



Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavaillon
Modification n°1
Secteur du Camp

3. Règlement zone 1AUe

Elaboration du PLU prescrite le 23
septembre 2013

PLU arrêté le 13 mars 2017

PLU approuvé le 4 avril 2019

Modification n°1 approuvée le

A noter :

Seul est repris le règlement de la zone 1AUe modifié.

Les éléments supprimés figurent en rouge barré, les éléments ajoutés en surligné vert.

CHAPITRE 2 :

LES ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUe

Caractère de la zone

La zone **1AUe** correspond à des secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- 1AUea : correspondant au sud du secteur du Camp ;
- 1AUeb : correspondant à l'Est de la zone de développement économique Sud (secteur des Banquets).

Chaque secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les prescriptions devront être respectées

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRI Durance dont la révision a été approuvée le 3 octobre 2019 ~~approuvé le 03 juin 2016~~ par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

De plus dans le secteur 1AUeb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux commerces de détail.

ARTICLE 1AUe 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~2.1.~~ L'urbanisation de la zone 1AUea et 1AUeb est conditionnée à la révision du PPRI Durance.

~~2.2.~~ **2.1.** L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur la zone et à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUeb et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le secteur 1AUea.

~~2.3.~~ **2.2.** *Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5*

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

~~2.4.~~ **2.3.** *Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6*

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 Définition de la desserte

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 12 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manoeuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,
- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration...

▪ Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

▪ ▪ Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

4.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

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

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

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions des OAP.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

10.2.1. En zone 1AUea et 1AUeb la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

10.2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées (cheminées, silos, etc.).

ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

11.2. Couleurs

~~Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.~~

~~Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.~~

Le choix des couleurs doit garantir une intégration harmonieuse de la construction au sein de la zone.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80mètres.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Seules des maçonneries peuvent être admises en accompagnement des portails d'entrée. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres pourront être encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE 1A Ue 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Hôtels/restaurants	1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
2. Bureaux	1 place / 40m ² de surface de plancher
3. Artisanat	1 place / 80m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, industries, commerces ou entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Normes de stationnement des vélos :

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

12.4 Normes de stationnement Poids lourds :

Le stationnement des poids lourds doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ainsi, des zones de stationnement d'attente devront être organisées si nécessaire pour toutes les constructions relatives à des activités générant des flux de poids lourds.

ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

~~Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.~~

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUe 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.