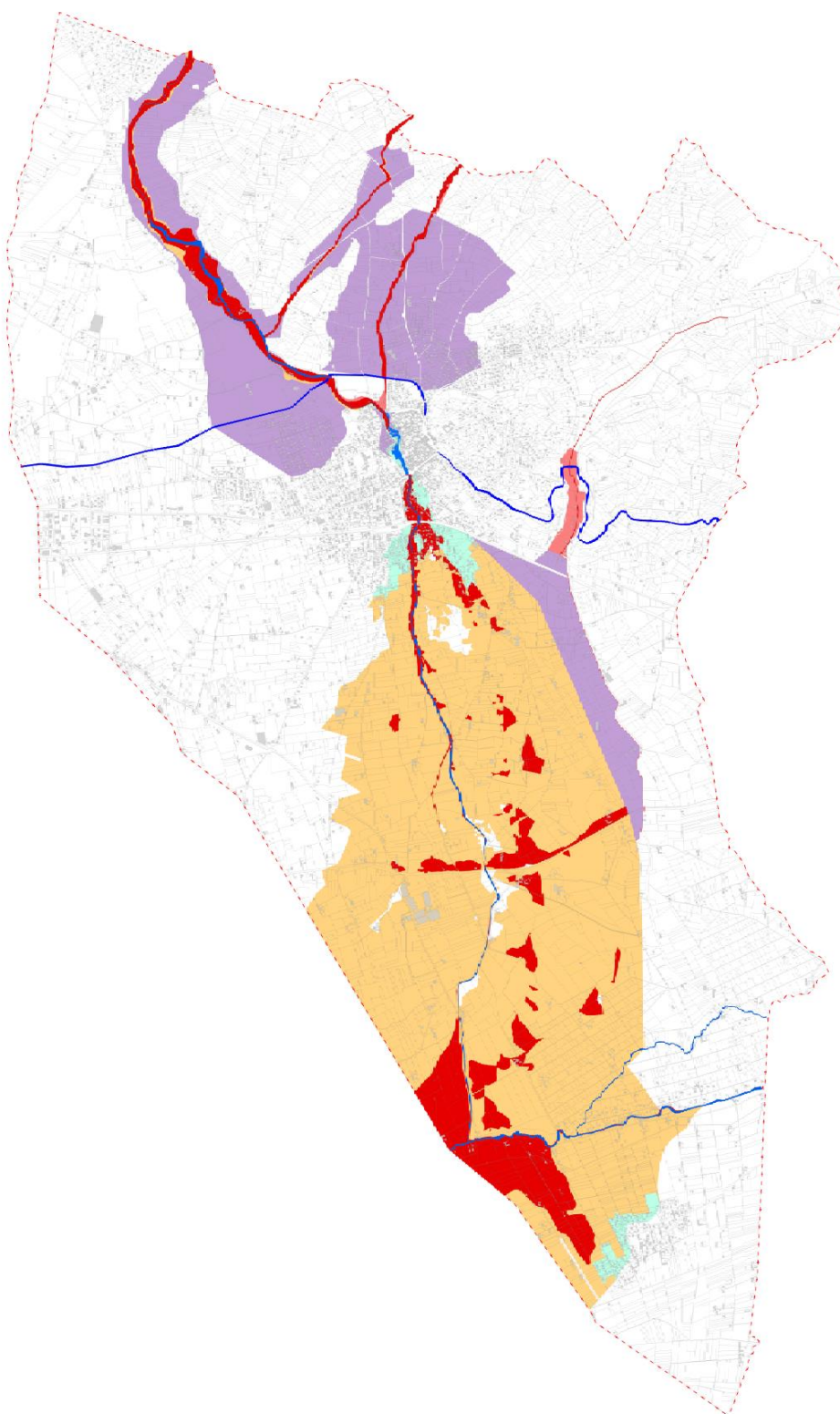
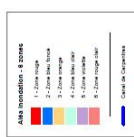
**PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

INONDATION | 4,4

PROJET ARRETE LE : 26/11/2015  
APPROUVE LE : 01/12/2016  
REVISE LE :

MODIFIE LE :  
**Modification n° 1 du PLU**  
Septembre 2018

Consulteur  
CARRAT-ABT COSE  
ABT  
o'te'is



## Objet n° 12 : modifier ou compléter des annexes

### 12.1. Objets des modifications et présentation du contexte

#### 12.1.1. Les objectifs poursuivis et liste des modifications apportées

Les annexes du PLU peuvent être modifiées par procédure de mise à jour. Il est toutefois possible de profiter d'une modification de droit commun pour modifier des annexes.

La Commune inclut donc dans la modification n°1 du PLU les changements suivants aux annexes :

- Report de la servitude AC2 sur le plan des SUP et du périmètre de la ZPPAUP dans l'annexe n°4.1. dans le texte des servitudes d'utilité publique.

La servitude AC2 n'a pas été reportée sur le plan des SUP lors de l'approbation du PLU, il s'agit d'un oubli. Elle est ajoutée par voie de modification.

Le document réglementaire de la ZPPAUP devenue SPR (site patrimonial remarquable) depuis la Loi du 8 juillet 2016, Loi n°2016-925-LCAP, Liberté de la Création, à l'Architecture et du Patrimoine.

L'annexe 13 est conservée et modifiée dans son titre, une annexe 4.1.3. est insérée dans le texte des SUP.

- Modification de l'annexe 4.14 en intégrant les arrêtés préfectoraux relatifs aux zones de débroussaillage,
- Suppression de l'annexe termites n°4.15.

#### 12.1.2. Liste des modifications apportées

- annexe 4.1. SUP

Le règlement de la ZPPAUP est intégré aux SUP. Une annexe 4.1.3 est créée à ce sujet avec la mention Site patrimonial remarquable.

Le plan des servitudes est modifié, il comporte le report de la SUP AC2.

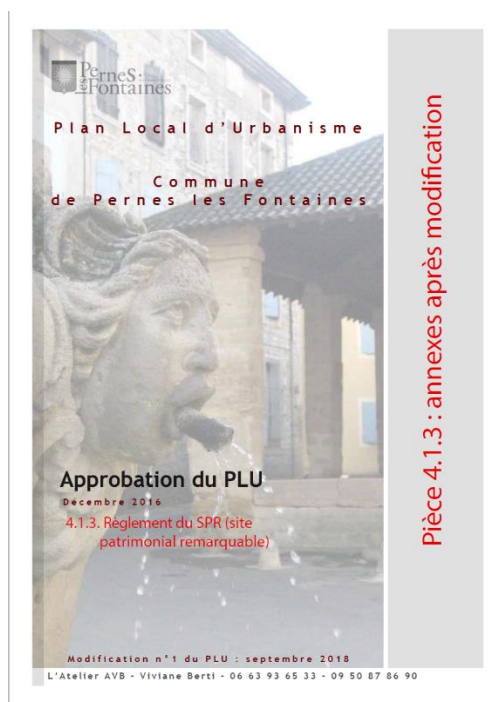
- annexe 4.15. annexe termites.

Cette annexe est supprimée dans la mesure où l'arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites ne fait pas partie des pièces à joindre en annexe du PLU.



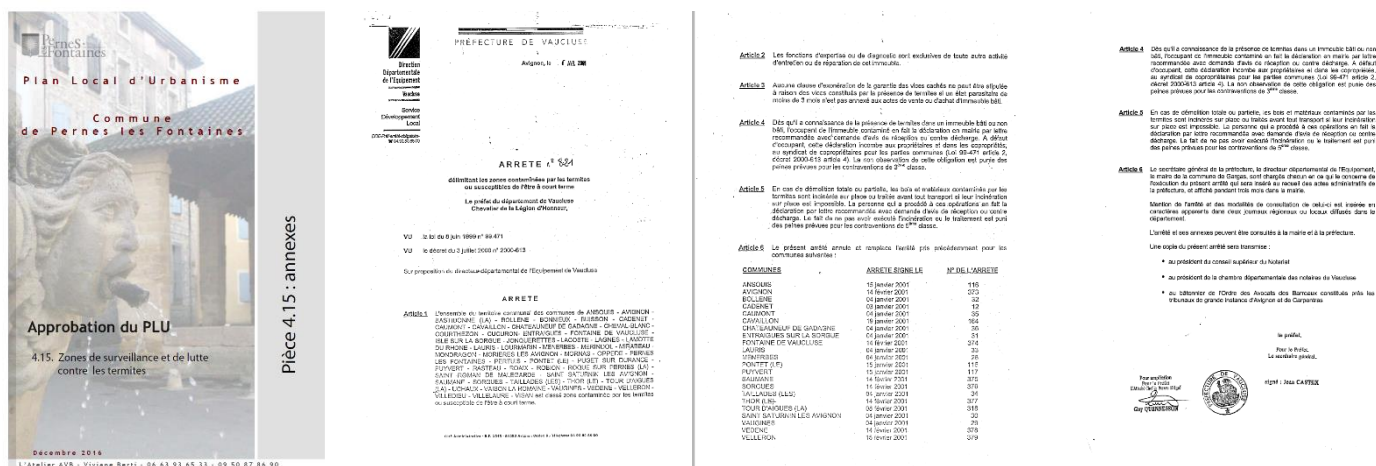


## Création d'une annexe SUP 4.1.3. Règlement du SPR.



## 12.2.3. Annexe 15 ; zone de surveillance et de lutte contre les termites

Cette annexe existe au PLU en vigueur



Cette annexe est supprimée après modification, elle n'existe plus

## 12.2.4. Annexe 4.14 avant modification

L'annexe est composée uniquement de l'arrêté préfectoral n°2013049-0002.

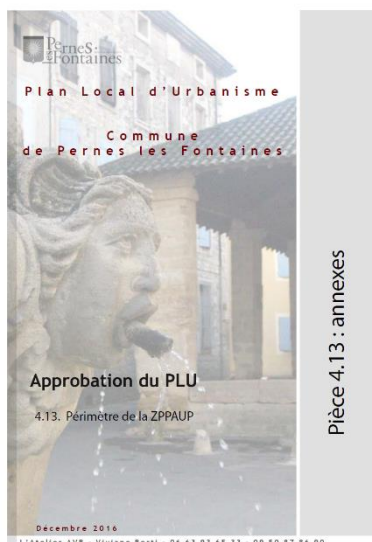


### 12.2.5. Annexe 4.14 après modification

L'annexe se compose de l'arrêté préfectoral n°2013049-0002 auquel s'ajoute l'arrêté n°2013056-0008 accompagné de sa carte.

### 12.2.6. Annexe 4.13 avant modification

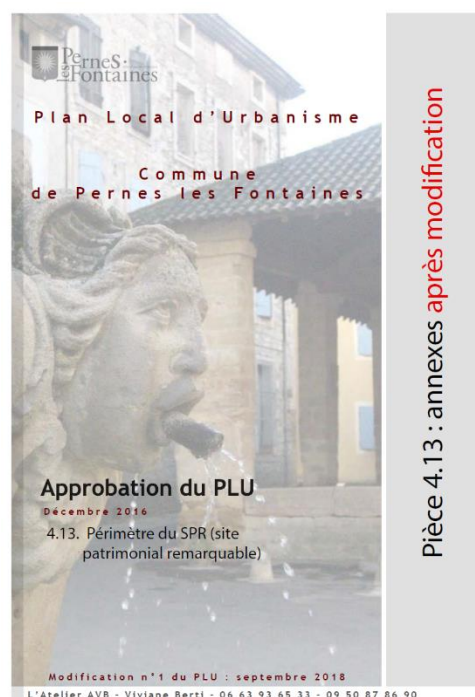
L'annexe est composée du règlement de la ZPPAUP, la page de garde est « périmètre de la ZPPAUP ».



### 12.2.7. Annexe 4.13 après modification

L'annexe est composée du règlement inchangé de la ZPPAUP.

La page de garde de l'annexe est renommée SPR.



## Objet n°13 : modifications réglementaires liées à la mise au format du standard CNIG

### 13.1. Objets des modifications et présentation du contexte

### 13.1.1. Les objectifs poursuivis et liste des modifications apportées

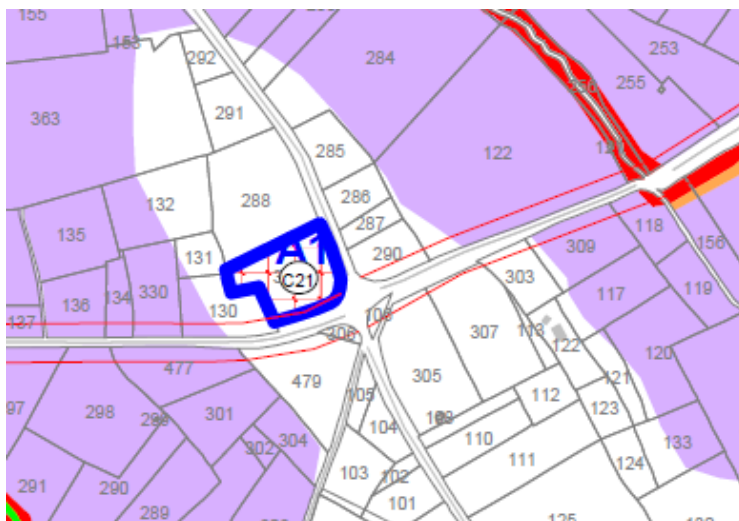
La Commune de Pernes-les-Fontaines profite de la modification n°1 du PLU pour saisir le PLU au standard CNIG. Cette prise en compte entraine des modifications de présentation des planches graphiques et des ajustements de mise en forme du règlement écrit, conformément à l'ordonnance de 2014 obligeant à la dématérialisation des documents d'urbanisme.

La liste des changements apportés est la suivante :

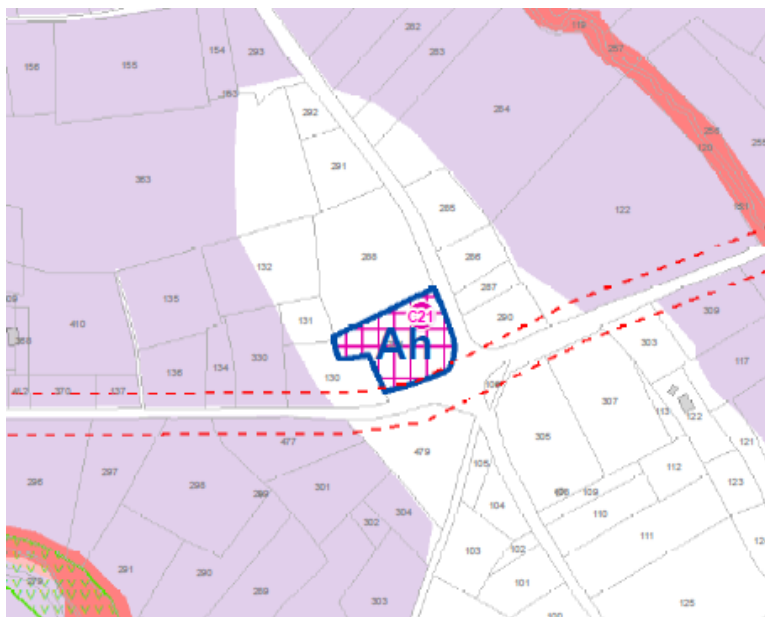
- la zone A1, STECAL dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage change de dénomination en devenant une zone AH,
- la nouvelle mise en forme du feu de forêt implique la suppression des sous-secteurs feu de forêt. Les sous-secteurs B1, B3, O et R sont supprimés pour être traduits en aléa b1, B3, O et R. Les règlements graphiques ne comportent plus de sous-secteurs mais des zones d'aléas faisant référence aux règlement écrit qui s'appliquent. Il s'agit d'aplats de couleur.
- le règlement écrit comporte des modifications liées à ces deux changements énoncés précédemment.

## 13.2. Les nouvelles dispositions

### 13.2.1. Le règlement graphique avant modification : secteur zone A1

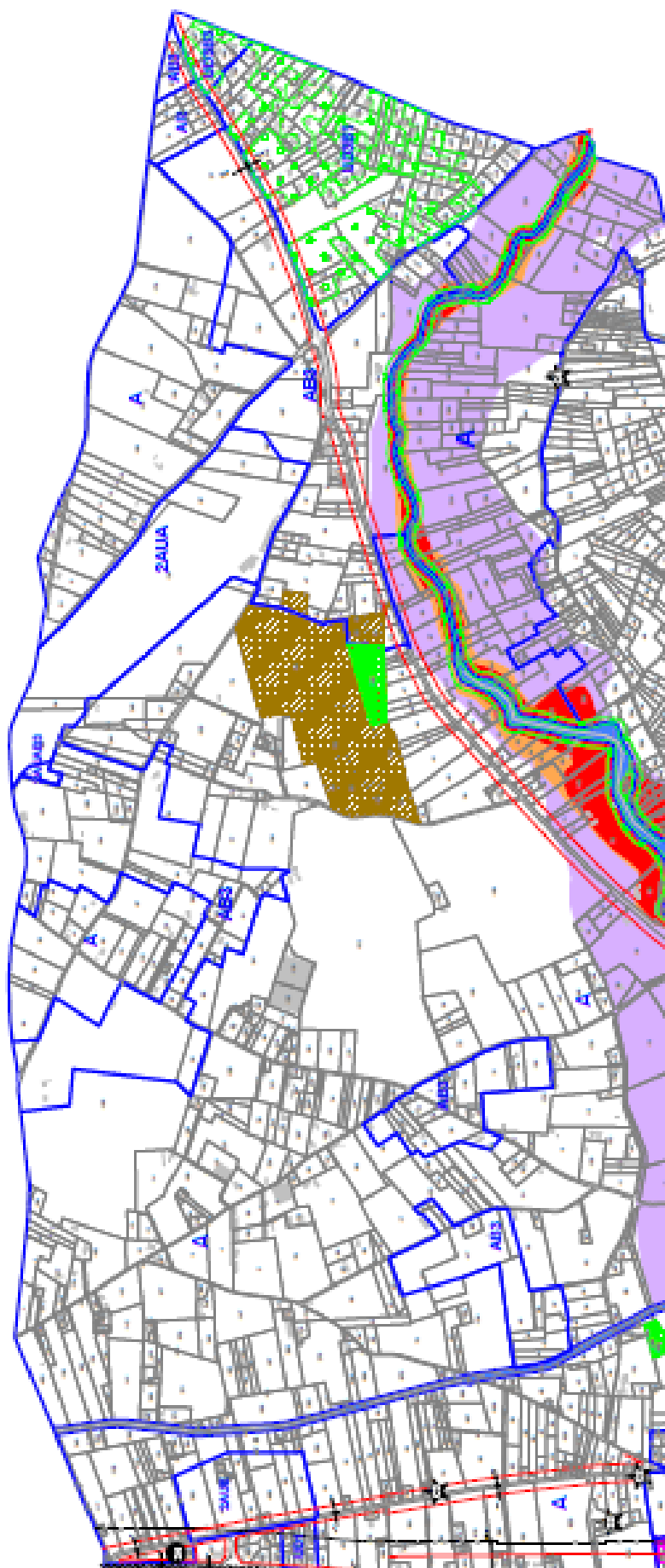


### 13.2.2. Le règlement graphique après modification : Zone Ah

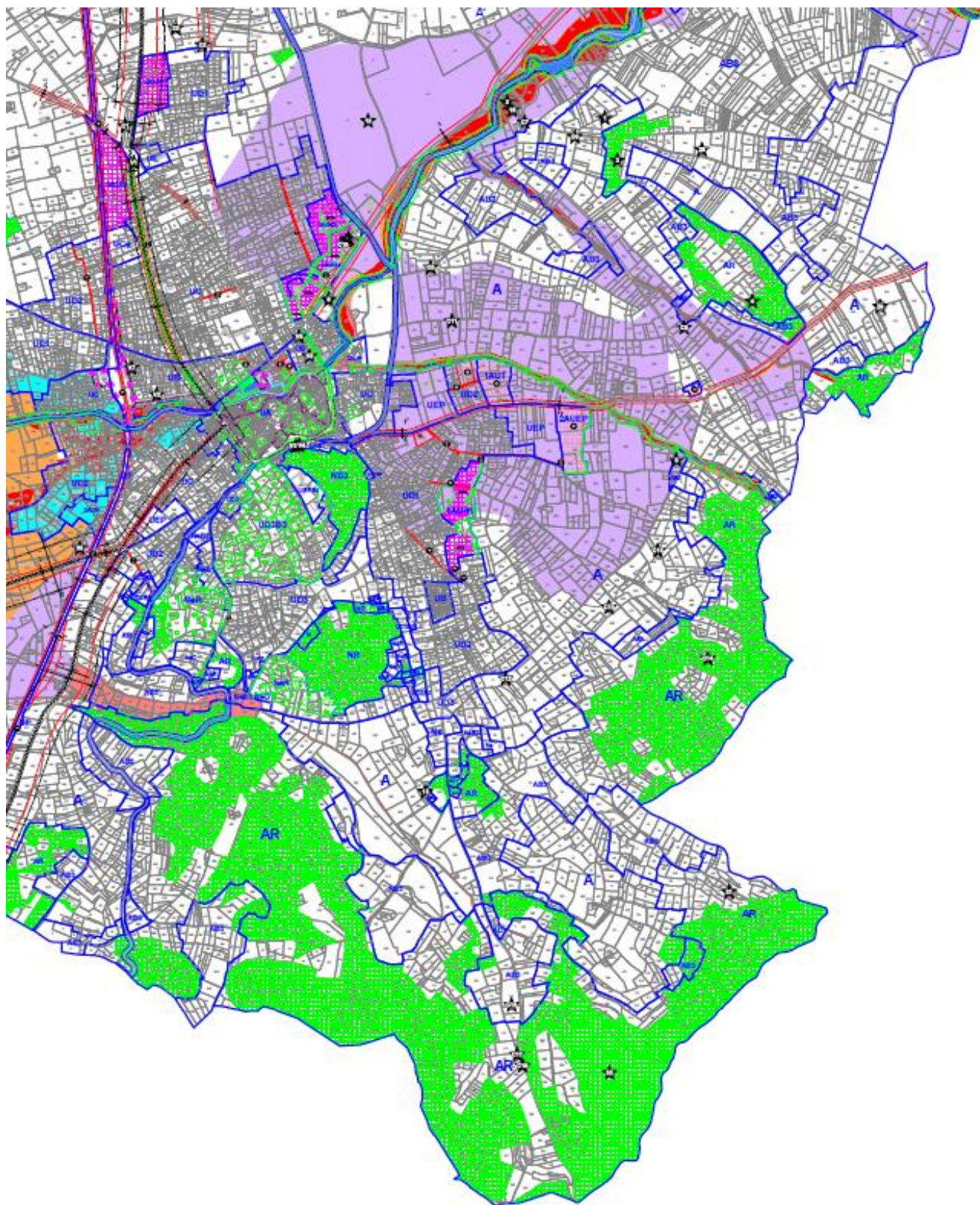


### 13.2.3. Le règlement graphique avant modification : changement lié au PPRI feu de forêt

Pour une meilleure lisibilité, se référer aux planches graphiques du PLU.



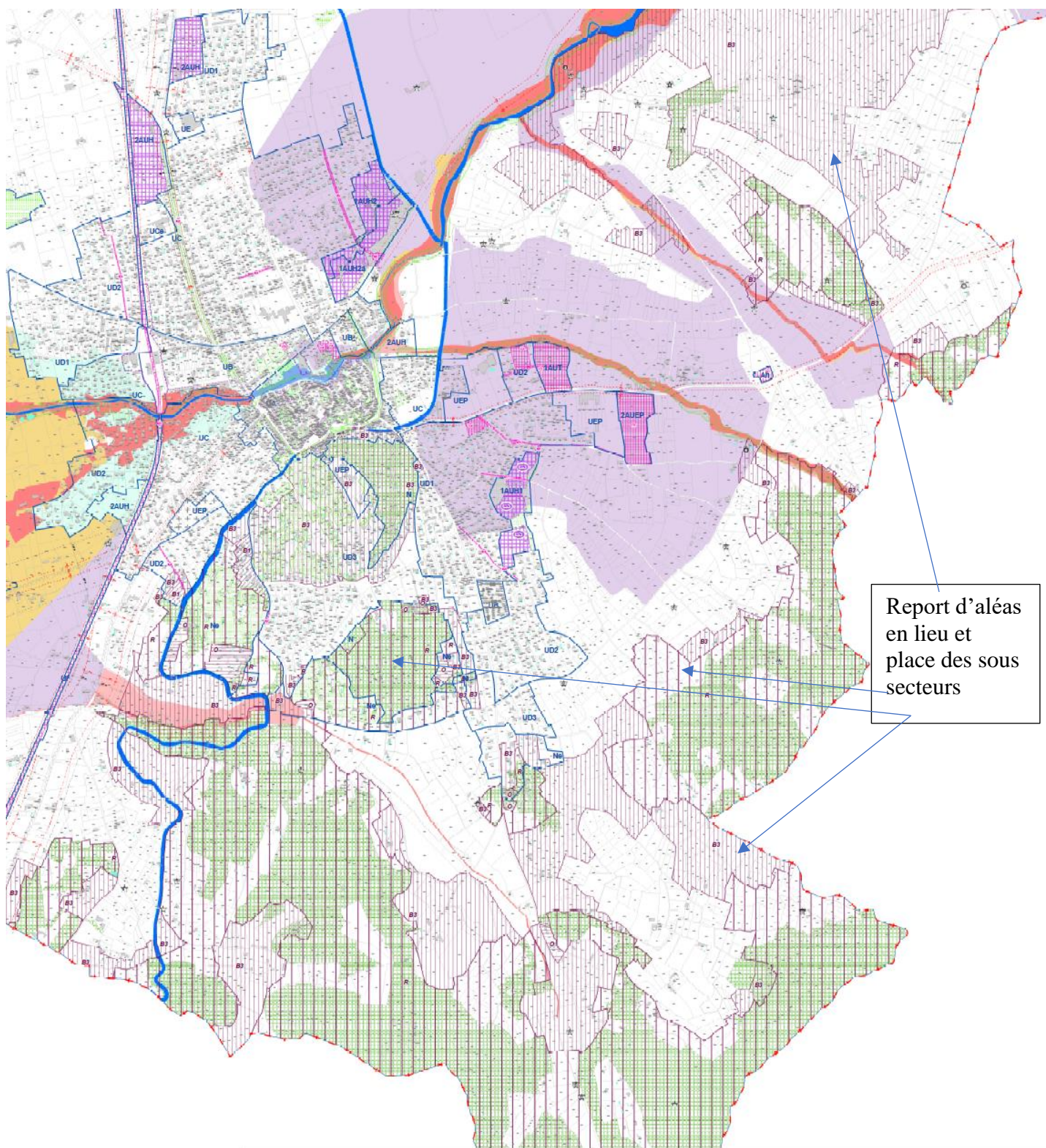












### 13.2.5. Le règlement écrit avant et après modification

Tableau des zones du PLU

Zones agricoles	
<b>A</b>	Zone agricole
<b>A co</b>	Zone agricole avec corridor écologique
<b>A4 Ah</b>	Zone dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage

#### Caractère de la zone UA

Elle comprend aussi des secteurs soumis au feu de forêt. Se reporter aux annexes des servitudes, 4.1.1. et 4.1.2.

- ~~\* un secteur soumis au risque feu de forêt, UAB3, zone d'aléa moyen, où des règles spécifiques sont à respecter,~~

#### Article UA3

~~En sous-secteur UAB3, les dispositions du règlement du PPRIF à l'annexe 4.1.2 s'appliquent.~~

En aléa B3, les dispositions du règlement du PPRIF à l'annexe 4.1.2. s'appliquent.

#### Caractère de la zone UD

Elle comprend aussi des secteurs soumis au feu de forêt ~~indiqués (B1, B3, O, R)~~ où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes 4.1.1 et 4.1.2.),

#### Caractère de la zone UEP

- ~~\* un secteur soumis au feu de forêt : un secteur soumis au risque feu de forêt, UEP B3 où des règles spécifiques sont à respecter. Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU.~~
- un secteur concerné par l'aléa feu de forêt , aléa B3. Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU.

#### Article UEP3

~~En sous-secteur UEPB3, se référer à l'annexe 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU.~~

En secteur UEP d'aléa B3, se référer à l'annexe 4.1.1 et 1.1.2 du présent PLU.

~~En sous-secteurs UEP B3 :~~

En zone d'aléa B3 :

#### Caractère de la zone 2AUA

- Elle est concernée par ~~un sous-secteur 2AUA-B3~~ un aléa feu de forêt de type B3, soumis à un risque feu de forêt où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent document).

## Caractère de la zone N

- des secteurs soumis au risque feux de forêt, (~~indice~~ aléas B1, B3, O, R reportés sur le règlement graphique) où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes des SUP, 4.1.1. et 4.1.2.).

## Caractère de la zone A

- un sous-secteur ~~A4~~ Ah (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) dans lequel sont autorisés les équipements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- des secteurs soumis au risque feux de forêt (~~indices~~ aléas de types B1, B3, O, R repérés sur le règlement graphique) où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes SUP 4.1.1 et 4.1.2 du présent règlement),

## Article A1

En sous-secteur ~~A4~~ Ah sont interdits :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article ~~A4~~ Ah 2 ci-dessous.

## Article A2

En sous-secteur ~~A4~~ Ah sont autorisés :

- les équipements techniques et sanitaires, bureau d'accueil du gardien de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage y compris les éléments techniques associés au fonctionnement de la zone.

## Article A4

En sous-secteur ~~A4~~ Ah :

La zone doit être raccordée à l'eau potable.

### 3. Electricité - Téléphonie

Les réseaux électriques et téléphoniques seront de préférence enfouis ou établis sur poteaux bois, et sauf impossibilités techniques sur supports communs.

En sous-secteur ~~A4~~ Ah :

La zone doit être raccordée à l'électricité.

## Article 10

En sous-secteur ~~A4~~-Ah

Le bureau d'accueil du gardien ne pourra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les bâtiments techniques et sanitaires ne pourront pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

**ANNEXE 1.**

***PAC INONDATION DU PREFET***





PREFET DE VAUCLUSE

Avignon, le - 1 JUIN 2016

Direction départementale  
des Territoires de Vaucluse  
Service prospective, urbanisme et risques  
Prévention des risques  
Affaire suivie par : Isabelle Chadoeuf  
Tél : 04-88-17-82-68  
Fax : 04-88-17-87-91  
courriel : isabelle.chadoeuf@vaucluse.gouv.fr



**Objet :** proposition de modifications ponctuelles pour la prise en compte du risque d'inondation dans le PLU de Pernes les Fontaines

**PJ :** 1 notice (recommandations préventives)  
1 carte

Monsieur,

La direction départementale des territoires de Vaucluse, unité prévention des risques, a transmis à M. le Maire de Pernes les Fontaines un « porter à connaissance » du risque d'inondation dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Ce porter à connaissance comprend une carte du risque d'inondation par la Nesque, la Sorgue et par des vallats identifiés dans l'atlas des zones inondables, ainsi qu'une notice détaillant les recommandations préventives à intégrer dans le règlement du PLU pour chacune des zones. Le projet de PLU mis à l'enquête publique reprend fidèlement ces deux documents.

Il serait néanmoins souhaitable que deux modifications soient apportées à ces documents.

Tout d'abord, une modification ponctuelle de la carte concernant le secteur du Coudoulet, à l'aval immédiat du pont de la voie ferrée sur la Nesque. La rive gauche de la rivière, qui a fait l'objet d'une visite par mes services, montre en effet des signes importants d'érosion dans ce secteur et il serait donc plus prudent de prévoir une bande de sécurité cartographiée en aléa fort (en rouge) le long de cette rive dans la partie actuellement cartographiée en zone d'aléa modéré (en bleu) (cf. la carte jointe).



Suite à un échange avec le service d'instruction des permis de construire de la communauté de commune des Sorgues du Comtat, il est apparu qu'il serait également nécessaire d'apporter une précision dans les recommandations préventives, afin d'en faciliter leur application au moment de l'instruction des permis de construire.

Il conviendrait de remplacer le paragraphe suivant de la partie II :

- **Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :**
- les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise,
- les remblaiements et exhaussements de sol.

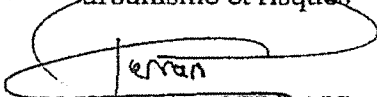
par :

- **Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :**
- les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise,
- les remblaiements et exhaussements de sols, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements (dont les rampes d'accès), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.

M. le Maire de Pernes les Fontaines a été informé de ces propositions qu'il valide. Aussi, leur reprise dans le rapport d'enquête permettrait de faciliter leur intégration dans le dossier du PLU approuvé.

En restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération très distinguée.

La chef du service prospective,  
urbanisme et risques

  
Catherine PERRAIS

Monsieur Patrice CONEDERA  
Commissaire enquêteur  
pour le plan local d'urbanisme  
Hôtel de ville  
84210 PERNES LES FONTAINES

## Porter à connaissance de l'Etat

Ministère  
de l'Écologie  
du Développement durable  
et de l'Énergie

### *Principes pour la prise en compte du risque d'inondation à PERNES LES FONTAINES*

La commune de Pernes les Fontaines est concernée par le risque d'inondation par la Nesque et la Sorgue et leurs affluents (le Pumeri, les raiilles du Rouret et du Premier Pont).

Le bassin de la Nesque a fait l'objet de deux études d'inondation :

- l'étude HGM – SIEE – 2006 ;
- l'étude hydraulique des zones inondables de la Nesque – SIEE – 2006.

La Sorgue a fait l'objet de :

- l'étude SOGREAH-STRATEGIS – 1998.

Le Pumeri, les raiilles du Rouret et du Premier Pont ont été cartographiés dans le cadre de la réalisation de l'atlas des zones inondables (AZI/IPSEAU 2007).

Ces études répondent à un objectif d'information, mais aussi de prévention du risque d'inondation.

A cet effet, le présent porter à connaissance énonce les principes qu'il convient de respecter pour prévenir les risques dans les différentes unités identifiées, en cohérence avec la doctrine nationale et départementale de prévention des risques d'inondation.

Il appartient à la commune de Pernes les Fontaines de décliner ces principes dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, ainsi que dans ses autorisations d'urbanisme, en association avec les services de l'Etat compétents.

En effet, il est souhaitable que l'ensemble des projets d'urbanisme soumis au risque d'inondation fasse l'objet d'une concertation étroite, le plus tôt possible afin d'intégrer la question du risque dès la conception du projet.

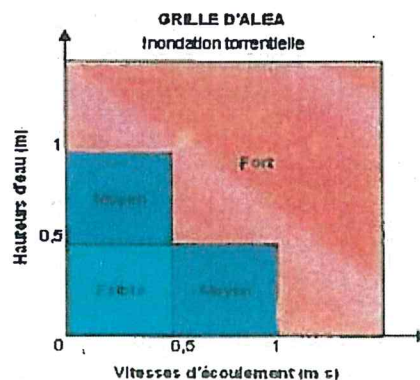
Ce porter à connaissance pourra être actualisé sur la base de nouveaux éléments de connaissance du risque éventuellement établis.

## I. LES UNITÉS PHYSIQUES IDENTIFIÉES

Les cartes hydrogéomorphologiques traduisent la structure de la plaine alluviale en quatre unités hydrogéomorphologiques principales :

- Lit mineur : il inclut le lit d'étiage et est inondé par les crues annuelles ;
- Lit moyen : il est fonctionnel pour les crues fréquentes à moyennes (période de retour de 2 à 10 ans). Dans cet espace, les vitesses et les transferts de charges sont très importants ;
- Lit majeur : cette partie est structurée par les crues rare à exceptionnelles (période de retour 10 à plus de 100 ans). Généralement, les lames d'eau et les vitesses d'écoulement y sont moindres par rapport au lit moyen. Toutefois, elles peuvent y être très importantes ;
- Zone d'étalement : à l'amont de Pernes les Fontaines.

La modélisation hydraulique de la Nesque permet de déterminer les aléas générés par la crue centennale, qui sont fonction des hauteurs d'eau et des vitesses :



A noter que les aléas fort et moyen sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes.

La carte du présent porter à connaissance s'appuie sur les études hydrogéomorphologiques et hydrauliques dont elle fait la synthèse. Elle intègre également les enjeux communaux et constitue de ce fait une carte de porter à connaissance du risque.

- Zone rouge : elle inclut les secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen ;
- Zone rouge clair : elle inclut les secteurs de lit majeur et d'aléa moyen ;
- Zone orange : elle inclut les zones d'aléa faible ;
- Zone bleu foncé : elle inclut les secteurs de centre urbain dense en aléa fort et moyen et en lit mineur ;
- Zone bleu clair : elle inclut les zones d'aléas faible définies comme zones urbanisées ;
- Zone violette : elle inclut les zones d'étalement et le lit majeur exceptionnel dans l'AZI.

## **II. LES RECOMMANDATIONS PRÉVENTIVES**

**Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :**

- les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise,
- les remblaiements et exhaussements de sols, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements (dont les rampes d'accès), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement.

**Les installations de service public** (STEP, réseaux, infrastructures...) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable.

Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

**Les clôtures** sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa de référence.

En l'absence de justification de cette condition, seront uniquement admises les clôtures avec un simple grillage, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel.

**Les piscines** sont autorisées à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

**Une bande de sécurité de 50m** sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

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

### **II.1. Prescriptions en zone rouge**

La zone rouge correspond aux secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen.

Compte tenu du risque pour la sécurité des personnes et des biens, le principe de prévention est d'interdire toutes nouvelles constructions et toute augmentation de l'emprise au sol en ne permettant que des extensions à l'étage afin de mettre en sécurité les habitants.

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant les personnes et les biens, seront situés à l'étage.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles :**

**Les constructions nouvelles sont interdites.**

**Les constructions existantes :**

Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés, la **surélévation à l'étage** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation sans création de nouveaux logements,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisantes.

**L'extension de l'emprise au sol** est limitée à 20m<sup>2</sup>, notamment si elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge à l'étage.

**II.2. Prescriptions en zone rouge clair**

La zone rouge clair correspond au lit majeur et aux zones d'aléa moyen.

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

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 1,20 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

**Les constructions nouvelles :**

- **Les constructions nouvelles** sont interdites, sauf celles nécessaires à l'**activité agricole hors habitations et élevage** qui pourront être autorisées.

Seuls les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel, s'ils sont exclusivement destinés au remisage du matériel roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage.



### **Les constructions existantes :**

Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés, **l'extension de l'emprise au sol et la surélévation à 1,2 m au-dessus du terrain naturel** sont autorisées pour les constructions existantes:

- à usage d'habitation sans création de nouveaux logements,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisantes.

### **II.3. Prescriptions en zone orange**

La zone orange correspond aux zones d'aléa faible.

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

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,70 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles :**

- **Les constructions nouvelles sont interdites, sauf celles nécessaires à l'activité agricole.**  
Seuls les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel, s'ils sont exclusivement destinés au remisage du matériel roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage.

### **Les constructions existantes :**

Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés, **l'extension de l'emprise au sol et la surélévation à 0,7m au-dessus du terrain naturel** sont autorisées pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation sans création de nouveaux logements,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisantes.

### **II.4. Prescriptions dans la zone bleu foncé**

La zone bleu foncé correspond aux secteurs les plus exposés aux risques, situés dans le centre urbain dense des communes. Le principe est d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de vulnérabilité globale des personnes et des biens.

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant les personnes et les biens, seront situés à l'étage.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles :**

**Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de :**

- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions :
  - à usage d'habitations (individuelles ou collectives),
  - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP) classés en 4ème et 5ème catégorie, sauf ceux de type R, U et J,
  - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sauf les établissements spécialisés de type CAT.

### **Les constructions existantes :**

**L'extension et la surélévation à l'étage** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage d'activité dont le stockage.

**L'extension limitée et la surélévation à l'étage** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'établissements recevant du public (ERP) vulnérables,
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisantes.

## **II.5 – Prescriptions en zone bleu clair**

La zone bleue clair correspond aux zones d'aléa faible dans lesquelles on peut admettre de « finir la ville », sous les conditions précisées ci-après : urbanisation des dents creuses et des espaces de transition.

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,7 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles :**

#### **Est autorisée**

- La création de constructions :
  - à usage d'habitation ;
  - à usage d'ERP classé en 4ème et 5ème catégorie, y compris, si l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone de risque est justifiée, les ERP vulnérables ;
  - à usage d'activité ou de stockage, à l'exclusion des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie ; pour les établissements spécialisés de type CAT, l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone à risque doit être justifiée.

### **Les constructions existantes :**

**L'extension de l'emprise au sol est autorisée pour les constructions existantes :**

- o à usage d'habitation,
- o à usage d'établissements recevant du public (ERP), l'extension des ERP vulnérables étant limitée à la 4ème catégorie,
- o à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- o à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.**

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisantes.

### **II-6 Prescriptions en zone violette**

**La zone violette correspond aux zones d'étalement des eaux et au lit majeur exceptionnel.**

**Pour tous les projets , les planchers habitables créés seront situés 0,5 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.**



**Zonage PAC Nesque à Pernes - quartier du Coudoulet**

