

**Pièce jointe n° 4 AU DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT INITIALE D'UNE
INSTALLATION CLASSEE RELEVANT DU REGIME DE L'ENREGISTREMENT**

Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols

1. LE SITE

Dans le cadre de l'accueil de nouveaux avions en lien avec le programme d'armement RAF 5, la base aérienne 115 d'Orange prévoit une adaptation et rénovation de ses infrastructures. En particulier, EIFFAGE AER est chargé de la réfection des pistes aéronautiques en béton (TAXIWAY, parking).

A ce titre, une installation de production de béton prêt à l'emploi (rubrique 2518 a) soumise à enregistrement fait l'objet du présent dossier.

Le site se situe dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, dans le département du Vaucluse (84), sur la commune d'Orange, au sein de la base aérienne d'Orange.

L'extrait de la carte du site géoportail au 1/25 000ème en pièce jointe n°1 indique l'implantation du site.

2. PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune d'Orange dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 février 2019.

Au regard du plan de zonage du PLU d'Orange (cf figure 1), le site se trouve en zone Um. Cette zone correspond aux activités militaires de la base aérienne.

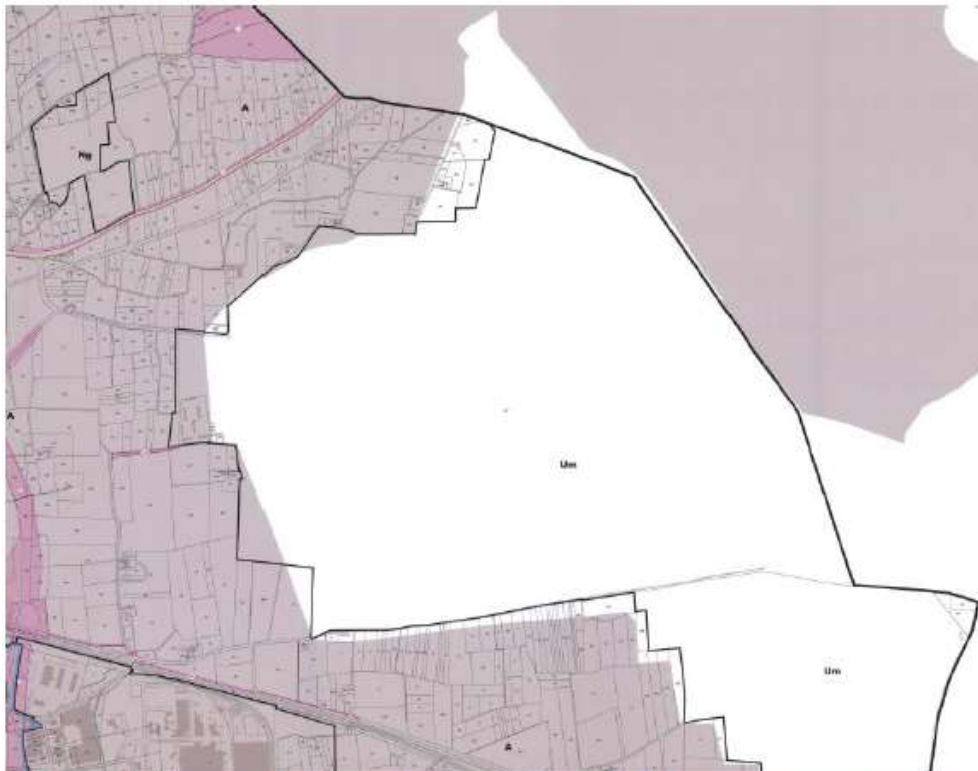


Figure 1 : Extrait du PLU d'Orange montrant le zonage de la zone d'implantation du site

L'extrait du règlement du PLU est disponible en Annexe 1 de la présente pièce jointe.
Le tableau suivant présente les principales prescriptions du PLU d'Orange pour la zone Um :



DOSSIER DE DEMANDE
D'ENREGISTREMENT
*PJ n° 4 – Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des sols*

Commune Orange (84)

Articles	Principales exigences du règlement – Zone Um	Conformité du projet
Article Um1	<p>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1Um 2.</p>	<p>Le projet se fera en conformité avec les utilisations autorisées sur la parcelle de la base aérienne. En effet, le projet répond à un besoin du Service des Armées, comme mentionné à l'article Um2.</p>
Article Um2	<p>Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</p> <p>S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU. [Article DP-U et AU2 : <u>Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances</u> Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU. Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 12 des Dispositions Générales).</p> <p><u>Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</u> Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.1 1 1 -2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager</u> Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2</p> <p><u>Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti</u> Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.1 51-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2]</p>	<p>Le projet répond à un besoin de la base aérienne et se fait en cohérence avec les activités pratiquées dans la zone. Le projet ne s'implante pas dans une parcelle comprenant un élément du patrimoine particulier à protéger.</p>



DOSSIER DE DEMANDE
D'ENREGISTREMENT
*PJ n° 4 – Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des sols*

Commune Orange (84)

	Sont admises les constructions et installations de toutes natures, si elles sont nécessaires au Service des Armées.	
Article Um3	Mixité fonctionnelle et sociale Non réglementé	Sans objet
Article Um4	Volumétrie et implantation des constructions A- Emprise au sol des constructions Non réglementé B- Hauteur des constructions Non réglementé C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU [Article DP-U et AU 4 -C : 1- Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à 12 m minimum de la limite légale du domaine public ferroviaire. 2- Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. 3- Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.] D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Non réglementé E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé	Um4-A : sans objet Um4-B : sans objet Um4-C : 1- La voie ferrée la plus proche se situe à 290 m environ de la pointe sud-ouest de la limite de la base aérienne. Par conséquent le site d'implantation respectera les distances requises. 2- Le présent projet ne consiste pas en l'extension d'une construction existante. 3- Le présent projet ne vise pas à construire un tel ouvrage. Um4-D : sans objet Um4-E : sans objet
Article Um5	Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale Non réglementé	Sans objet
Article Um6	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Non réglementé	Sans objet
Article Um7	Stationnement Non réglementé	Sans objet
Article Um8	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures	Les voies utilisées seront celles déjà présentes au sein de la base



DOSSIER DE DEMANDE
D'ENREGISTREMENT
*PJ n° 4 – Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des sols*

Commune Orange (84)

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

[Article DP U et AU 8 :

8.1. 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.

8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. 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 6 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 manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. 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 ou d'en sortir. Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres.

8.2.1. Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain

aérienne, et seront suffisantes pour permettre l'implantation du projet.

Le trafic est estimé à environ 15 poids-lourds par jour, qui circuleront aussi bien à l'extérieur de la base qu'au sein de la base aérienne.

Stationnement des poids lourds hors de la base aérienne.

La voie d'accès au site est adaptée à l'approche des véhicules de secours.



DOSSIER DE DEMANDE
D'ENREGISTREMENT
*PJ n° 4 – Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des sols*

Commune Orange (84)

	<p>d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. 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.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>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.</p> <p>Un seul accès sera autorisé par terrain non inclus dans une opération d'aménagement.]</p>	
Article Um9	<p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication</p> <p>S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU [Article DP U et AU 9 :</p> <p>Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.</p> <p>9.1-Eau Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.</p> <p>9.2 - Assainissement 9.2.1. Eaux usées -- Assainissement collectif Toute construction ou extension de construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>9.2.2 Eaux usées -- Assainissement non collectif Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en</p>	<p>Il n'y a pas de locaux sociaux ou de bureaux créés spécifiquement pour cette activité.</p> <p>Les locaux d'exploitation sont mobiles et autonomes.</p> <p>Aucun raccordement, par des canalisations souterraines, au réseau public d'adduction d'eau potable n'est nécessaire. L'installation est raccordée à un réseau d'eau non potable.</p> <p>Il n'y a pas de production d'eau résiduaires, le personnel utilise les locaux de la base vie.</p>



DOSSIER DE DEMANDE
D'ENREGISTREMENT
*PJ n° 4 – Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des sols*

Commune Orange (84)

<p>vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>9.2.3. Eaux pluviales Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises aux recommandations de la CCPRO annexées au chapitre 6.1.c du présent PLU.</p> <p>9.3 Eaux de piscine Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.</p> <p>9.4 - Réseaux divers Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>9.4 - Numérique Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).]</p>	<p>L'écoulement des eaux pluviales ne sera pas modifié par rapport à la configuration actuelle. Aucune nouvelle surface imperméabilisée ne sera créée dans le cadre du projet.</p> <p>Sans objet</p> <p>L'installation n'est pas alimentée par le réseau public.</p> <p>Sans objet</p>
---	--

3. SERVITUDE D'UTILITE PUBLIC

D'après le plan des servitudes d'utilité publique de la commune d'Orange, le site est concerné par les servitudes (cf figure 3) :

- AR3 : servitudes concernant les magasins à poudre de l'armée et la marine
- Zone d'isolement
- Zone de prohibition 1
- T5 : dégagement aéronautique
- PT2 : télécommunications – protection contre les obstacles
- PT1 : télécommunications – protection contre les perturbations électromagnétiques

Légende






-  A2 - Pose de canalisations souterraines d'irrigation
-  AC1 - Monuments historiques
-  AC2 - Sites inscrits et classés
- AR3 - Servitudes concernant les magasins à poudre de l'armée et de la marine**
 -  AR3 - Zone de Prohibition 1
 -  AR3 - Zone d'isolement
-  EL3 - Halage et marche pied
-  I4 Ligne électrique souterraine
-  I4 - Ligne électrique aérienne
-  Int1 - Cimetières
-  PM1 - Plans de Prévention des risques naturels ou miniers
- PT1 - Télécommunications - protection contre les perturbation électromagnétiques**
 -  PT1 - Zone de garde
 -  PT1 - Zone de protection
- PT2 - Télécommunications - protection contre les obstacles**
 -  PT2 - Secteur de dégagement
 -  PT2 - Zone primaire de dégagement
 -  PT2 - Zone secondaire de dégagement
 -  PT2 - Zone spéciale de dégagement
-  T5 - Dégagement aéronautique



Figure 2 : *Servitude d'utilité publique*

La zone d'implantation du projet a été proposée et donc validée par les services compétents de la base aérienne et donc répond aux servitudes applicables. Pour plus de détails sur ces servitudes, il convient de déposer un certificat d'urbanisme d'information auprès de la mairie d'Orange.

A noter qu'aucune construction n'est prévue sur le site, les installations mises en œuvre auront une hauteur n'excédant pas les bâtiments avoisinants.


4. SHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCot)

Créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme destiné à organiser le développement durable d'un territoire, en cohérence avec d'autres références comme les Plans Locaux d'Urbanisme.

La commune d'Orange fait partie de la communauté de communes du Pays Réuni d'Orange. Le SCoT en vigueur est celui du Bassin de Vie d'Avignon et a été approuvé le 16 décembre 2011 et est en révision depuis mai 2022.

Les objectifs sont :

- 1) Définir une stratégie d'aménagement à horizon 20 ans
- 2) Affirmer la position du territoire à l'échelle du delta Rhodanien
- 3) Valoriser le Rhône en tant que richesse
- 4) Répondre aux besoins en logements
- 5) Organiser le développement économique du territoire
- 6) Elaborer un volet commercial et artisanal en y intégrant le volet logistique (DAACL)

	<p style="text-align: center;">DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT</p> <p style="text-align: center;"><i>PJ n° 4 – Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols</i></p>	<p style="text-align: center;">Commune Orange (84)</p>
---	--	--

- 7) Valoriser l'agriculture
- 8) Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- 9) Poursuivre la politique de sobriété foncière par la limitation de la consommation de l'espace et l'intégration de la trajectoire ZAN
- 10) Promouvoir un mode de développement urbain articulant les mobilités
- 11) Définir un projet de territoire qui compose avec les risques
- 12) Favoriser la transition écologique, énergétique et climatique

Les objectifs applicables au projet sont les suivants :

Objectif	Situation du projet
<p>« Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques qui concourent à la qualité environnementale du territoire. Valoriser et intégrer la trame verte et bleue en tant que composante à part entière du projet de territoire et mettre en évidence toutes les aménités rendues par la nature qu'elle soit remarquable/emblématique ou ordinaire. Préserver la ressource en eau en proposant un projet en adéquation avec cette dernière. »</p>	<p>Le projet ne conduit pas à un impact particulier vis-à-vis de la biodiversité, le terrain d'implantation (cf pièce jointe n°13).</p> <p>Etant sur une zone présentant un faible intérêt écologique</p>
<p>« Poursuivre la politique de sobriété foncière par la limitation de la consommation de l'espace et l'intégration de la trajectoire tendance au ZAN (zéro artificialisation nette » dans une logique de développement équilibré du territoire notamment avec les possibilités de renouvellement urbain et d'optimisation de la densité des espaces urbanisés, tenant compte aussi des différents enjeux de qualité urbaine, architecturale et environnementale. »</p>	<p>Le projet consiste en l'installation temporaire (< 6 mois) d'infrastructures pour la réfection des voiries de la base aérienne. Après exploitation, les installations seront démantelées, les déchets triés et éliminés, afin que le terrain soit rendu tel qu'il était avant travaux. L'artificialisation se fera dans le minimum nécessaire à la réalisation des activités.</p>
<p>« Définir un projet de territoire qui compose avec les risques notamment ceux liés aux inondations, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature. L'objectif consiste également à mieux les intégrer dès la conception des projets en développant des modes d'urbanisation innovants. »</p>	<p>Orange est soumise à deux PPR inondations (arrêté du 8 avril 2019 portant approbation du PPRi du Rhône sur la commune d'Orange ; arrêté du 24 février 2016 portant approbation du PPRi du bassin-versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu sur la commune d'Orange), toutefois le site du projet n'est pas concerné par ces risques d'après les cartographies fournies par le département. Le site n'est pas soumis à d'autres risques particuliers, et s'intégrera à l'ensemble de la base aérienne lors de son fonctionnement ; ne générant pas plus de nuisances par lui-même.</p>
<p>« Favoriser la transition écologique, énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels ; promouvoir l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; améliorer des performances énergétiques et</p>	<p>Les émissions atmosphériques du projet sont principalement liées aux véhicules amenés à se déplacer. Leur entretien sera assuré de sorte à limiter les rejets atmosphériques, et les trajets seront optimisés. La génération de poussière sera limitée par utilisation autant que possible par humidification des granulats.</p> <p>Un réseau d'aspersion sera mis en place en cas de forte sécheresse pour éviter l'émission atmosphérique de poussières liées à l'activité. Le</p>

promouvoir le développement des communications électroniques. »

site ne se trouve pas en zone réglementaire inondable.

5. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

La commune d'Orange est soumise à deux plans de prévention des risques inondation :
- Relatif au bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu
- Relatif au Rhône

Le site ne se situe toutefois pas dans le zonage établi par ce deuxième PPRi. Concernant celui de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu, nous avons la cartographie suivante :

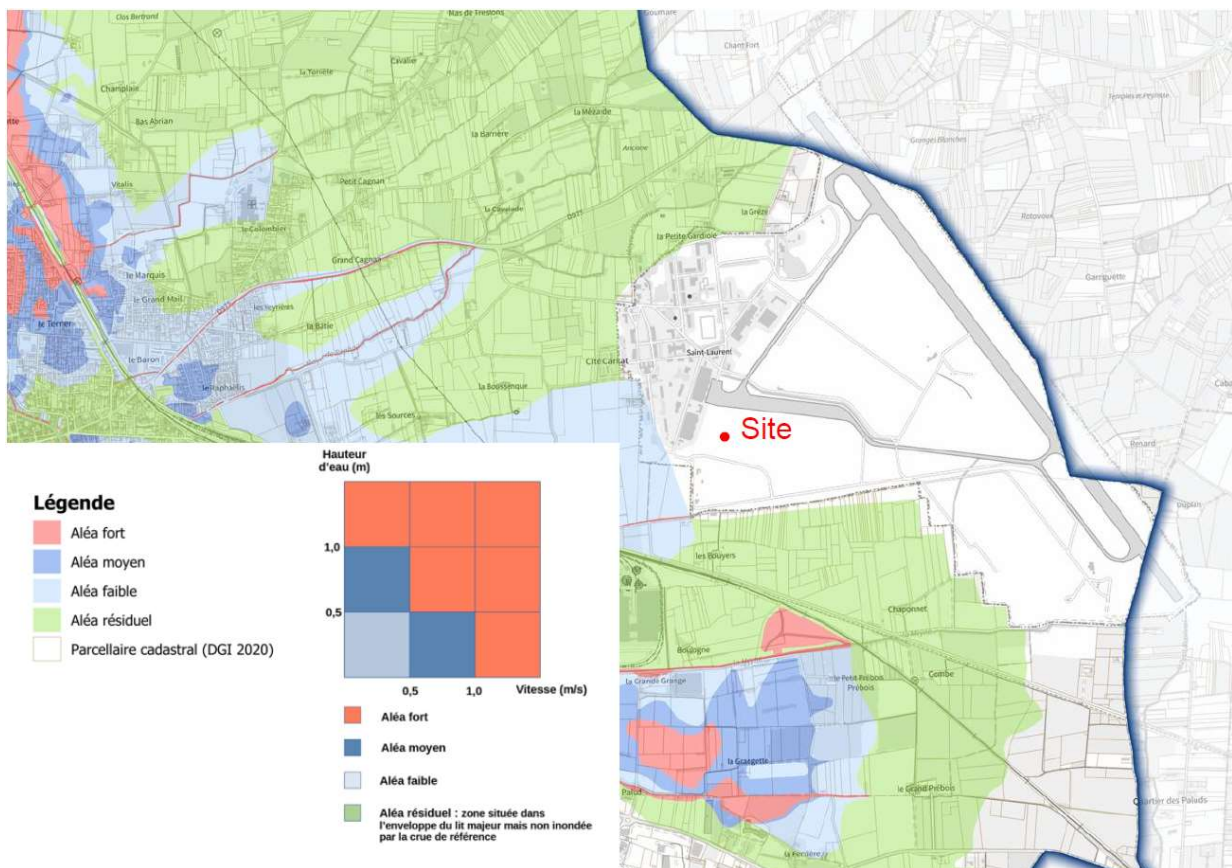


Figure 3 : Aléas en lien avec le PPRi du versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu

Le site ne se situe ainsi pas en zone inondable.



DOSSIER DE DEMANDE
D'ENREGISTREMENT

*PJ n° 4 – Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des sols*

Commune Orange (84)

ANNEXE N° 1 DE LA PIECE JOINT N° 4 AU DOSSIER D'ENREGISTREMENT
Extrait du règlement PLU



REVISION DU

PLU PLAN LOCAL
D'URBANISME

d'Orange

4. Règlement

Révision du PLU prescrite le 30 avril 2015
PLU arrêté le 27 octobre 2017
PLU approuvé le 15 février 2019

Chapitre 1

DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

ARTICLE DP-U et AU 1: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- 4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- 6 –Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 7- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 8 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 9 –les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...) à l'exception de la zone UE, Um et 1AUc.

ARTICLE DP-U et AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 12 des Dispositions Générales).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE DP-U et AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble des zones U et AU, au titre de l'article L151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 10 logements, il est exigé la création de 30% minimum de logements locatifs sociaux (LLS) afin de répondre aux objectifs SRU.

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

B- Hauteur des constructions

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certains éléments tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (ex : capteurs d'énergie solaire) et éléments de décor architecturaux. Toutefois, ces éléments ne pourront pas excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

Hauteur des clôtures

En bordure des voies publiques ou privées les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Les murs de soutènement

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à 12 m minimum de la limite légale du domaine public ferroviaire.

2- Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

3- Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

REGLEMENT D'URBANISME

- 1- Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- 2- Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

F- Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Dans la marge de recul, des adaptations peuvent être envisagées pour les aménagements des constructions existantes, leurs extensions ou leurs clôtures sous réserve de l'accord du gestionnaire du cours d'eau.

ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1 Dispositions générales

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

5.2 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à être le moins visible possible des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être intégré à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

5.3 Les toitures

Pour les constructions d'habitations, les toitures traditionnelles à deux pentes sont recommandées.

Leurs pentes ne doit pas excéder 33%.

Les toitures à 4 pentes, en « pointe de diamant » sont interdites.

Toutefois, d'autres types de toiture peuvent être envisagés après avis de l'architecte conseil ou de l'Architecte des Bâtiments de France.

5.4 Les clôtures

1. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau :

Seront uniquement admises les clôtures avec un simple grillage ou avec un grillage sur un mur bahut d'une hauteur de 0,40m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m à partir du terrain naturel.

2. Pour les clôtures adjacentes aux zones naturelles et agricoles, les murs pleins sont proscrits. Seront uniquement admises les clôtures en retrait des limites séparatives et doublées de haies d'essences variées positionnées devant elles.

3. Les panneaux bois, PVC ou voile de protection sont interdits.

4. En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,80m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale ;
- d'un mur plein dont la longueur pourra être limitée selon l'intérêt des lieux avoisinants.

5. Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) :

La clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

6. L'enduit des murs est obligatoire, il sera gratté ou frotté des deux côtés en harmonie avec la façade de la construction.

7. Dans les zones à vocation économique les murs pleins sont interdits.

Les portails

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m). Toutefois, des exceptions peuvent être accordées pour des motifs d'ordre paysagers ou architectural en particulier en zone UA et sur la colline Saint Eutrope.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

5.5 Réseaux aériens :

En création ou en reprise de réseaux, les réseaux seront enterrés. Pour les constructions édifiées en continu à l'alignement du domaine public, les réseaux aériens, à défaut de pouvoir être enterrés, seront courants contre les façades dans le respect de leur architecture, en suivant les bandeaux, moulures, corniches, génoises... Dans le cas de traversée de voirie entre immeubles, les réseaux aériens devront être enterrés.

Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, devront être placés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence. Ils devront être intégrés au bâti, tout débord sur le domaine public sera interdit.

5.6 Boîtiers de branchement et de comptage :

Ils doivent être implantés au-dessus de la cote de référence, à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits.

ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 30 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 5 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées.

- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG19 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées au titre II article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

8.1. 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.

8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

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 en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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 6 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 manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. 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 ou d'en sortir.

Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres.

8.2.1. Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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.

Un seul accès sera autorisé par terrain non inclus dans une opération d'aménagement.

ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

REGLEMENT D'URBANISME

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou extension de construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.2.3. Eaux pluviales

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises aux recommandations de la CCPRO annexées au chapitre 6.1.c du présent PLU.

9.3 Eaux de piscine

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

9.4 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE Um

Caractère de la zone : Cette zone correspond à l'accueil des activités militaires diverses.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont indicées f1, f2 ou f3 sur le plan du zonage. Elles sont soumises aux dispositions de l'article DG 5 du présent règlement (*prise en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillage*).

ARTICLE Um 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1Um 2.

ARTICLE Um 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Sont admis les constructions et installations de toutes natures, si elles sont nécessaires au Service des Armées.

ARTICLE Um 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE Um 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

B- Hauteur des constructions

Non réglementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Um 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé.

ARTICLE Um 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Um 7 : Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE Um 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE Um 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.