

# Plan Local d'Urbanisme

## VILLE D'AVIGNON

### 4.1 Règlement



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : MODE D'EMPLOI</b> .....	<b>5</b>
1. Le règlement	6
2. Division du territoire en zones	7
3. Planches thématiques particulières	8
4. Composition du règlement des zones	9
5. Aide architecturale et environnementale	10
6. Dérogations au Plan Local d'Urbanisme	10
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....	<b>13</b>
<b>DÉFINITIONS GÉNÉRALES, CHAMPS D'APPLICATION ET MODALITÉS DE CALCUL</b> .....	<b>15</b>
<b>DISPOSITIONS THÉMATIQUES PARTICULIÈRES</b> .....	<b>31</b>
1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)	32
2. Stationnement	36
3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager, ainsi que des canaux	44
4. Équipements techniques et énergies renouvelables	48
5. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux	49
6. Volumétrie et configuration des rez-de-chaussée commerciaux	52
7. Prise en compte des risques, nuisances et pollutions	53
8. Prise en compte des rejets	54
9. Marges de recul	57
<b>PARTIE 3 : RÈGLEMENT</b> .....	<b>59</b>
<b>LES ZONES D'HABITAT CONSTITUÉ</b> .....	<b>61</b>
Zone UA	62
Zone UF	80
Zone UG	112
Zone UH	140
<b>LES ZONES DE TRANSITION</b> .....	<b>155</b>
Zone UTC	156
Zone UTI	180
Zone UTM	198
<b>LA ZONE URBAINE VERTE</b> .....	<b>213</b>
Zone UV	214
<b>LES ZONES ÉCONOMIQUES</b> .....	<b>223</b>

# SOMMAIRE

Zone UE	224
<b>LES PÔLES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS</b> .....	<b>239</b>
Zone UP	241
<b>LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES</b> .....	<b>257</b>
Zone UI	258
<b>LES ZONES À URBANISER</b> .....	<b>267</b>
Zone 1AU	268
Zone 2AU	286
<b>LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> .....	<b>297</b>
Zone A	298
Zone N	312





# PARTIE 1 : MODE D'EMPLOI

---

## 1. LE RÈGLEMENT

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

Il est composé d'un document écrit qui :

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

Et de documents graphiques, composés :

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

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

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

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

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### Les zones urbaines sont :

- **Les zones d'habitat constitué** qui font la ville d'aujourd'hui sont le socle de son identité. Il s'agit des zones :
  - **UA** : les zones à caractère central, comprenant le centre de Montfavet (UAm) et le tour des remparts (UAt) ; le centre ancien d'Avignon étant réglementé par le PSMV ;
  - **UF** : les secteurs de faubourgs ;
  - **UG** : les grands ensembles ;
  - **UH** : les quartiers pavillonnaires, comprenant les sous-secteurs UHv dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.
- **Les zones de transition** qui correspondent aux tissus hétérogènes d'Avignon, quartiers marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence d'ensemble. Il s'agit des zones :
  - **UTC** : les zones de transition à dominante de grands collectifs ;
  - **UTI** : les zones de transition à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs ;
  - **UTM** : les zones de transition d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat (grandes surfaces commerciales, grands entrepôts, logistique ... ) vers des secteurs mixtes urbains (habitat, activités tertiaires, artisanat ...).
- **La zone urbaine verte.** Il s'agit de la **zone UV** qui correspond aux principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains, ainsi que leurs équipements associés.
- **Les zones économiques.** Il s'agit des zones :
  - **UE** : les zones réservées aux activités économiques ;
  - **UEc** : les zones économiques à dominante commerciale ;
  - **UEr** : les zones correspondant aux sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière.
- **Les grands pôles d'équipements / mixtes.** Il s'agit des zones :
  - **UPa** : le pôle de compétitivité d'Agroparc - Parc des expositions ;
  - **UPe** : les pôles d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires autour du centre hospitalier d'Avignon Henri Duffaut et de celui de Montfavet ;
  - **UPev** : le pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière ;
  - **UPg** : le pôle gare TGV ;
  - **UPh** : le centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet.
- **Les équipements et infrastructures.** Il s'agit des zones :
  - **Ula** : l'aérodrome ainsi que ses équipements. Cette zone comporte un secteur Ula1 qui correspond au technopôle Pégase ;
  - **Ulf** : l'emprise du domaine de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) à vocation

portuaire et industrielle ;

- **UIg** : les emprises des installations de la gare TGV ;
- **UIp** : les parkings structurants et les parkings-relais.

#### Les zones à urbaniser sont :

- **Les zones d'urbanisation future.** Il s'agit des zones :
  - **1AUb** : la zone d'urbanisation future du quartier Bel-Air ;
  - **1AUj** : la zone d'urbanisation future du quartier Joly-Jean ;
  - **1AUm** : la zone d'urbanisation future du quartier de gare de Montfavet ;
- **Les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.** Il s'agit des zones :
  - **2AUe** : secteur destiné à accueillir des équipements et activités, dans la continuité du pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires constitué notamment du centre hospitalier d'Avignon Henri Duffaut ;
  - **2AUj** : la seconde phase de l'opération Joly-Jean ;
  - **2AUp** : la seconde phase du quartier de Courtine (au niveau du pôle gare TGV) ;
  - **2AUu** : au niveau de la Sacristie, un secteur destiné à accueillir un parkings-relais et des activités ;
  - **2AUv** : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage.

#### Les zones agricoles et naturelles sont :

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

### 3. PLANCHES THÉMATIQUES PARTICULIÈRES

Certains dispositifs réglementaires sont localisés sur des planches thématiques, à savoir :

- **plan de mixité fonctionnelle** localisant les axes le long desquels les constructions sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle\_échelle : **1/7500** ;
- **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**\_échelle : **1/10 000** ;
- **plan des canaux et filioles** donnant lieu à des reculs spécifiques\_échelle : **1/10 000** ;
- **périmètres d'attractivité des transports en commun qui donnent lieu à des règles en matière de stationnement**\_échelle : **1/15000** ;
- **plan du patrimoine** localisant les ensembles urbains, éléments bâtis, jardins, alignements d'arbres et arbres isolés recensés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, ainsi que les espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme\_échelle : **1/15 000**.

#### 4. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

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

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

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

Il est composé des sous-articles suivants :

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

- **Article 2 : Volumétrie et implantation**

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

Il est composé des sous-articles suivants :

- 2.1\_Principes généraux d'implantation dans la parcelle
- 2.2\_Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- 2.3\_Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.4\_Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- 2.5\_Emprise au sol des constructions
- 2.6\_Hauteur des constructions

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

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

Il est composé des sous-articles suivants :

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

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

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

Il est composé des sous-articles suivants :

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

## 5. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

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

## 6. DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### • Adaptations mineures

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

### • Reconstructions en cas de sinistre

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

### • Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

### • Accessibilité personnes handicapées

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

### • Isolation et protection contre le rayonnement solaire

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

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

### • Mixité sociale

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

motivée :

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

- **Reconstruction à l'identique**

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

- **Restauration d'un bâtiment**

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

- **Performances environnementales et énergétiques**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables :

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



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

---



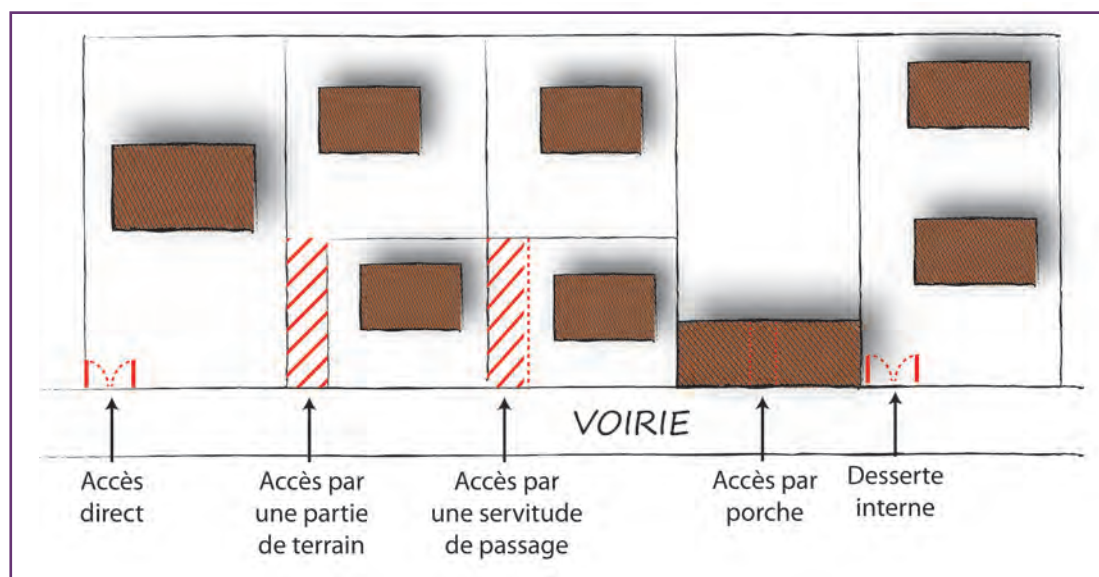
# DÉFINITIONS, CHAMPS D'APPLICATION, MODALITÉS DE CALCUL ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

---

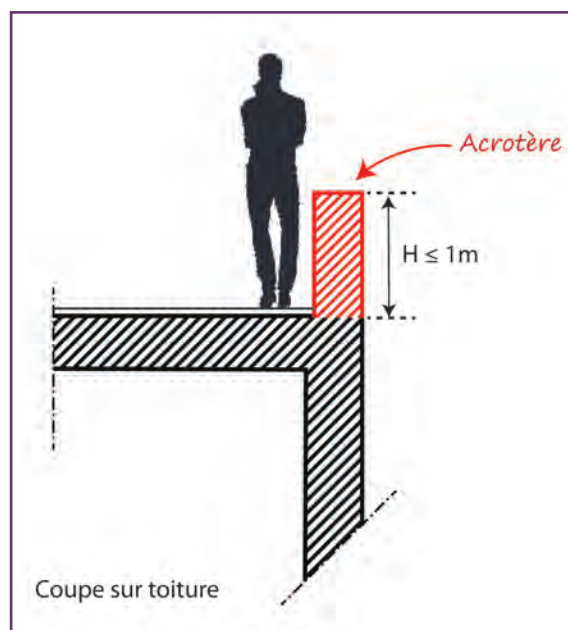
*Tous les schémas ont une valeur illustrative*

**Accès** (voir schéma suivant)

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

**Acrotère** (voir schéma suivant)

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

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

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

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

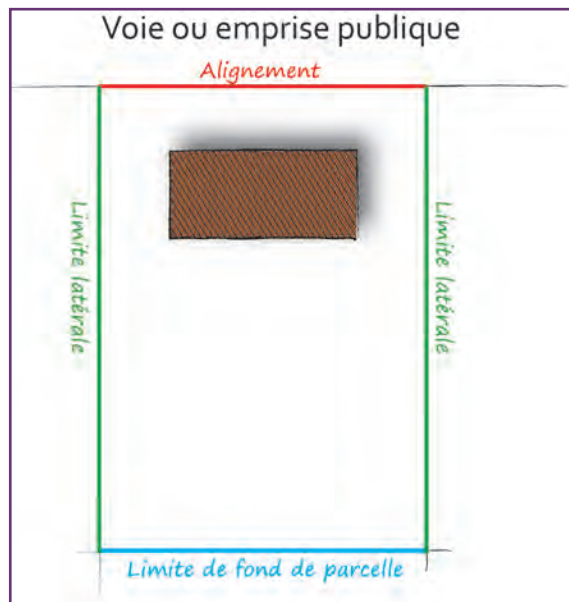
**Alignement** (voir schéma ci-après)

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

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

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

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



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

#### ***Annexe (à la construction principale)***

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

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

#### ***Arbre de première grandeur***

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

#### ***Arbre de deuxième grandeur***

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

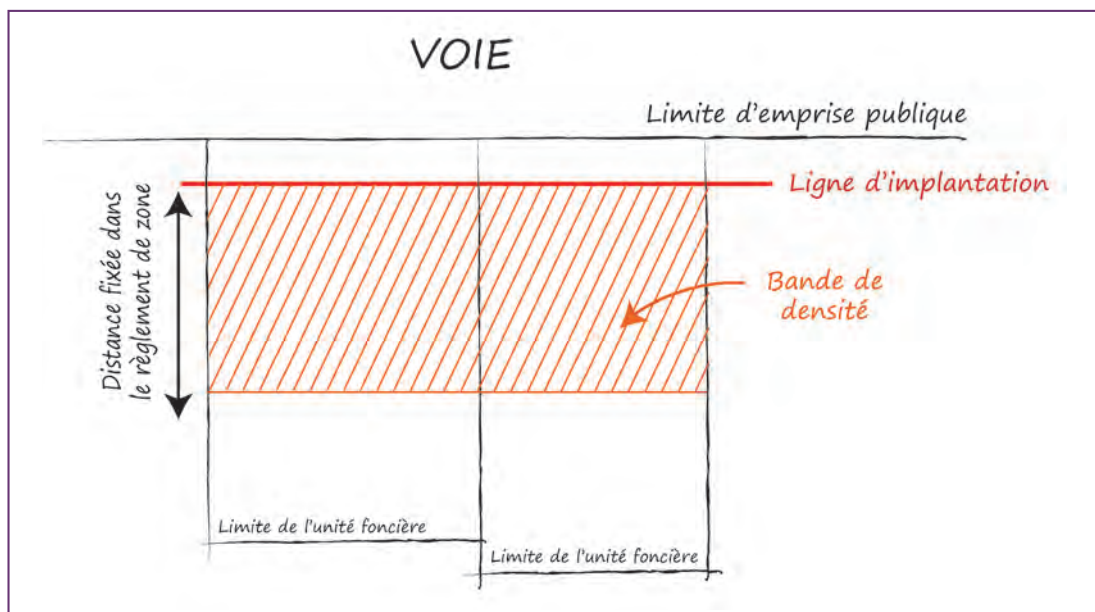
#### ***Attique***

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

#### ***Bande de densité (voir schéma suivant)***

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

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



### **Barreaudage**

Clôture ajourée composée de barreaux verticaux ou de lames verticales.

### **Césure** (voir schéma façade théorique constructible)

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

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

### **Créneau** (voir schéma façade théorique constructible)

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

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

Le créneau peut être occupé par des balcons et passerelles.

### **Changement de destination**

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

### **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

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

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement de PLU prévoit un ratio différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

### ***Coefficient d'emprise au sol des constructions (CES)***

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

### ***Construction***

Les constructions visées par le présent règlement sont :

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

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

### ***Construction principale***

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### ***Constructions de premier rang (voir schéma ci-dessous)***

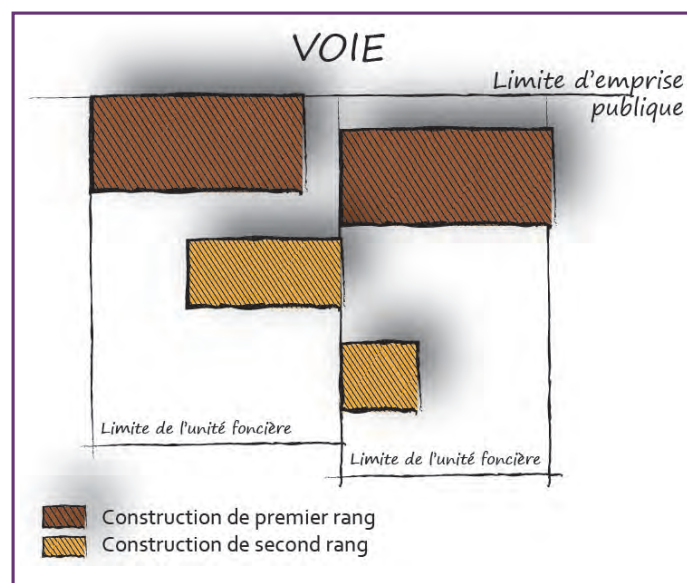
Les constructions de premier rang par rapport à l'emprise publique ou voie sont celles qui sont implantées :

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

### ***Constructions de second rang***

(voir schéma ci-contre)

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



### **Destination des constructions**

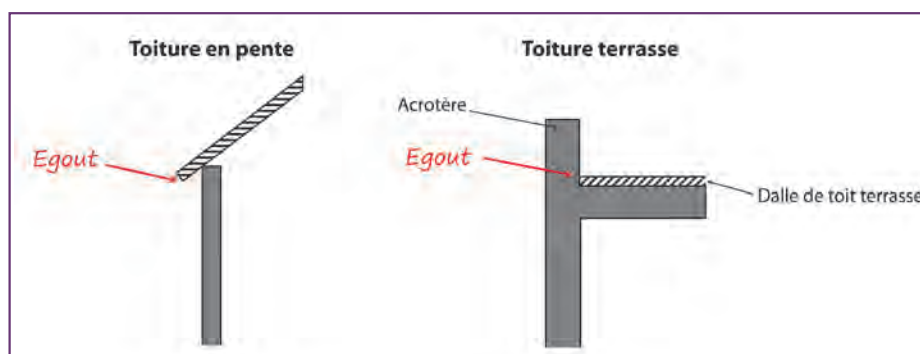
La liste des destinations qui peuvent être réglementées est fixée par le code de l'urbanisme (articles 1 du présent règlement) :

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

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

### **Égout du toit (voir schéma suivant)**

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.



### **Emplacement réservé**

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

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

### **Emprise au sol (voir schéma suivant)**

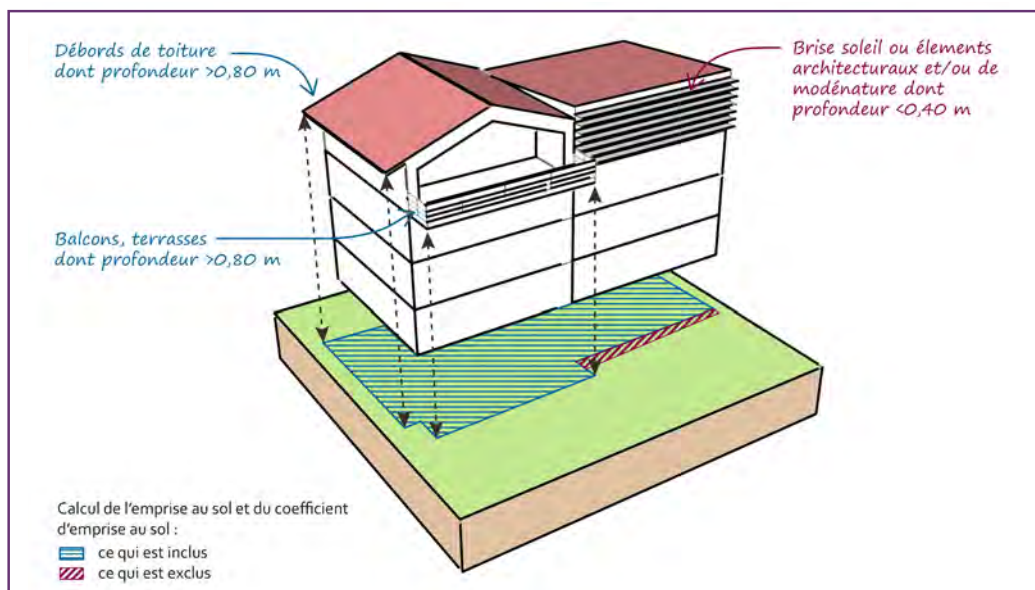
L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions.

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

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



- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre.

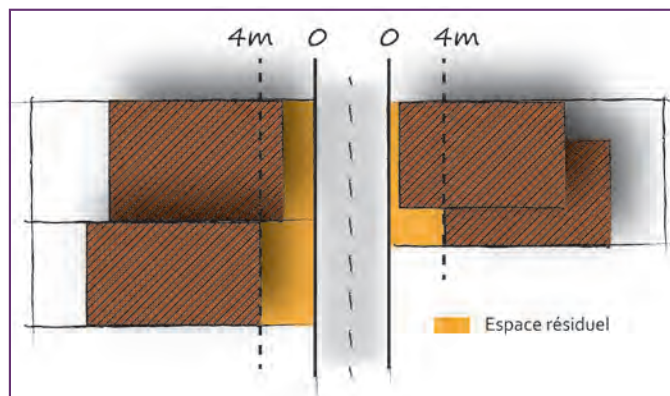


### Emprises publiques

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

### Espace résiduel (voir schéma ci-contre)

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



### Extension

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

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

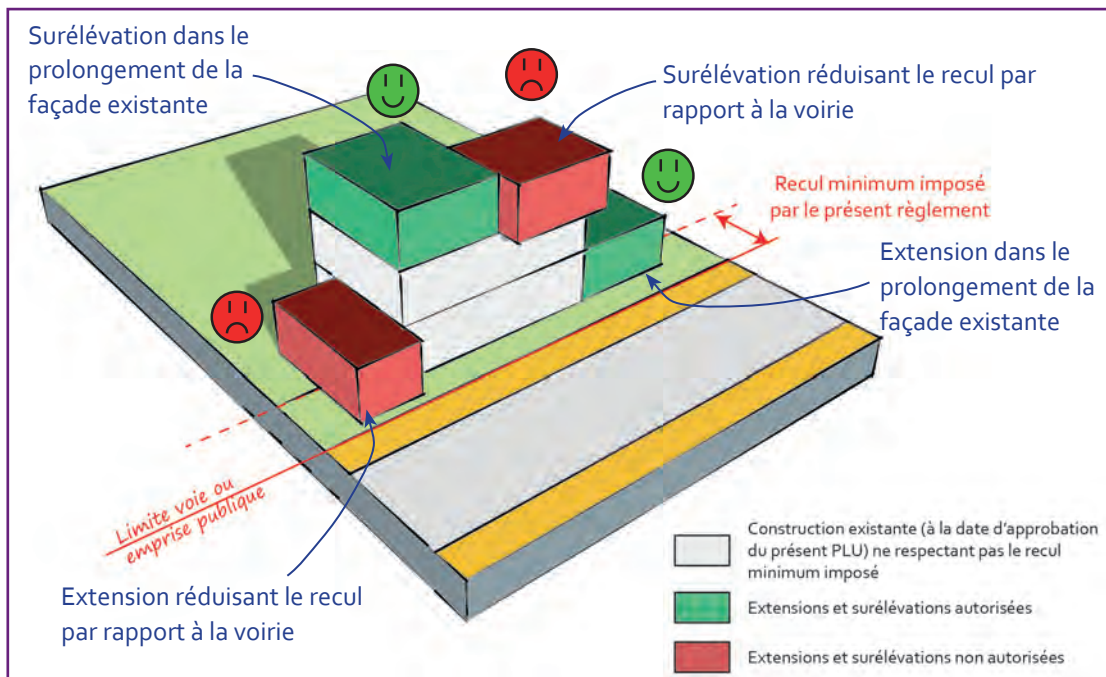
- elle doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante ;
- elle doit former avec elle un ensemble architectural ;
- le règlement du présent PLU ne doit pas en disposer autrement.

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

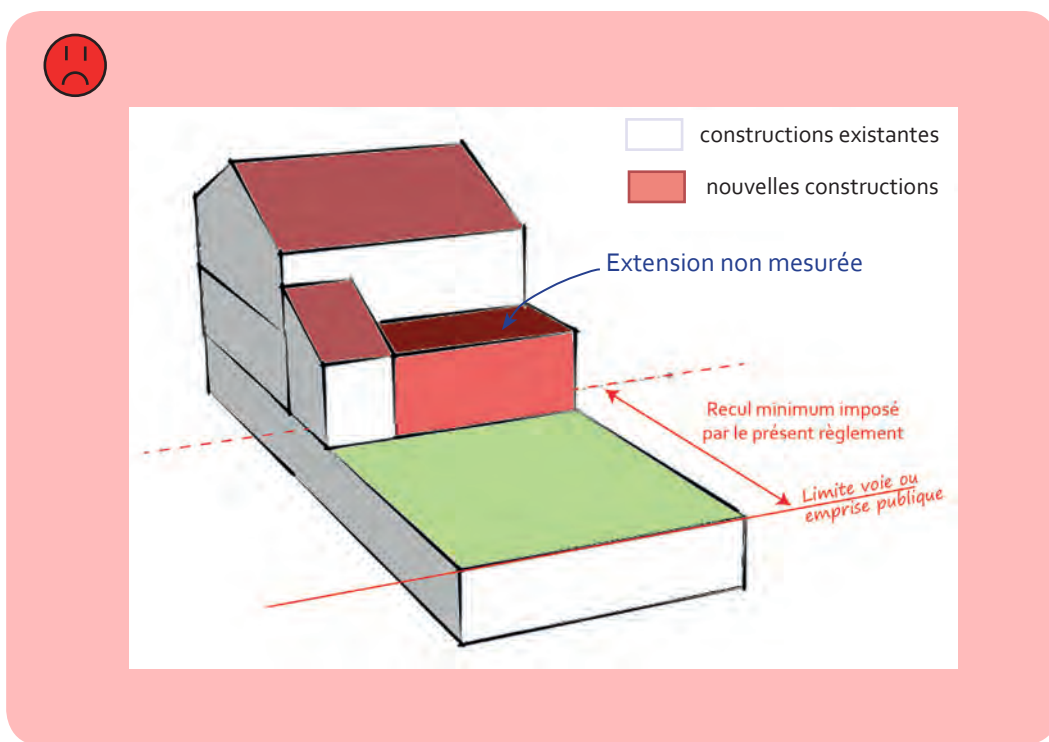
Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation édictées

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

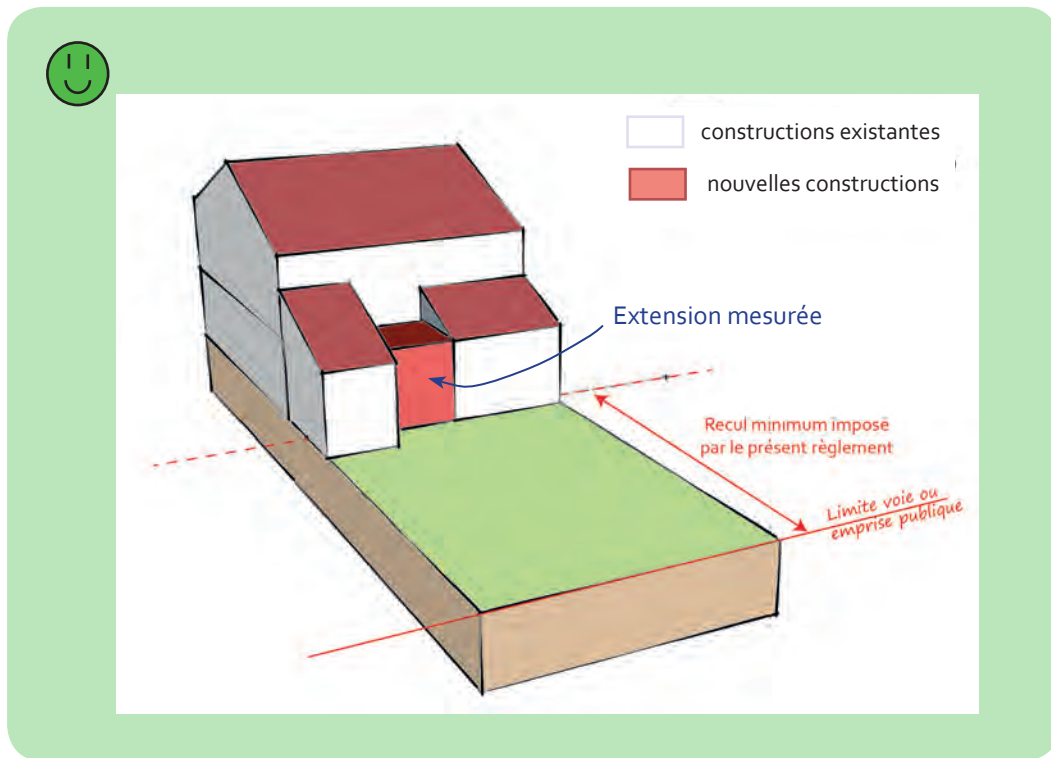
Dans tous les cas, ces extensions ou surélévations doivent rester «mesurées» (ne pas conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol autorisé et ne pas excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante).



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



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



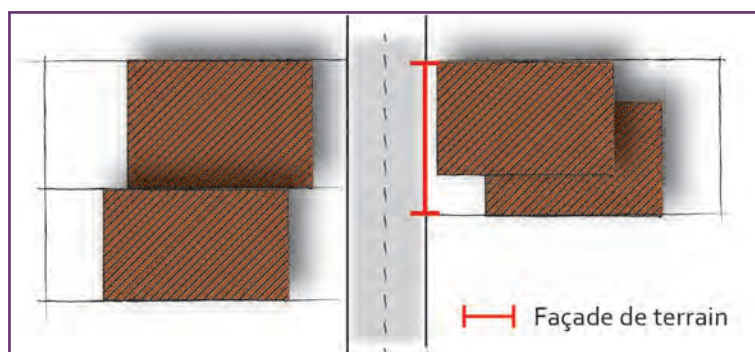
### Façade

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

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

### Façade d'un terrain (voir schéma suivant)

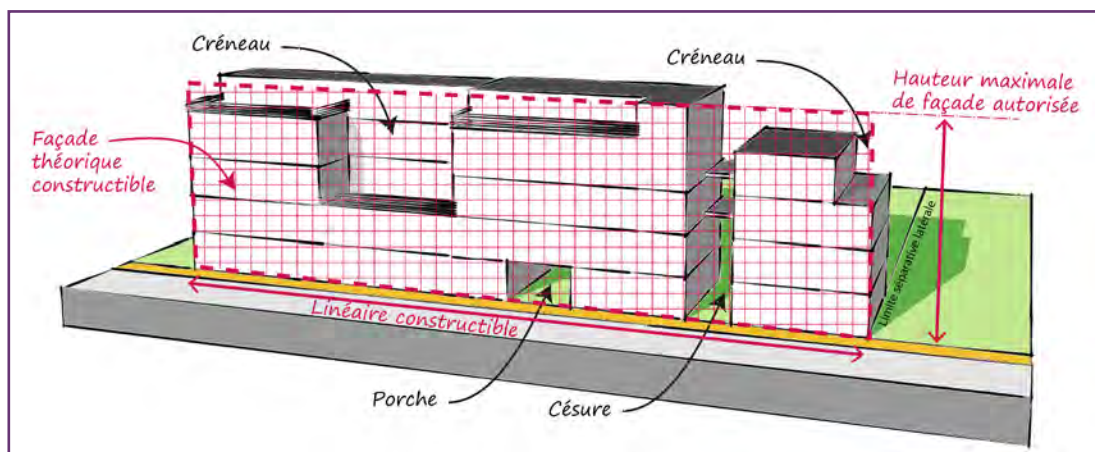
La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur l'emprise publique ou voie.



**Façade théorique constructible** (voir schéma suivant)

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

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

**Foisonnement des stationnements**

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

**Fractionnement**

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

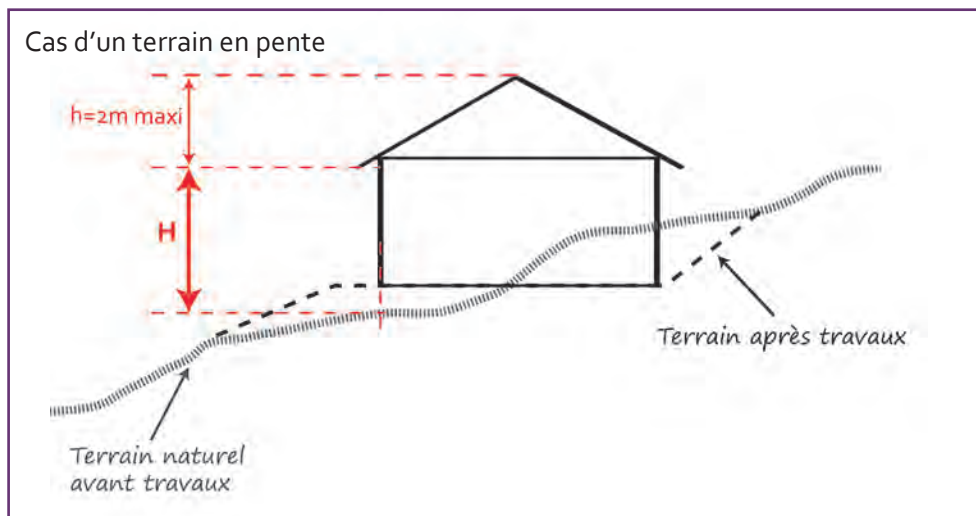
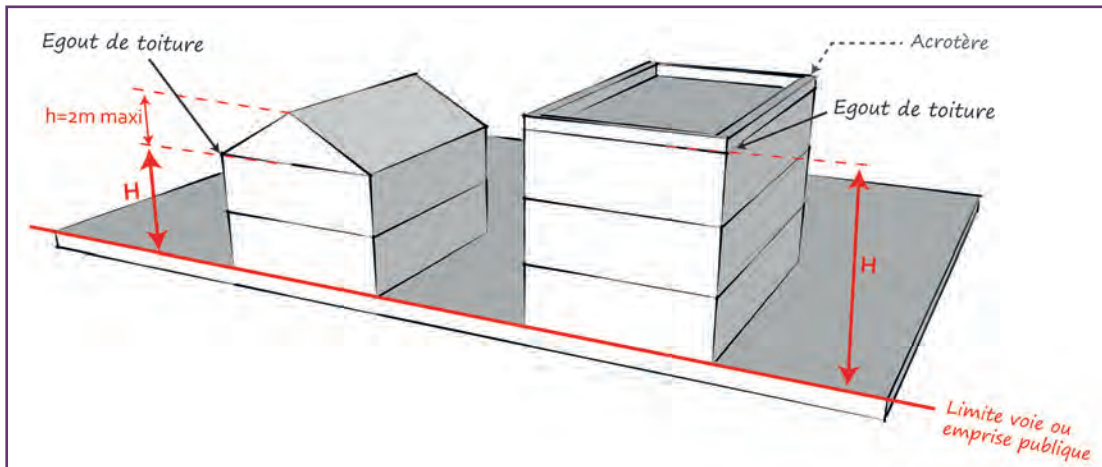
**Garage**

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

**Hauteur** (voir schémas suivants)

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





- **Hauteur hors tout**

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

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

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

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

- **Hauteur sous plafond**

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

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

- **Hauteur minimale**

Les hauteurs minimales demandées dans certaines zones du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

De plus, certaines parties d'une construction peuvent être situées sous la hauteur minimale si cela s'explique par une recherche de modularité de la façade et/ou de transition de hauteur avec les constructions existantes.

### ***Houppier***

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

### ***Lignes d'implantation***

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

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

### ***Lignes de recul***

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

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

### ***Limite séparative (voir schéma alignement)***

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

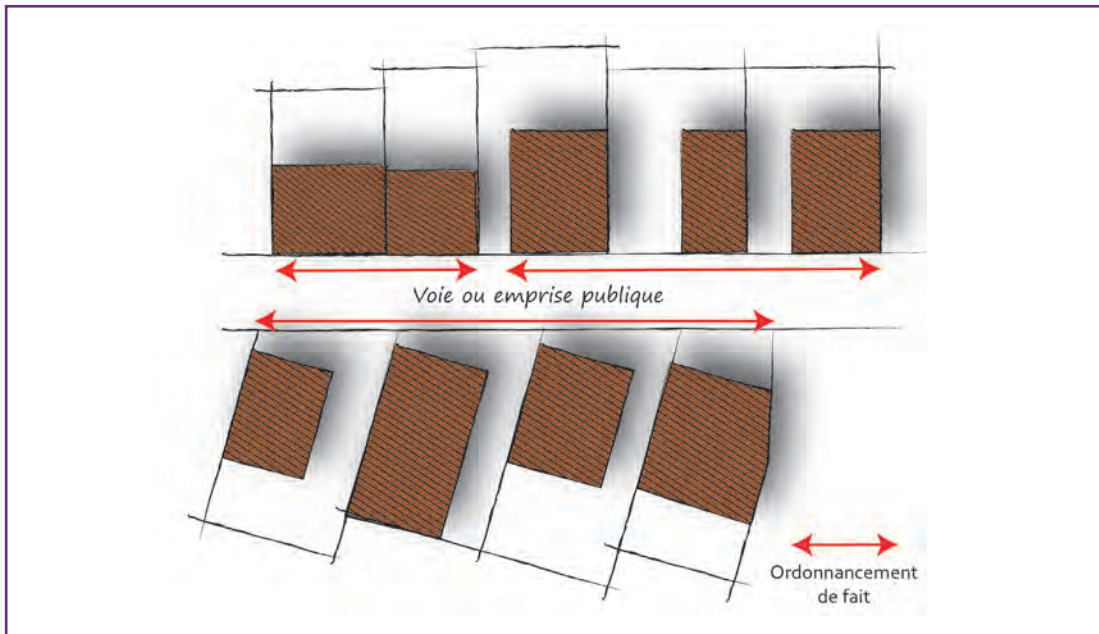
- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

### ***Mutualisation des stationnements***

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

### **Ordonnancement de fait** (voir schéma suivant)

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



### **Piscines**

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

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

- en zone urbaine : être implantées à 1,50 mètre minimum des voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives ;
- en zones naturelles et agricoles : être implantées à une distance maximale de 10 mètres par rapport aux bâtiments auxquels elles se rapportent et ne pas excéder une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>, hormis pour les piscines naturelles pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée.

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

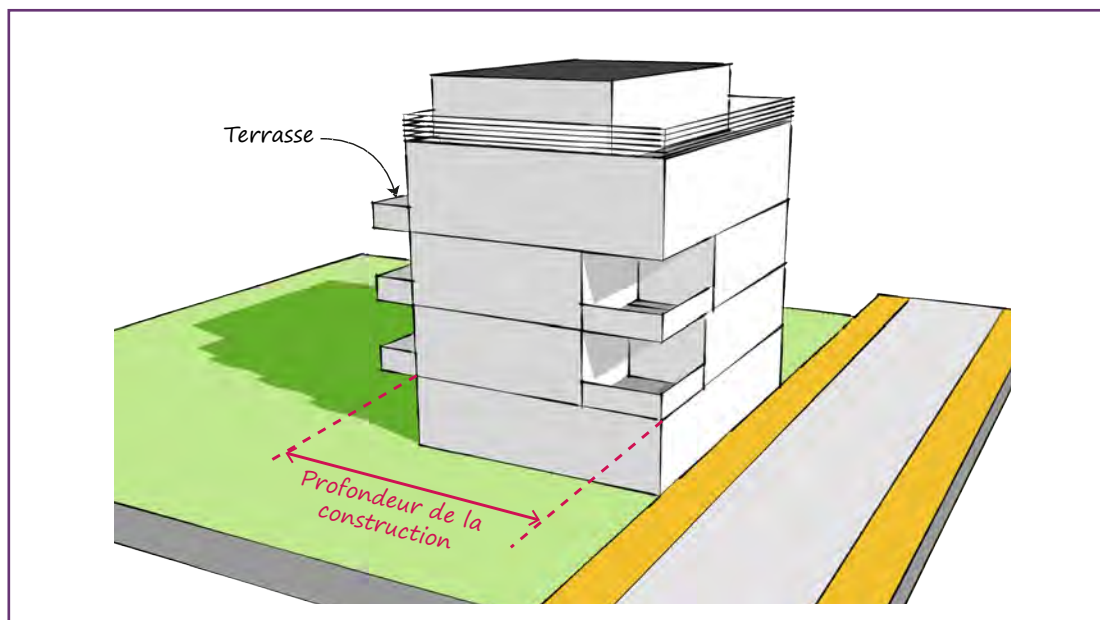
Les **piscines hors sol** ayant un caractère temporaire sont autorisées dans les marges de recul.

### **Porche** (voir schéma façade théorique constructible)

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

### **Profondeur des constructions** (voir schéma suivant)

La profondeur des constructions se mesure entre tout point de la façade orientée sur voie ou emprise publique et le point de la façade arrière qui lui est opposé. Ne sont pas compris les prolongements extérieurs. Les liaisons fonctionnelles entre deux bâtiments ne sont pas prises en compte dans le calcul de la profondeur.



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

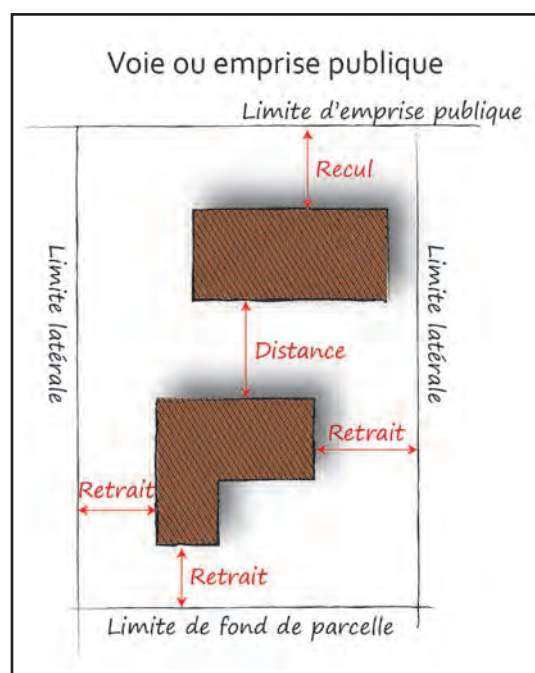
Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche, selon le cas :

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

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

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

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





### ***Surface de plancher***

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

### ***Surface en pleine terre (PLT)***

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

Au moins la moitié de la surface totale en pleine terre doit être réalisée d'un seul tenant. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

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

### ***Terrain naturel***

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

### ***Unité foncière***

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

### ***Voie***

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

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

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



# DISPOSITIONS THÉMATIQUES PARTICULIÈRES

---

## 1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

### Dispositions générales :

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum est imposé et comprend une part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont fixés en fonction des zones et sont calculés à l'unité foncière. Toutefois, le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (le calcul se fait alors à l'échelle de l'opération et non de l'unité foncière).

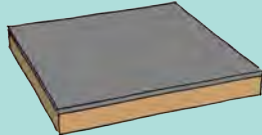

- **Calcul du Coefficient de Biotope par Surface :**




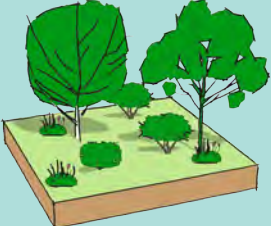
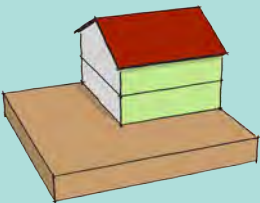

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé suivant la formule suivante :

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

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

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

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

<p>Espaces verts sur dalle 1 <b>Ratio = 0.3</b></p> 	<p>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 20 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m<sup>2</sup>, le ratio est ramené à 0.1. Si l'épaisseur de substrat est inférieure à 5 cm, le ratio est ramené à 0.</p>	<p>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs)...</p>
<p>Espaces verts sur dalle 2 <b>Ratio = 0.5</b></p> 	<p>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale comprise entre 20 et 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m<sup>2</sup>, le ratio est ramené à 0.3.</p>	<p>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs)...</p>
<p>Espaces verts sur dalle 3 <b>Ratio = 0.8</b></p> 	<p>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m<sup>2</sup>, le ratio est ramené à 0.5.</p>	<p>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs)...</p>
<p>Espaces verts en pleine terre <b>Ratio = 1</b></p> 	<p>Terre végétale en relation directe avec les strates de pleine terre. Sont également comptabilisés les espaces en eau (en lien direct avec le sol naturel) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.</p>	<p>Prairie, jardins d'ornement, jardins maraîcher ou horticole, mare, noue...</p>
<p>Façades et treilles végétalisées <b>Ratio = 0.3</b></p> 	<p>Réalisation de dispositifs assurant la croissance des plantes, depuis le sol ou depuis des espaces verts sur dalle, le long d'une surface verticale (façades ou treilles) et/ou horizontale (treilles). La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface concernée par la végétalisation. Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieurs à 2 mètres ne sont pas pris en compte dans le calcul du CBS.</p>	<p>Façades végétalisées à partir du sol et accompagnées par une treille plantée ou des guides pour la végétation.</p>
<p>Arbre de première ou deuxième grandeur <b>Bonus = +0.02</b></p> 	<p>La plantation ou conservation d'arbres de première ou deuxième grandeur donne droit à une majoration du CBS par arbre planté ou conservé.</p>	

**Seuls les espaces verts sur dalles ou les toitures végétalisées :**

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

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

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

**Seules les façades et treilles végétalisées :**

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

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

**Seuls les arbres de première ou deuxième grandeur :**

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

seront comptabilisés et donneront droit à une majoration du CBS.

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

**• Calcul de la Surface de Pleine Terre :**

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

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

**Règles alternatives aux surfaces de pleine terre**

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

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux...);
- une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables);
- la configuration du bâti historique;
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique;
- la superficie ou la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, dent creuse étroite...);
- la présence d'une géomembrane de confinement dans le cadre d'une opération antérieure à l'approbation du PLU.

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

### Constructions existantes

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

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

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

- travaux de mise aux normes d'accessibilité;
- pour une extension inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

*Schémas illustratifs - CBS et surface de PLT*

*Exemples d'aménagements permettant d'obtenir un CBS de 0,4 pour une parcelle de 150m<sup>2</sup> avec une emprise au sol du bâtiment de 80m<sup>2</sup> :*

**CBS : 0.4  
PLT : 0.35  
CES : 53%**

**CBS : 0.4  
PLT : 0.28  
CES : 53%**

**CBS : 0.4  
PLT : 0.1  
CES : 53%**

*Exemples d'aménagements permettant d'obtenir un CBS de 0,3 pour une parcelle de 240 m<sup>2</sup> :*

**CBS : 0.3  
PLT : 0  
CES : 100%**

**CBS : 0.3  
PLT : 0  
CES : 100%**

**CBS : 0.3  
PLT : 0.3  
CES : 70%**

## 2. STATIONNEMENT

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### Modalités de calcul :

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

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

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

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

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

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

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



### **Modalités pour les constructions existantes :**

Les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40m<sup>2</sup> et à condition de ne pas créer de nouveau logement. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40m<sup>2</sup>.

### **Modalités lors d'un changement de destination :**

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

### **Conditions particulières :**

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

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

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

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

### **Mutualisation / foisonnement :**

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

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

**Règles quantitatives :**

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

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

<b>Cinéma</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins</li> <li>1 place au plus pour 3 chambres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins</li> <li>1 place au plus pour 2 chambres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place au moins pour 3 chambres</li> <li>1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 100 chambres</li> </ul>

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

<b>Industrie, entrepôt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins</li> <li>1 place au plus pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pas de minimum exigé : à déterminer au regard des besoins</li> <li>1 place au plus pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>
<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>1 place au plus pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>1 place au plus pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place au moins pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>à déterminer au regard des besoins</li> </ul>

**Règles qualitatives :**

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

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

**Revêtement :**

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

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

**Stationnement vélos**

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

Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.

Il est demandé au minimum :

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

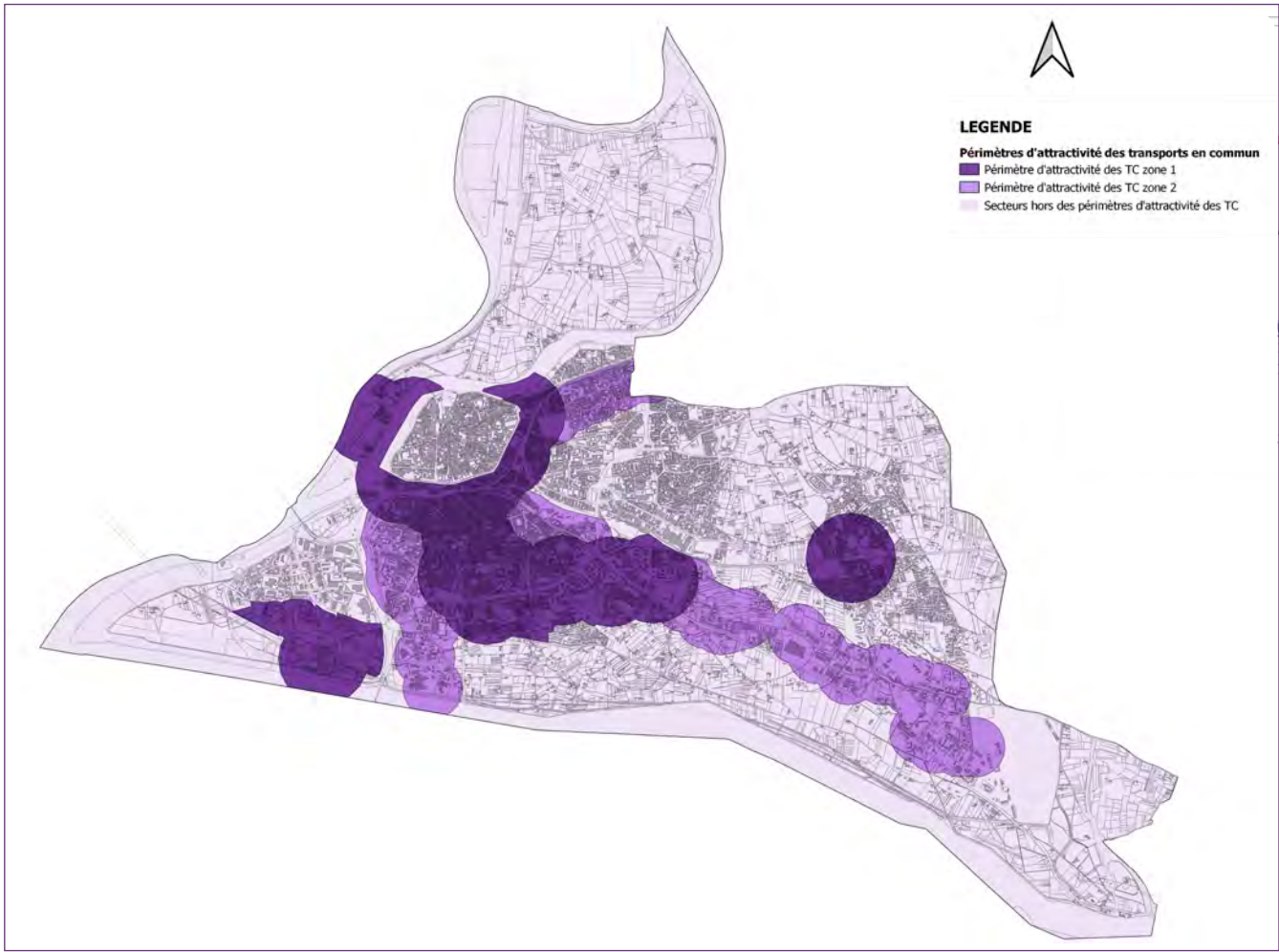
**Véhicule en auto-partage et véhicule électrique :**

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

- 30 logements pour les opérations résidentielles ;
- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

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

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





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

#### Protection du patrimoine bâti

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

Extrait du rapport de présentation :

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

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

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

- **Protection des éléments du patrimoine bâti**

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

En outre, des dispositions autres que celles édictées dans les sous-articles 1.3 (conditions relatives à la mixité fonctionnelle) et 1.4 (conditions liées à la bande de densité) et dans les articles 2 (volumétrie et implantation) et 4 (qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère) pourront être autorisées à des fins de préservation ou de restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine identifié au plan du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### **Édifices bâtis**

Tous les travaux effectués sur un édifice bâti protégé au titre de l'article L151-19 repéré au document graphique sont soumis à déclaration préalable.

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

Ainsi, les projets d'intervention devront conserver les dispositions existantes caractéristiques du style architectural de l'édifice bâti et des éléments de contexte paysager ou bâti présents sur l'unité foncière.

Concernant les édifices bâtis, les protections pourront couvrir autant la volumétrie, la composition et l'ordonnancement de l'édifice, que ses éléments d'ornementation (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements, décors céramiques ou peints, etc.), selon les styles architecturaux et la représentativité patrimoniale des édifices bâtis (cf. fiches détaillées en annexe du règlement).

Concernant les éléments de contexte paysager, les protections s'étendent aux clôtures



anciennes et portails anciens qui peuvent accompagner les édifices bâtis protégés, ainsi que les espaces de cours, jardins ou parcs (qui font pour certains l'objet d'une protection graphique spécifique) et, éventuellement, les installations ou édicules bâtis présents sur l'unité foncière.

Dans la mesure du possible, lorsqu'elles sont altérées, ces dispositions seront restaurées ou, pour celles qui sont irrécupérables, restituées à l'identique.

À cette fin, les projets pourront faire l'objet, dans leur demande d'autorisation d'urbanisme, d'une notice détaillée présentant l'état initial (photos et relevés des volumes, composition et ordonnancement des édifices, détails architecturaux, matériaux, éléments d'ornementation, etc.).

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

Les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un édifice bâti protégé au titre de l'article L151-19 repéré au document graphique sont soumis à un permis de démolir. La démolition est en principe interdite. Elle ne peut être accordée qu'à condition :

- que le bâtiment ait subi un sinistre et que son état soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement ;
- ou que la démolition partielle permette une mise en valeur du bâtiment.

### **Ensembles urbains**

Tous les travaux effectués dans un ensemble urbain protégé au titre du L151-19 repéré au document graphique sont soumis à déclaration préalable.

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

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

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

### **Protection du patrimoine naturel et paysager**

#### **• Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Les arbres remarquables**

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

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

- **Les éléments de paysage et écologiques**

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

Seuls y sont autorisés :

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

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

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

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

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

### **Les haies et ripisylves**

Les haies et ripisylves existantes devront, dans la mesure du possible et en prenant en compte la gestion du risque inondation, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces, essences).

### **Les canaux**

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

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

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

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

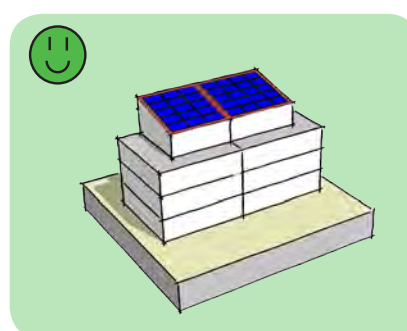
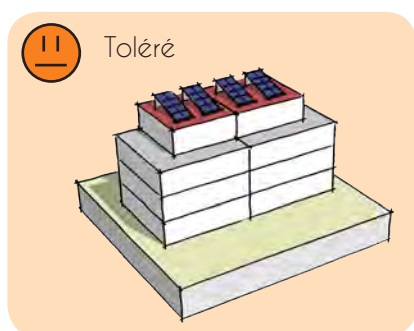
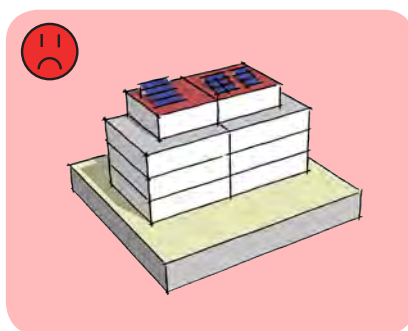
#### 4. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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



## 5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

### Conditions de desserte par la voirie

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

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

#### • Voirie

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

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

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

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

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

#### • Accès

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

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

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

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

## Conditions de desserte par les réseaux

- **Eau potable**

L'alimentation de toute construction, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public dans toutes les zones U et AU.

Pour les zones A et N, toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

- **Défense extérieure contre l'incendie**

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

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

- **Assainissement**

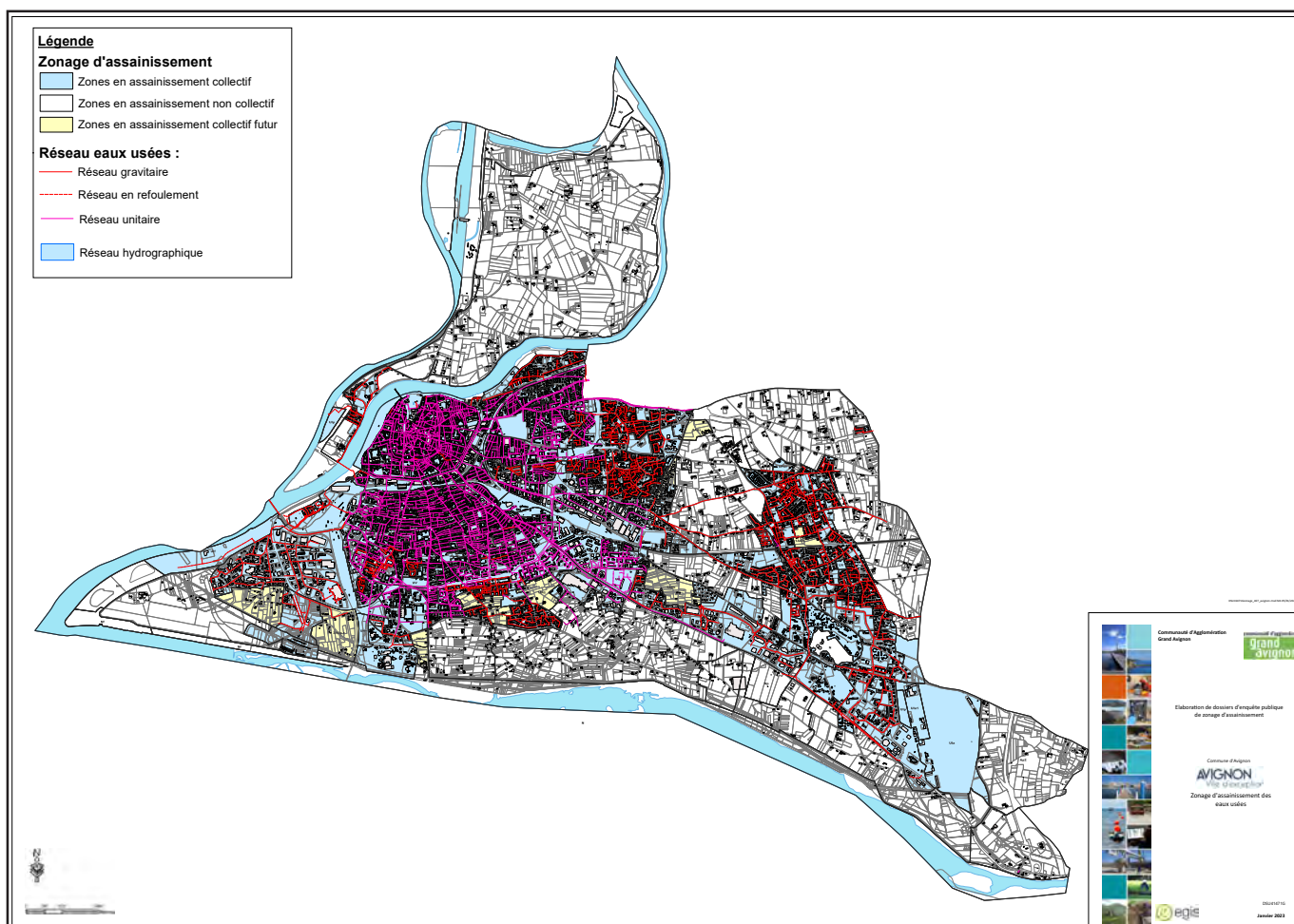
### ***Dans les zones d'assainissement collectif***

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

### ***Dans les zones d'assainissement non collectif***

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

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



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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

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



## 6. VOLUMÉTRIE ET CONFIGURATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

- Le volume commercial est indépendant, sans partie commune avec les logements, les bureaux ou les locaux d'activités.
- Une largeur de vitrine minimale de 5 à 6 m doit être privilégiée.
- Des commerces étroits doivent être évités : un rapport « Largeur / Profondeur » de 1 à 2, voire de 1 à 3, doit être privilégié. Par exemple, un commerce de 6m de largeur de vitrine devra idéalement avoir une profondeur de 12m à 18m pour la surface commerciale.
- Une forme rectangulaire simple est à privilégier pour faciliter son aménagement.
- Les réserves représentent habituellement 10 à 20 % de la surface utile, sauf pour les enseignes alimentaires (30 à 40 %). La taille des réserves varie en fonction de l'activité (ex : faible pour les services, importante en équipement de la personne...).
- La configuration des locaux doit permettre un maximum de souplesse d'exploitation en offrant des espaces libres de voiles porteurs et en limitant les contraintes (descentes de charges, poteaux, gaines...) à l'intérieur de la surface de vente.



## 7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

### • Le risque inondation

Dans les zones soumises au risque inondation repérées au règlement graphique et en annexes réglementaires les dispositions présentées dans les annexes réglementaires n°4.3.6 (Risque Inondation Durance) et n°4.3.7 (Risque Inondation Rhône) s'appliquent.

A noter que ces règles peuvent parfois prendre le pas sur les dispositions exposées dans le présent règlement.

Sur les zones soumises à un double aléa Durance et Rhône, la règle la plus restrictive s'applique.

### • Le risque mouvement de terrain

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

*La cartographie du risque ainsi que la plaquette ministérielle "retrait-gonflement des argiles" sont présentées dans l'annexe réglementaire 4.3.5.*

### • Le risque feu de forêt

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

### • Le risque sismique

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

### • Le risque industriel

La commune est concernée par le périmètre du PPRT de l'établissement Eurencos situé à Sorgues, soumis à la directive SEVESO seuil haut.

*La cartographie du PPRT est annexée au présent PLU (cartographie des SUP).*

### • Le risque transport de matières dangereuses

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

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

- Éviter, si l'utilisation des sols le permet, de densifier l'urbanisation dans la zone des dangers significatifs (DS). Si des projets urbanistiques situés dans cette zone doivent malgré tout être réalisés, elles prennent l'attache des exploitants de canalisations, afin que toutes les dispositions adaptées de protection puissent être prises et réalisées par ces derniers.

- Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (DG).
- Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (DTG).

*La cartographie du risque et les dispositions en matière d'urbanisation sont annexées au présent PLU (Annexe 5.1. Servitude I1).*

- **Les nuisances sonores**

#### **Liées au trafic routier et ferroviaire**

L'arrêté préfectoral du 2 février 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au présent PLU (annexe 5.5.1). Il comporte notamment l'identification des routes concernées et les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par arrêté préfectoral le 17 octobre 2019 est annexé au présent PLU (annexe 5.5.3). Il comporte notamment les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la ville d'Avignon, approuvé en Conseil Municipal du 24 septembre 2022, est annexé au présent PLU (annexe 5.5.4).

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres identifiées par arrêté préfectoral portant « classement sonore », les constructions neuves doivent être préservées contre le bruit conformément aux dispositions exprimées par ledit arrêté.

#### **Liées au trafic aérien**

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

- **Pollution des sols**

11 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ont été créés sur Avignon par arrêté préfectoral du 24 juin 2020. Il s'agit du dépôt pétrolier des Raffineries du Midi, du collège privé Champfleury, de la crèche du Conseil Général du Vaucluse et EEAP Le Petit Jardin, du groupe scolaire Saint Jean-Baptiste de la Salle, du groupe scolaire Frédéric Mistral, du lycée Saint-Joseph, de l'école élémentaire publique Saint Ruf, du groupe scolaire René Char, de SOPREMA, de l'ancienne aire d'accueil et des jardins Urbains V.

Ces secteurs sont publiés sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

*Les secteurs d'informations sur les sols sont annexés au présent PLU.*

## **8. PRISE EN COMPTE DES REJETS**

- **Collecte des déchets**

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

réipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

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

Les projets devront se référer aux dispositions de l'annexe déchets (pièce 5.4.3).

- **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

Se référer au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du Grand Avignon, annexé au présent PLU.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Pour les unités foncières supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, la faisabilité de l'infiltration dans le sol devra obligatoirement être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité.

Si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet se fera au réseau pluvial le plus proche après rétention préalable, calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles. Pour un projet de réaménagement ou de reconstruction, toute surface démolie et reconstruite est considérée comme nouvelle surface imperméabilisée.

Lorsque le projet ne génère pas plus de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation nouvelle, aucune rétention n'est prescrite. Le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagés.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable en zone urbaine, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'est pas autorisée (sauf eaux de toitures).

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable en zone Agricole ou Naturelle, les eaux de pluie seront rejetées vers un réseau pluvial ou un fossé étanche. En l'absence, de ces équipements, dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Saignonne, tout rejet devra faire l'objet d'un prétraitement adapté aux risques spécifiques du site.

Les systèmes d'infiltration directe (puits ou forages d'infiltration) sont interdits. Tous les projets feront l'objet d'un avis de l'Agence Régionale de Santé.

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

Sont en outre autorisés et encouragés :

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

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



## 9. MARGES DE RECULS

### • Application de la Loi Barnier

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Les interdictions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux exceptions listées à l'article L111.7 (dans sa version en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Extrait de l'article L111.7 (dans sa version de décembre 2022) :

"L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes."

Les interdictions mentionnées ci-dessus pourront évoluer dans le cadre d'une modification du PLU sous réserve de réaliser une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### • Autres reculs

Hors agglomération, les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional (RD 900, RD 907, RD 907g, RD 970, RD 225, RD 902 et RD 902g) ;
- 25 mètres de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial (RD 28 et RD 901) ;
- 15 mètres de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale (RD 171 et RD 228) ;
- 15 mètres de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.



# PARTIE 3 : RÈGLEMENT

---





# LES ZONES D'HABITAT CONSTITUÉ

---

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

*Il s'agit des zones :*

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

# ZONE UA

---

*Extrait du rapport de présentation :*

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

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

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

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

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

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

*Extrait du rapport de présentation (suite) :*

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

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

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

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

**En particulier, la zone UA est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (7. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*) et dans les annexes réglementaires n°4.3.6 (Risque Inondation Durance) et n°4.3.7 (Risque Inondation Rhône).

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



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

### *Ambitions poursuivies*

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

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

### **1.1 Destinations et usages du sol interdits**

Sont interdits :

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

### **1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

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

### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies et emprises publiques concernées par un linéaire identifié sur le **plan de mixité fonctionnelle**, sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle.

Ainsi, concernant le linéaire :

- de **mixité fonctionnelle renforcée** :
  - **en zone UAt**, les constructions devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
  - **en zone UAm**, les constructions comprenant 2 logements et plus, devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- **de mixité fonctionnelle** : les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m<sup>2</sup> devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;

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

### 1.4 Conditions liées à la bande de densité

Certaines lignes d'implantation inscrites sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** déclenchent des **bandes de densité** représentées sur le même plan, dont la **profondeur est fixée à 20 mètres en zone UAm**.

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

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

## Article UA 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

### *Ambitions poursuivies*

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

Ainsi, les règles suivantes visent à préserver la cohérence de ces tissus et à affirmer leur caractère urbain et central.

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

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

### 2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

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

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

### 2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

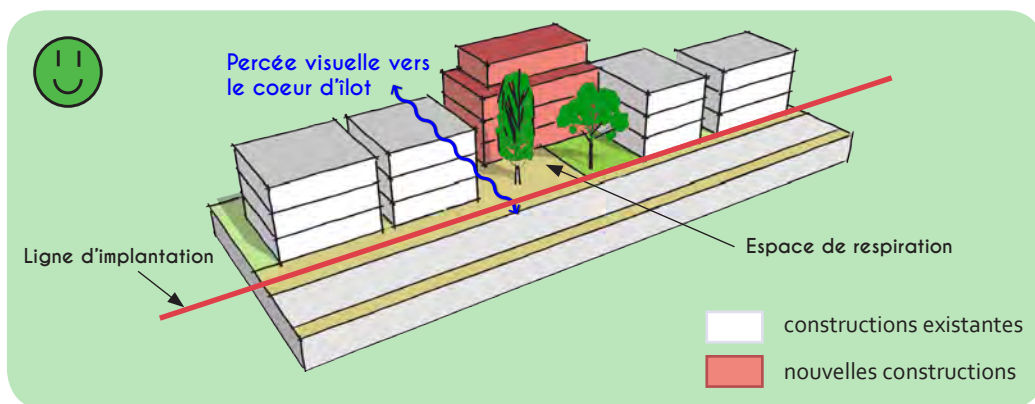
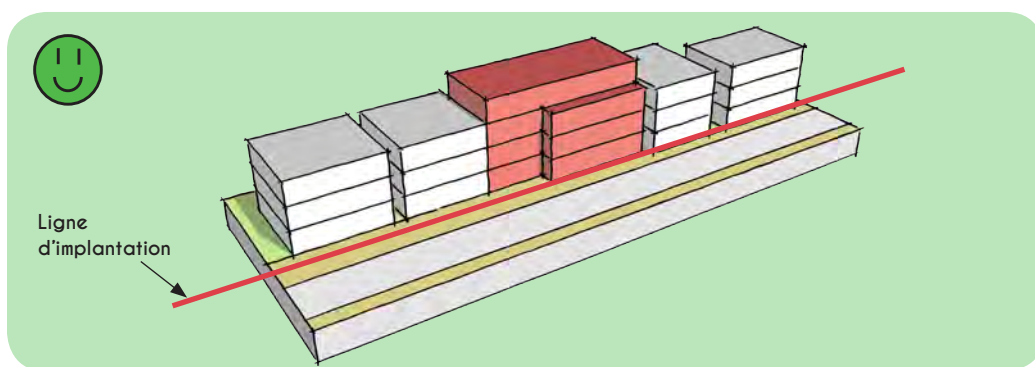
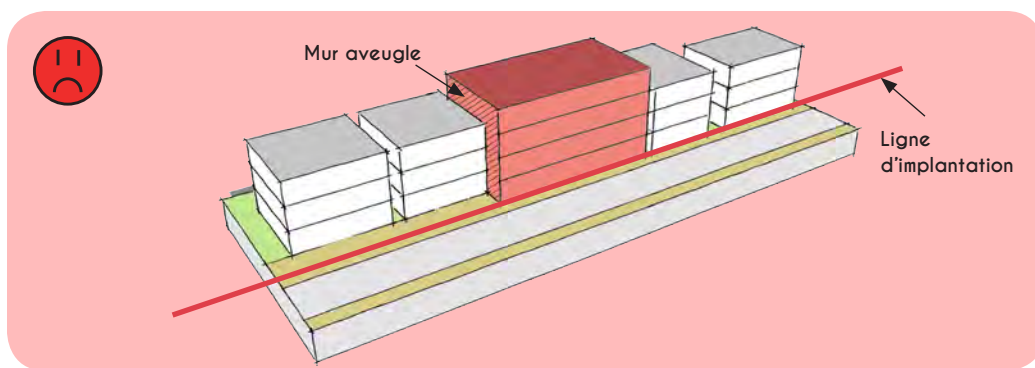
#### • Dispositions générales

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

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

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

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

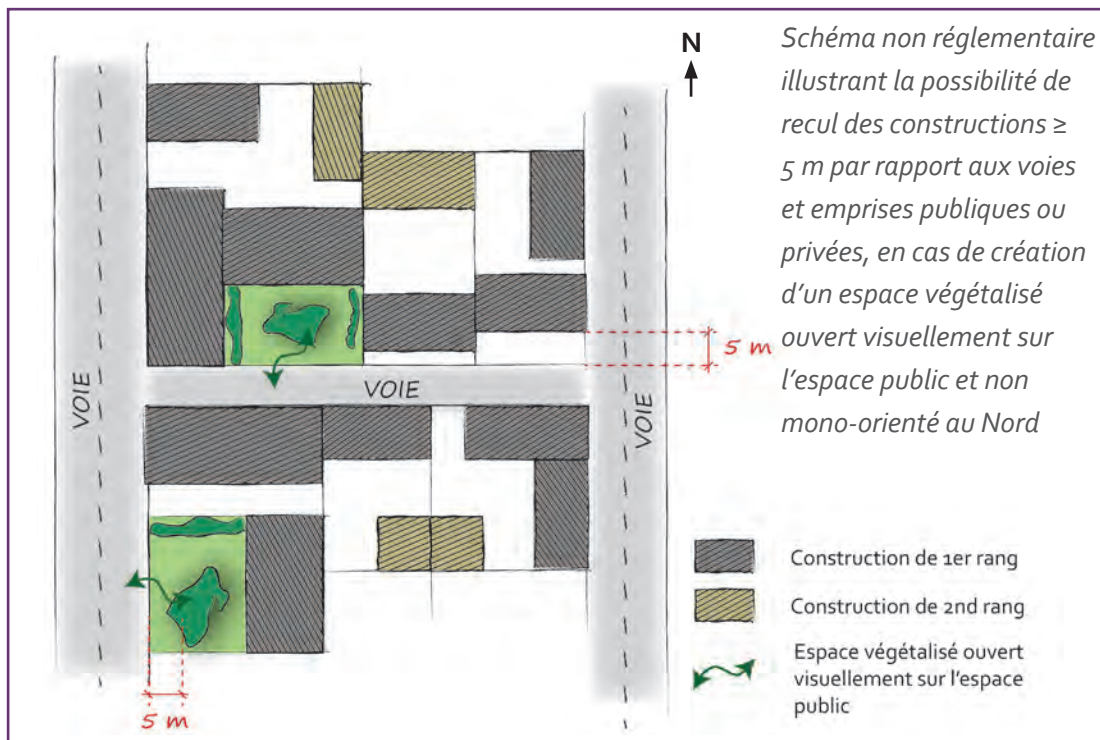


**Pour les autres unités foncières,** toute construction de premier rang doit être implantée à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

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

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





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

#### • Dispositions particulières

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

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

### 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

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

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les constructions à vocation mixte, accueillant un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif et services publics sur au moins 25% de leur surface de plancher, ne sont pas concernées par cet article, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

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

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

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

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

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

### • Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

### • Emprise au sol

**En zone UA<sub>t</sub>**, l'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 900 m<sup>2</sup>.

**En zone UA<sub>m</sub>**, l'emprise au sol maximale de chaque construction n'est pas réglementée.

### • Coefficient d'emprise au sol

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

**En dehors des bandes de densité**, Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60%.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les constructions à vocation mixte, accueillant un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif et services publics sur au moins 25% de leur surface de plancher, ne sont pas concernées par la totalité de cet article (profondeur, emprise et coefficient d'emprise au sol), dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

### • Bonus lié aux performances énergétiques

En zone UA<sub>t</sub>, un dépassement du coefficient maximum d'emprise au sol et/ou de l'emprise au sol de chaque construction est autorisé, dans la limite de 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie

positive. Les conditions d'application de la majoration sont déterminées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R171-1 à R171-4 dans leur version en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

## 2.6 Hauteur des constructions

### • Dispositions générales

**En zone UAm**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, excepté au sein du **secteur de hauteurs différentes 5** délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines où la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 12 mètres.

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

**En zone UAAt**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, excepté au sein des **secteurs de hauteurs différentes** délimités sur le plan des fonctions et implantations urbaines où la hauteur des constructions est limitée à :

- 9,5 mètres dans le secteur de hauteurs différentes 1 ;
- 16 mètres dans le secteur de hauteurs différentes 2 ;
- 19 mètres dans le secteur de hauteurs différentes 3 ;
- 21 mètres dans le secteur de hauteurs différentes 4.

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

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

### • Dispositions particulières

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



### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

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

- Le CBS minimal imposé :
  - est égal à 0,3 en zone UAm
  - est égal à 0,3 en zone UAt
- La surface de PLT minimale imposée :
  - est égale à 0,2 en UAm
  - est égale à 0,2 en zone UAt.

### **3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres**

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

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

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

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

### 3.3 Essences végétales et plantations

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

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

Tout arbre de première ou deuxième grandeur existant, en bonne santé et conférant à son site d'implantation des qualités paysagères et d'ombrage doit être conservé sauf en cas d'impossibilité avérée (taille, configuration de la parcelle, etc. qui ne permettrait pas de conserver l'arbre et de construire un bâtiment). En cas d'abattage, l'arbre de première ou deuxième grandeur doit alors être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m<sup>2</sup> minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m<sup>2</sup> au pied des arbres de première grandeur.

### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

#### **4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets**

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

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

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

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

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

#### **4.2 Volumétrie, façades et toitures**

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

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

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

- **Principe de modularité des façades**

Les linéaires de façades uniformes trop importants sont à éviter. En vis-à-vis des remparts, dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 25 mètres, un traitement architectural différencié des façades est demandé, il sera accompagné de décrochés et/ou de retraits et/ou percées visuelles.

Sur l'ensemble de la zone, des avancées et reculs ponctuels par rapport à l'alignement de la voie, décrochés de hauteur, attiques ou percées visuelles sont recherchés afin d'animer les façades ouvertes sur l'espace public, sans pour autant rompre l'effet d'alignement qui peut être imposé à l'article 2.2.

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont interdits sur les voies d'une largeur inférieure à 8 mètres, hormis les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents et les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 mètre, ainsi que les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 mètre.

Sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres, ils ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Hormis sur les voies d'une largeur supérieure à 16 mètres, où les saillies et débords pourront mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur, dans la limite de 1m50 maximum, sous réserve qu'ils permettent la création d'un espace extérieur d'une surface suffisante pour constituer un espace de vie (mesurant au minimum 5 m<sup>2</sup> de superficie et présentant une largeur et une longueur de 1,5 mètre minimum).

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public devra :

- se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres (hormis pour les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents, les corniches et les devantures commerciales) ;
- ne pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public ;
- s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

### 4.3 Matériaux et couleurs

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

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

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un



matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

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

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

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

#### **4.4 Aménagement des clôtures et des abords**

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

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

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

*Le long d'une voie ou emprise publique :*

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

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

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

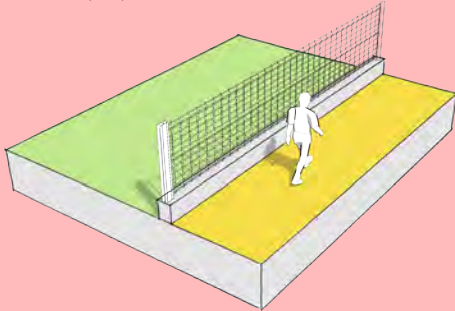
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

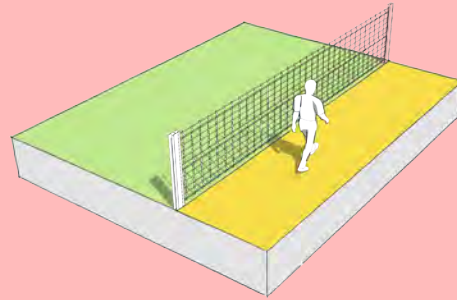
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



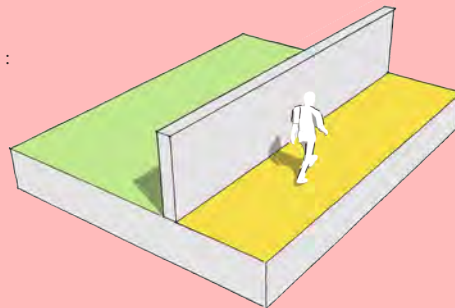
Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



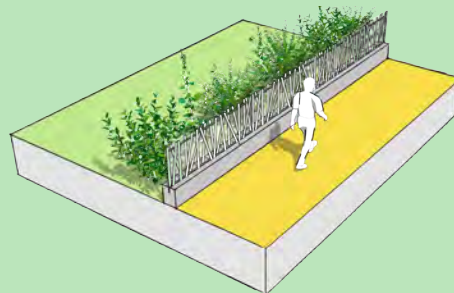
Barreaudage ou grillage :



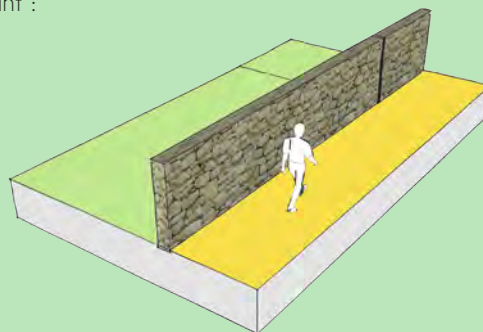
Mur :



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



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



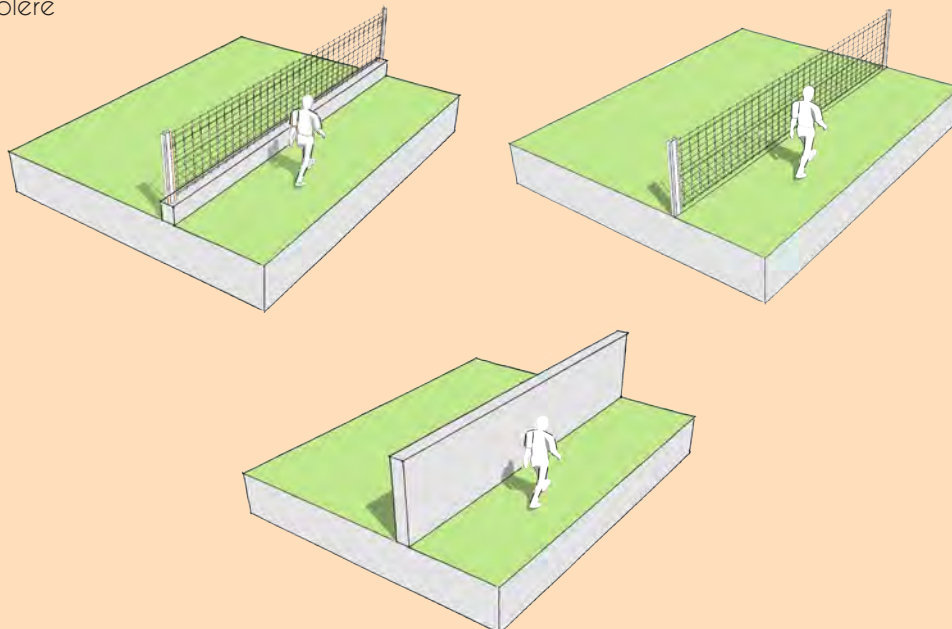
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

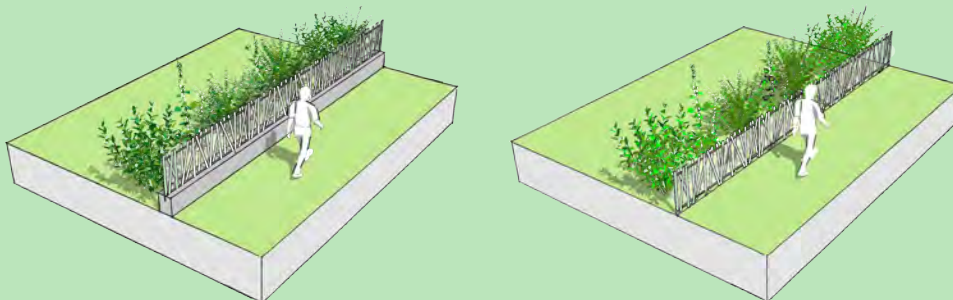


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

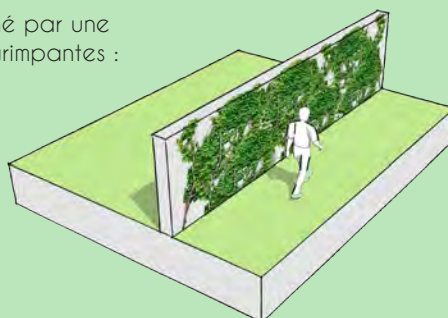
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



# ZONE UF

---

*Extrait du rapport de présentation :*

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

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

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

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

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

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

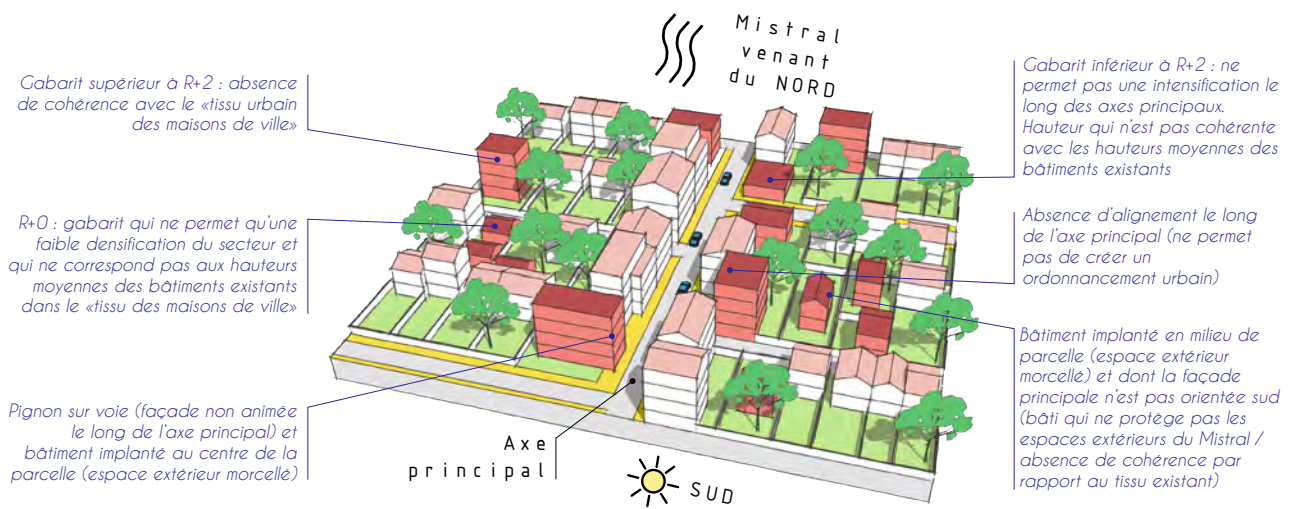
**En particulier, la zone UF est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (7. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*) et dans les annexes réglementaires n°4.3.6 (Risque Inondation Durance) et n°4.3.7 (Risque Inondation Rhône).

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

Schémas illustratifs, non réglementaires :



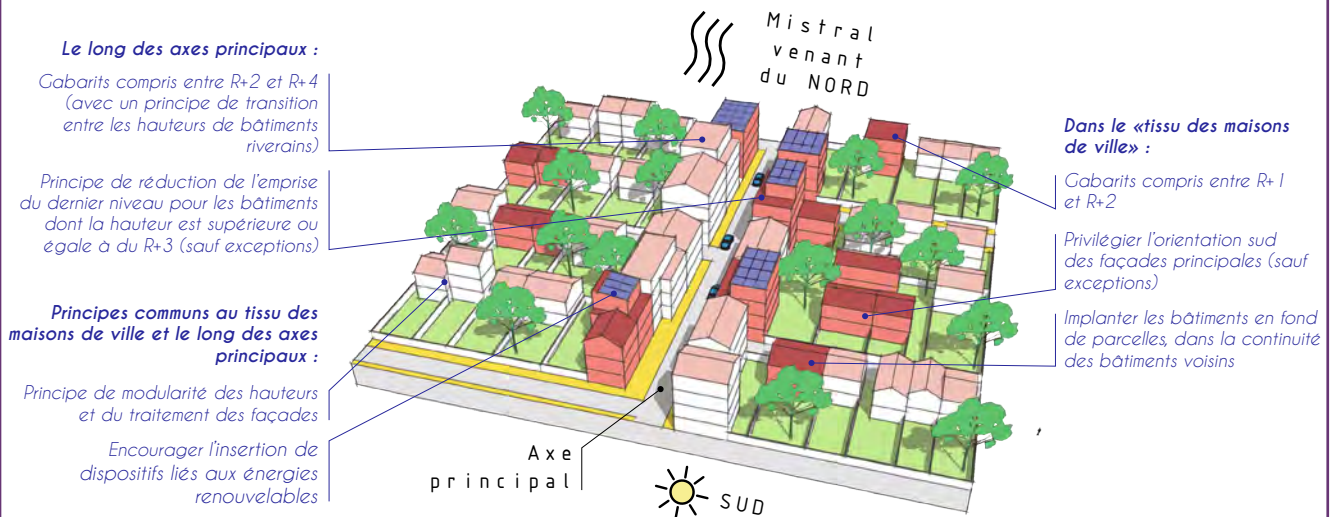
Principes d'aménagement observés et à ne pas reproduire dans la zone UF



- constructions existantes
- nouvelles constructions



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





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

### *Ambitions poursuivies*

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

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

### 1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

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

### 1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

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

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



### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

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

- Concernant le **linéaire commercial à préserver et renforcer** : les constructions devront accueillir, de façon prioritaire, un ou des locaux destinés à des activités d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration, en rez-de-chaussée côté espace public. À défaut, elle devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.
- Concernant le **linéaire de mixité fonctionnelle renforcée** : les constructions devront accueillir un ou des locaux à destination à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.
- Concernant le **linéaire de mixité fonctionnelle** : les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m<sup>2</sup> devront accueillir un ou des locaux à destination à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- Concernant le **linéaire d'activités protégé** : Les rez-de-chaussée à destination de commerces, activités de service et équipements existants, ne peuvent pas être transformés en espace de stationnement ou en logements.

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

### 1.4 Conditions liées à la bande de densité

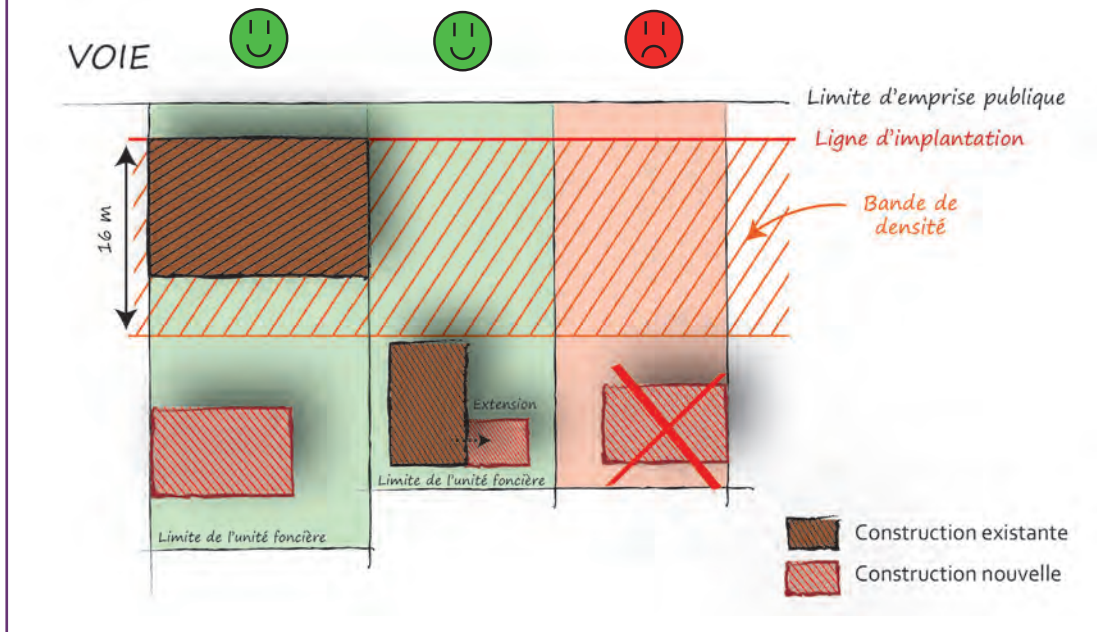
Certaines lignes d'implantation inscrites sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** déclenchent des **bandes de densité** représentées sur le même plan, dont la **profondeur est fixée à 16 mètres**.

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

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



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





## Article UF 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

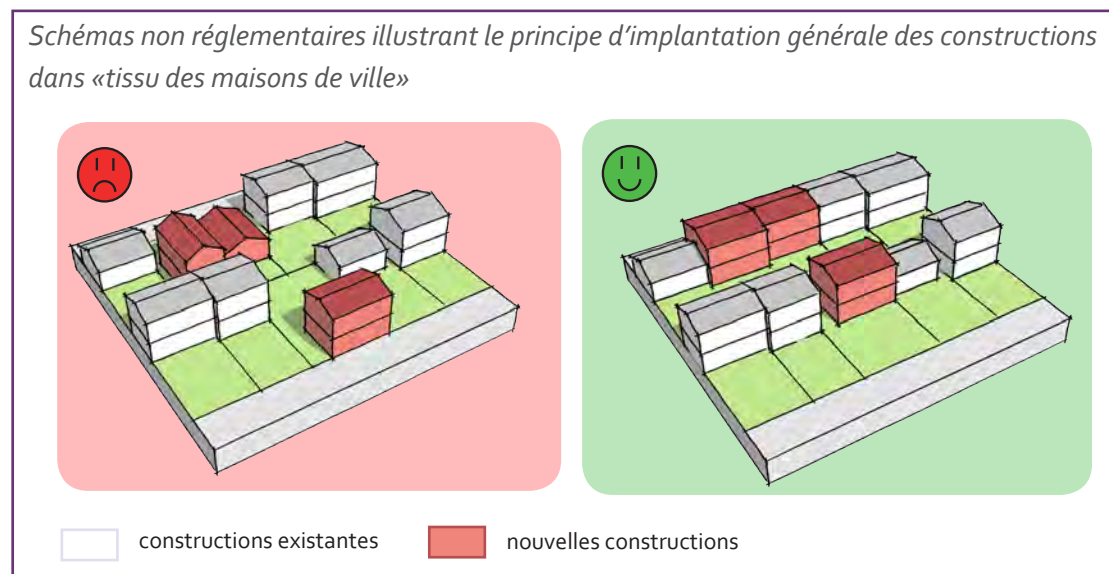
Il s'agit d'autre part de permettre la densification de ces quartiers au niveau des **axes structurants** essentiellement et ainsi de structurer les artères principales menant au centre-ville. Il s'agit notamment, le long des avenues Saint Ruf, de Tarascon, Pierre Séward, Monclar et de la Folie , ainsi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

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

## 2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

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

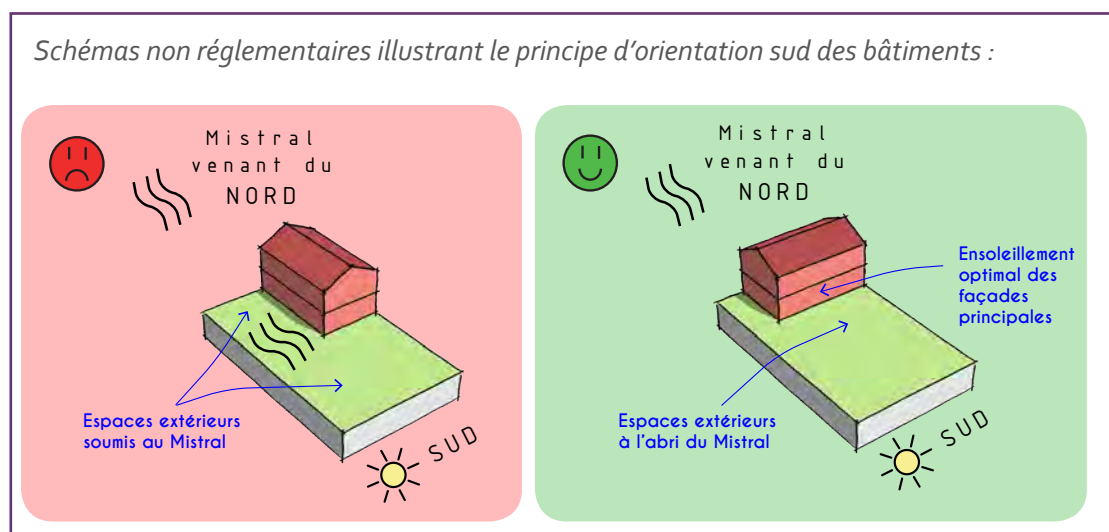
Les constructions de **second rang** ainsi que celles situées sur les autres unités foncières doivent de manière générale s'implanter de manière à respecter l'organisation urbaine traditionnelle.



Toute nouvelle construction doit ainsi respecter les principes suivants :

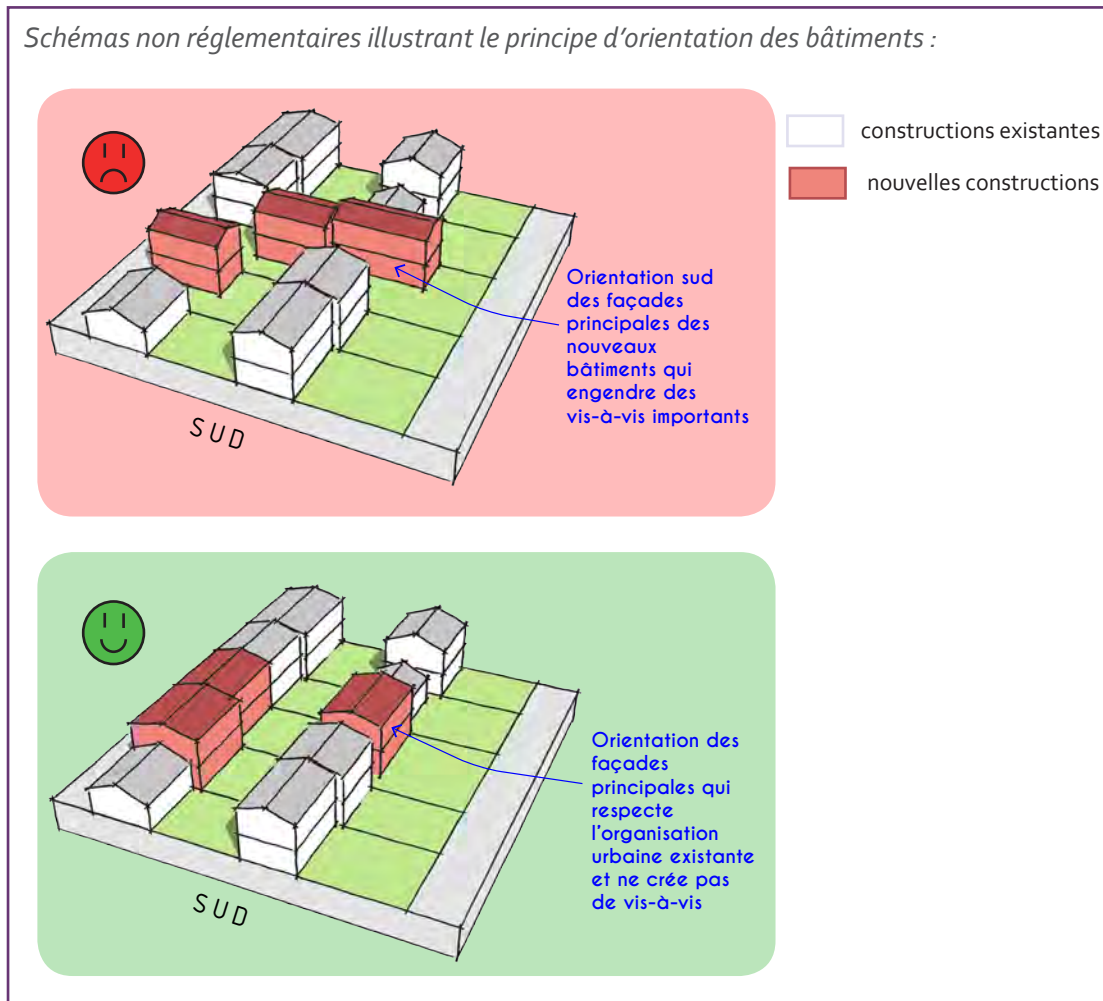
### - Privilégier l'orientation Sud de la façade principale

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



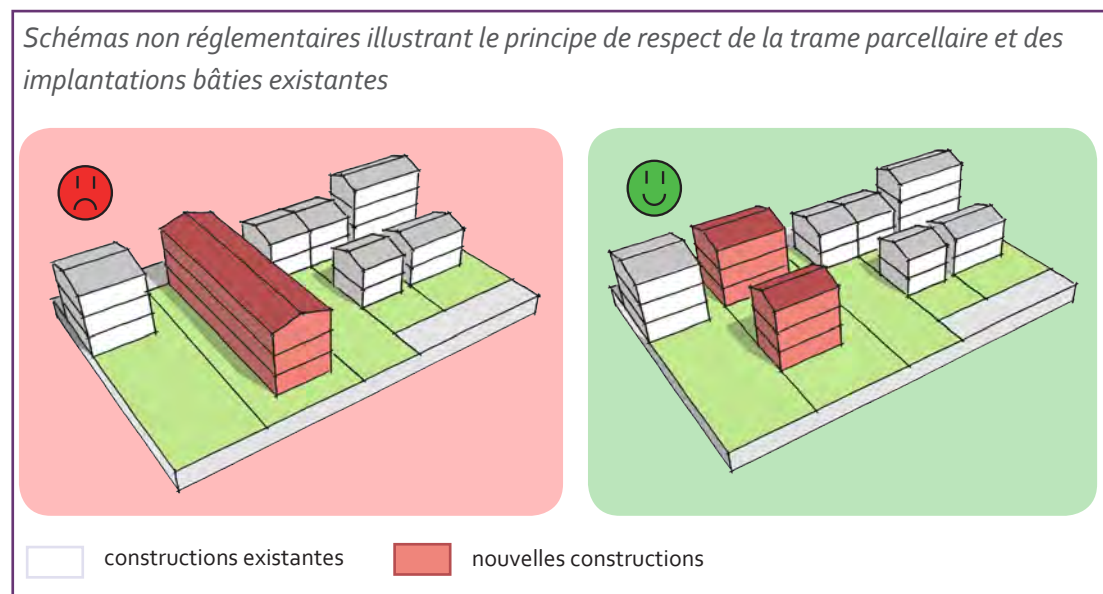
Toutefois, sur certains secteurs du «tissu des maisons de ville», les façades principales des bâtiments existants ne sont pas orientées Sud (ce qui peut notamment s'expliquer par une implantation des bâtiments qui a été conditionnée par le tracé des voiries qui ne suivent pas un axe Est-Ouest). Dans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

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



**- Respecter la trame parcellaire et les implantations bâties existantes**

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

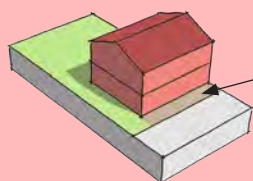


les nouvelles constructions ne doivent pas créer de vis-à-vis importants sur les parcelles voisines et ne pas dénaturer le «tissu des maisons de ville».

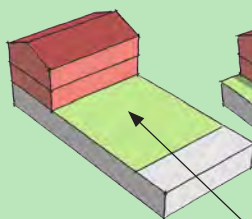
### - Optimiser la surface des espaces extérieurs

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

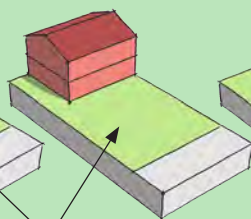
*Schémas non réglementaires illustrant le principe d'implantation d'un bâtiment au sein d'une parcelle*



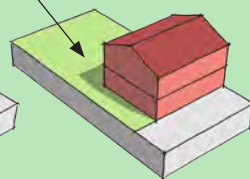
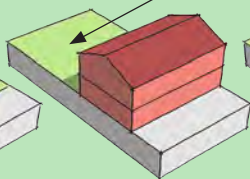
Espace résiduel (<4m) entre le bâtiment et l'emprise publique ou la voirie non végétalisée



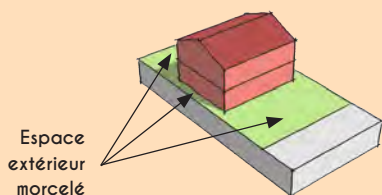
Espace extérieur d'un seul tenant



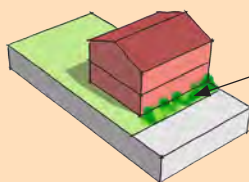
Espace extérieur d'un seul tenant



Toléré



Espace extérieur morcelé



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

### • Dispositions particulières

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

## 2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### • Dispositions générales

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

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

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

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

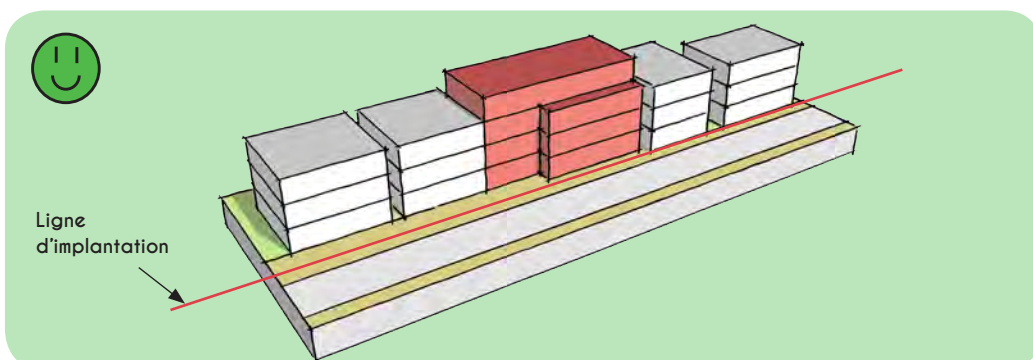
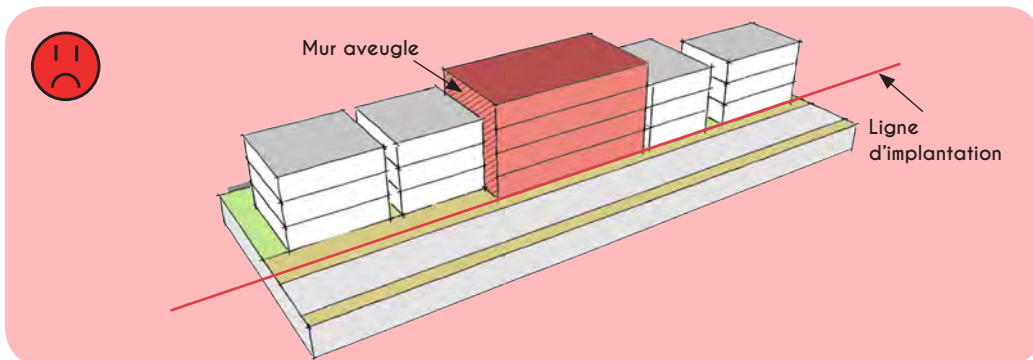
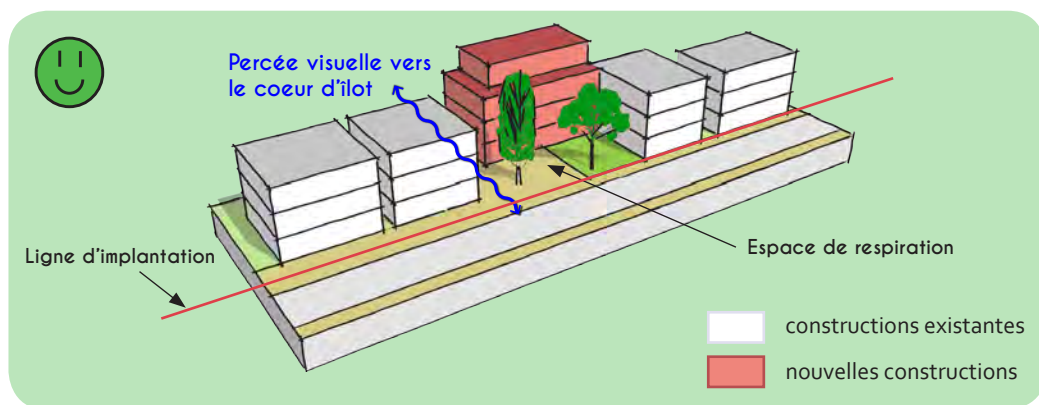




Schéma non réglementaire illustrant le principe d'alignement et de retrait par rapport aux constructions voisines sur les axes concernés par une ligne d'implantation (suite)



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

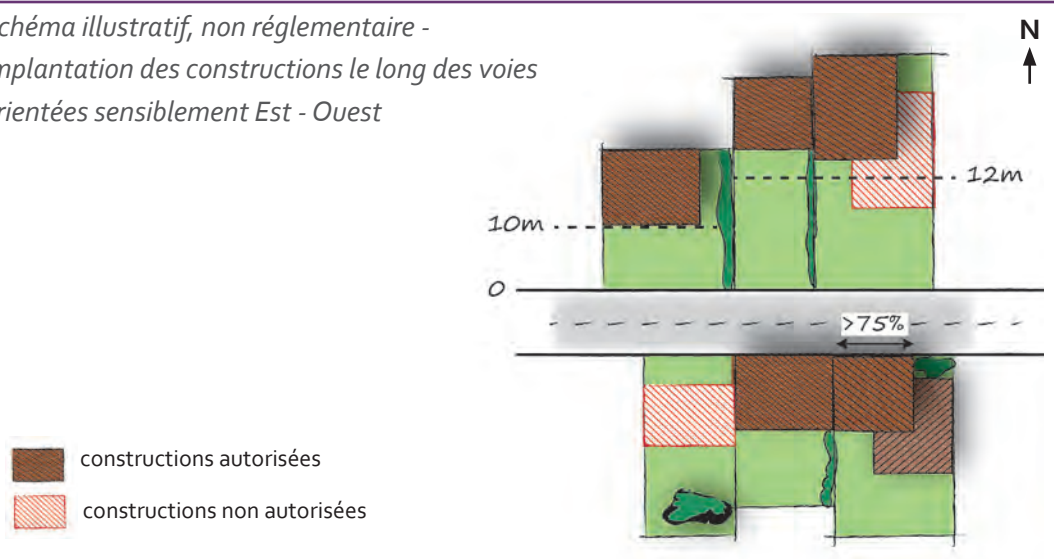
**Pour les autres unités foncières :**

- **Le long des voies orientées sensiblement Est-Ouest**

Toute construction doit être implantée :

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

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



- **Le long des voies orientées sensiblement Nord-Sud :**

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

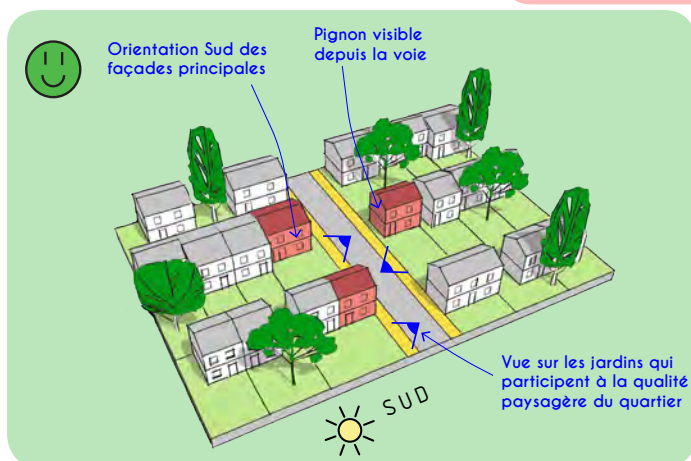
Une implantation autre que Sud pourra toutefois être autorisée si le nouveau bâtiment s'inscrit dans la continuité d'un ou plusieurs bâtiments présentant un ordonnancement de



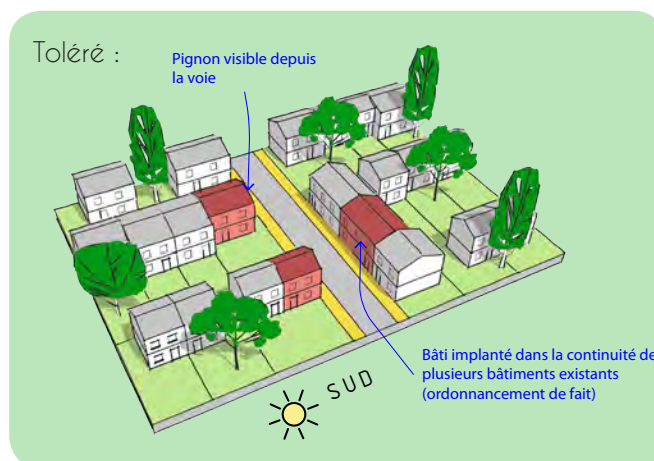
fait.

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

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

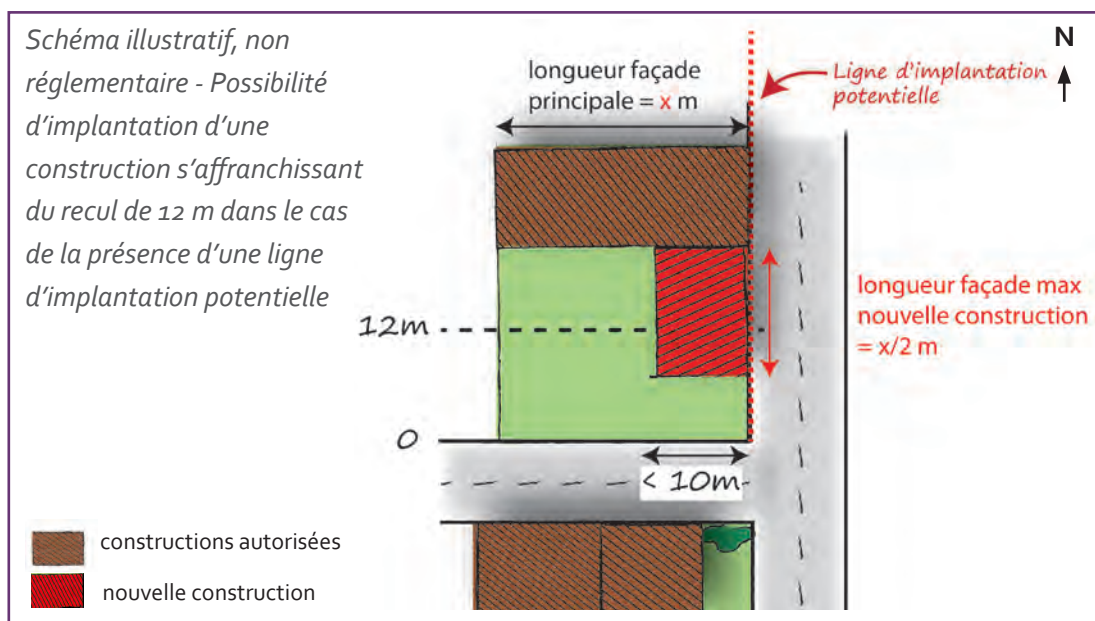


*Schéma illustratif, non  
réglementaire d'une  
implantation autre que  
Sud autorisée si le nouveau  
bâtiment s'inscrit dans la  
continuité d'un ou plusieurs  
bâtiments présentant un  
ordonnancement de fait*



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

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



#### • Dispositions particulières

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

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

### 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### • Dispositions générales

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

Elles peuvent être implantées en limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, la construction devra être implantée :

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

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

#### • Dispositions particulières

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

exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

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

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

### • Dispositions générales

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

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

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

### • Dispositions particulières

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

### • Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

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

### • Emprise au sol

**Au sein des bandes de densité** représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, l'emprise au sol maximale de chaque construction, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, est limitée à 600m<sup>2</sup>.

**En dehors des bandes de densité**, l'emprise au sol maximale de chaque construction, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, est limitée à 400m<sup>2</sup>.

- **Coefficient d'emprise au sol**

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

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

- 50% pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- 60% pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>

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

## 2.6 Hauteur des constructions

- **Dispositions générales**

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

Cette disposition s'applique également pour les constructions de 1<sup>er</sup> rang dont au moins 50% de l'emprise bâtie est comprise dans une bande de densité et qui sont implantées en recul de la ligne d'implantation afin de créer un espace de respiration (voir article UF 2.2).

La hauteur minimale est portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie, dans une bande de densité.

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

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

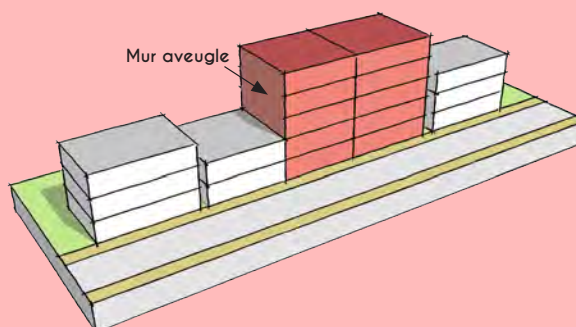
- **Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins :**

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

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



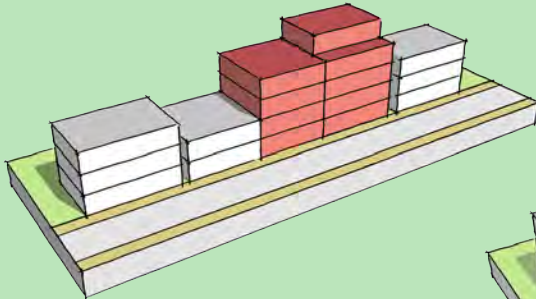
Construction nouvelle plus haute que le bâtiment voisin avec une différence de hauteur supérieure à 6 m :



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



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



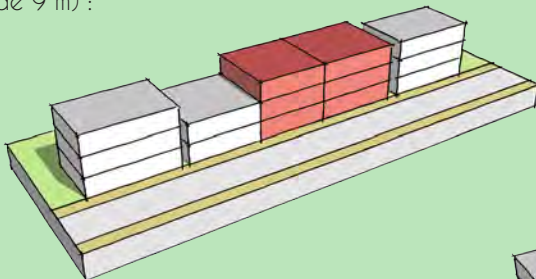
constructions existantes  
 nouvelles constructions



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



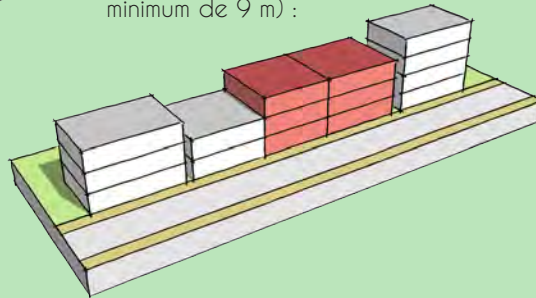
Construction nouvelle à la même hauteur qu'un des bâtiments voisins (avec une hauteur minimum de 9 m) :



constructions existantes  
 nouvelles constructions



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

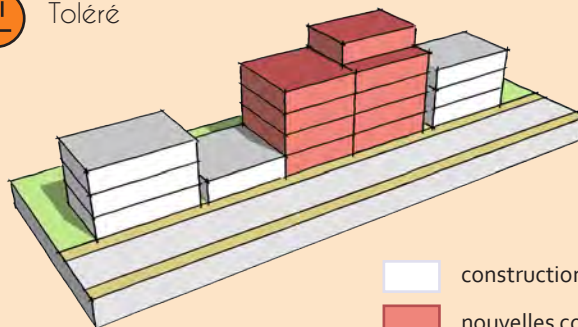


Une différence de hauteur de 9 m (soit environ 3 étages) est tolérée pour les nouvelles constructions voisines d'un bâtiment existant édifié sur un seul niveau (R+0).



Toléré

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

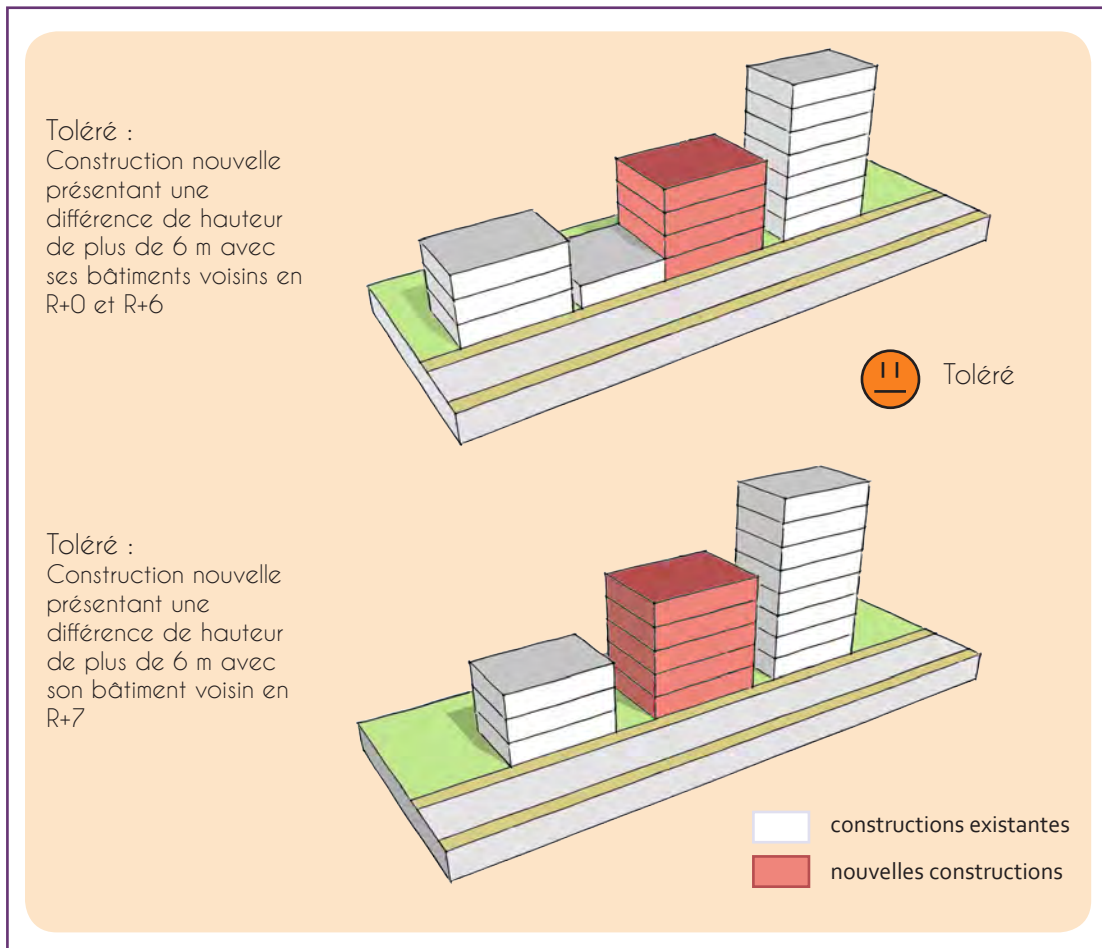


constructions existantes  
 nouvelles constructions



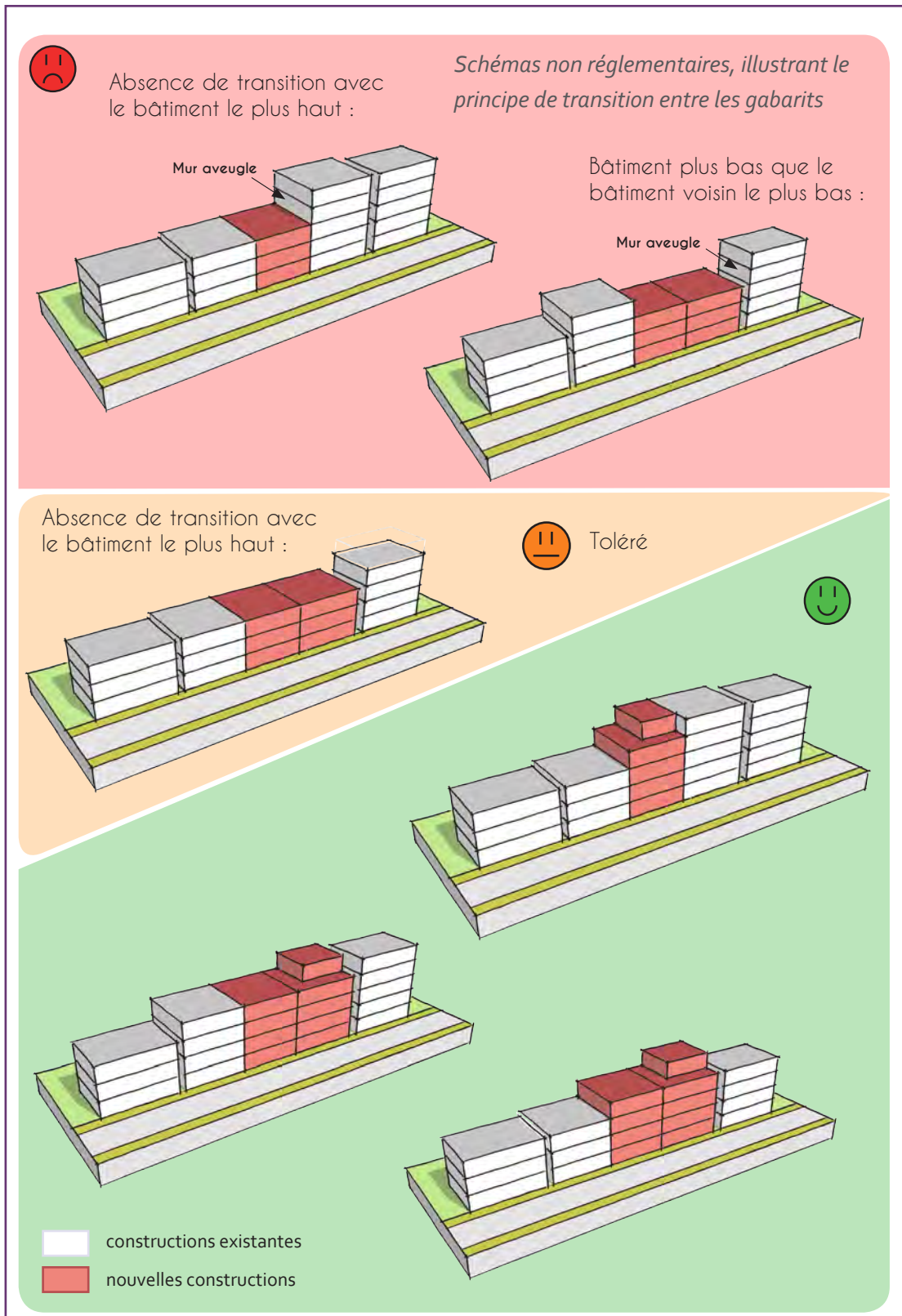
De même, une différence de plus de 6 mètres est tolérée pour les nouvelles constructions :

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



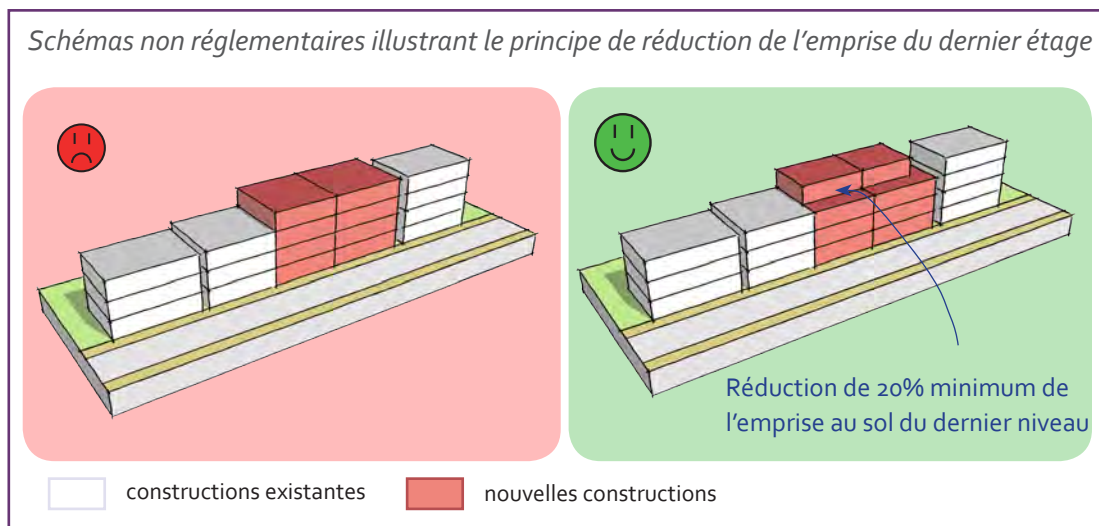
### - Principe de transition entre les gabarits :

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

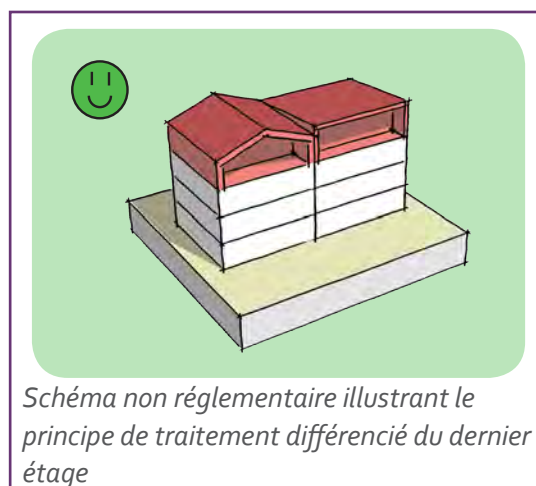


### - Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau

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

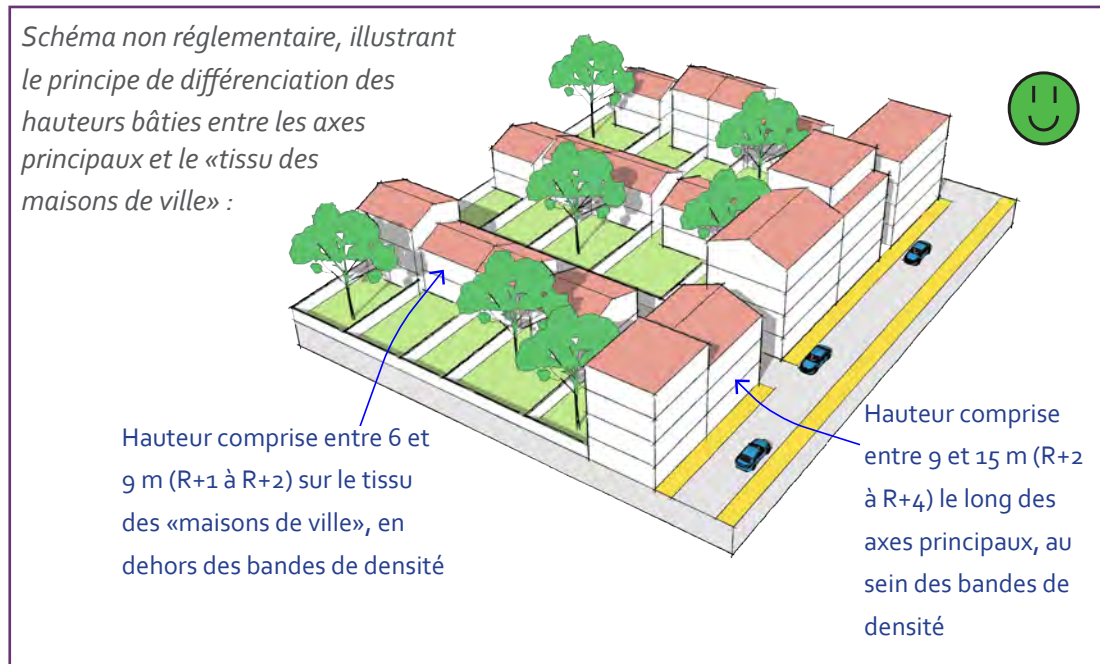


Une absence de réduction de l'emprise du dernier étage peut être autorisée dès lors que le projet architectural le justifie et que le dernier étage fait l'objet d'un traitement différencié (forme et/ou matériaux) et qualitatif.





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



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

#### • Dispositions particulières

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

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

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

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



### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

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

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

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

**En dehors des bandes de densité :**

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

Dès lors qu'une unité foncière est concernée à la fois par des secteurs situés dans et en dehors d'une bande de densité, le CBS et la surface de PLT se calculent au prorata des surfaces de chaque secteur mais peuvent être réalisés sur n'importe quelle partie de l'unité foncière.

### 3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

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

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

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

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

### 3.3 Essences végétales et plantations

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

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

Tout arbre de première ou deuxième grandeur existant, en bonne santé et conférant à son site d'implantation des qualités paysagères et d'ombrage doit être conservé sauf en cas d'impossibilité avérée (taille, configuration de la parcelle, etc. qui ne permettrait pas de conserver l'arbre et de construire un bâtiment). En cas d'abattage, l'arbre de première ou deuxième grandeur doit alors être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m<sup>2</sup> minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m<sup>2</sup> au pied des arbres de première grandeur.

### *Ambitions poursuivies*

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

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

#### **4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets**

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

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

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

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

Tout pastiche est interdit.

#### **4.2 Volumétrie, façades et toitures**

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

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

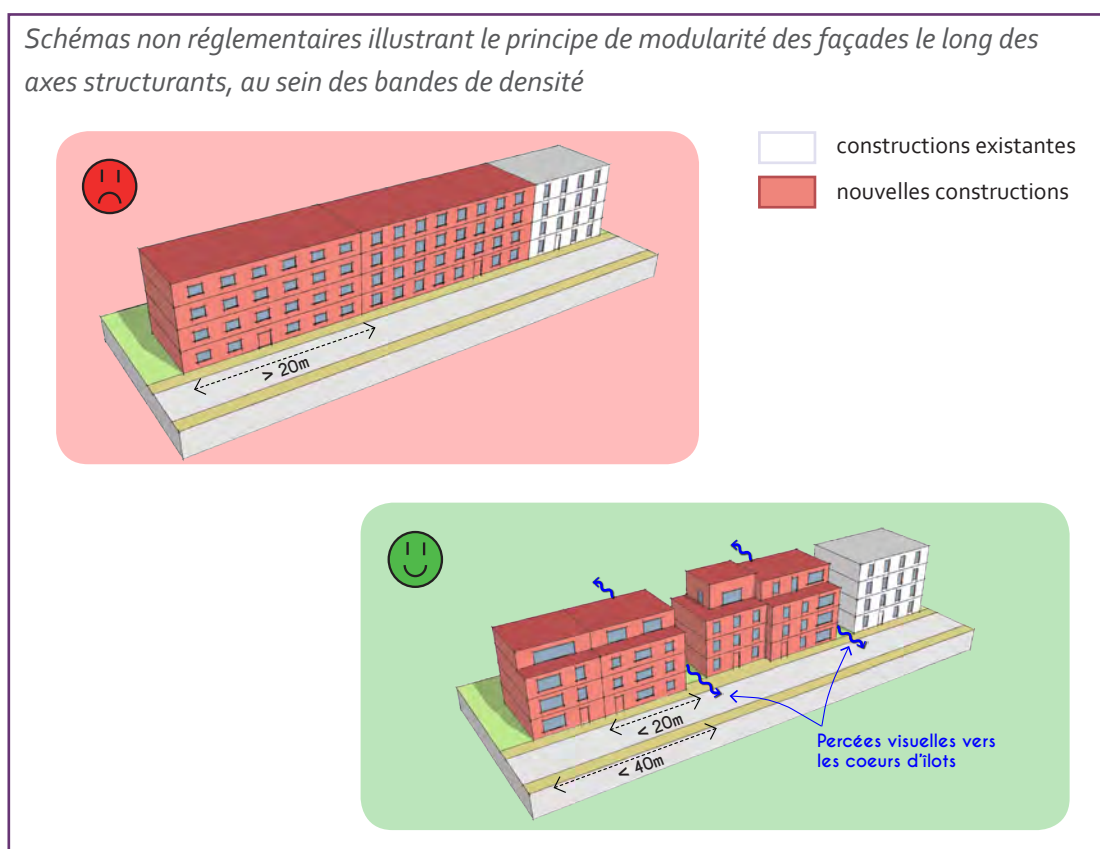
Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite.

- **Principe de modularité des façades**

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

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

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

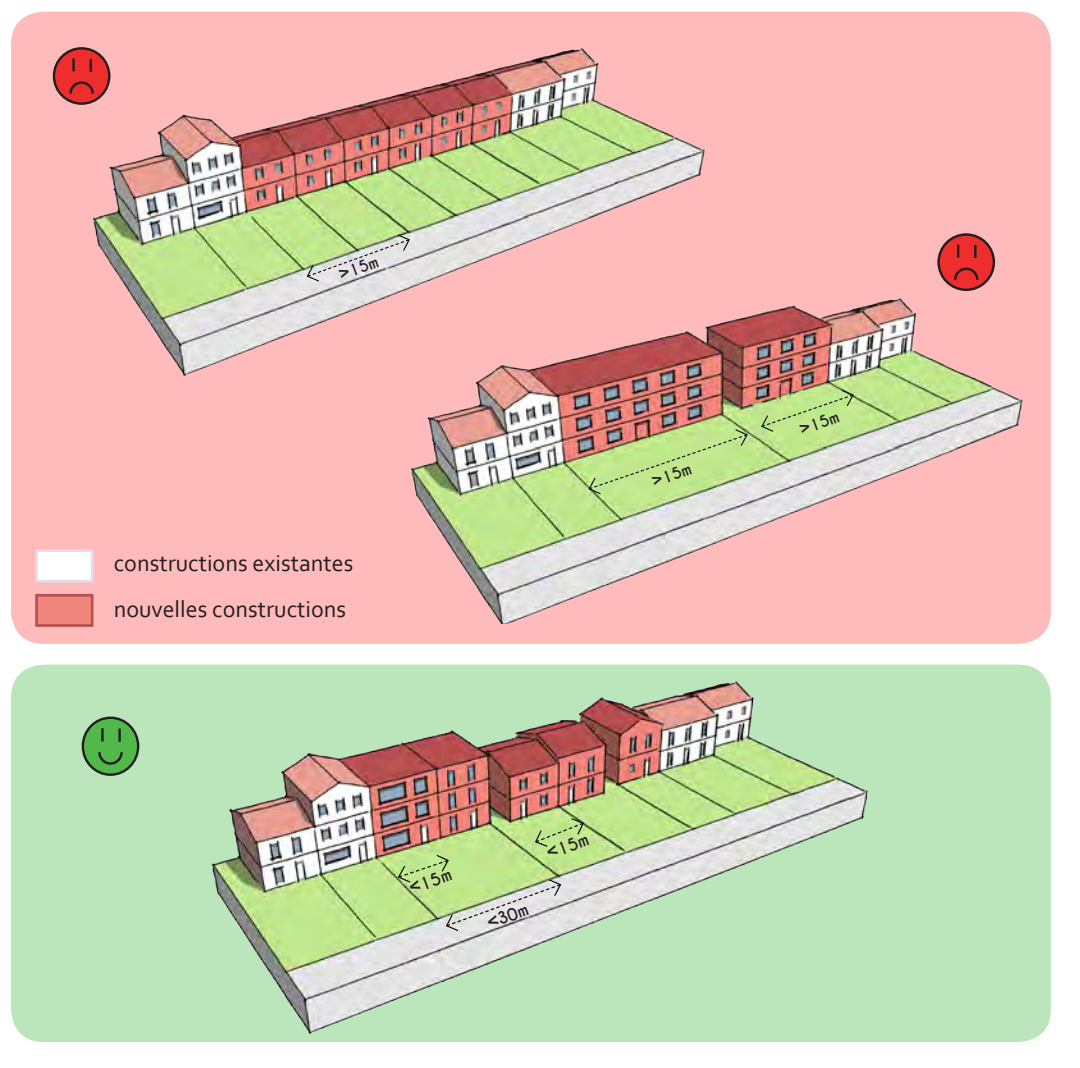


**En dehors des bandes de densité**, dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 15 mètres, un traitement différencié des façades est demandé ; il pourra s'accompagner de décrochés de hauteur, retraits ou percées visuelles.

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

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

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



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

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

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

Les terrasses tropéziennes sont autorisées sur des constructions existantes à condition que leur traitement soit soigné et que leur superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

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

- **Traitement des rez-de-chaussée**

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

doit pas empiéter sur le premier étage.

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

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

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

Ils sont interdits sur les voies d'une largeur inférieure à 8 mètres, hormis les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents et les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 mètre, ainsi que les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 mètre.

Sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres, ils ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Hormis sur les voies d'une largeur supérieure à 16 mètres, où les saillies et débords pourront mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur, dans la limite de 1m50 maximum, sous réserve qu'ils permettent la création d'un espace extérieur d'une surface suffisante pour constituer un espace de vie (mesurant au minimum 5 m<sup>2</sup> de superficie et présentant une largeur et une longueur de 1,5 mètre minimum).

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public devra :

- se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres (hormis pour les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents, les corniches et les devantures commerciales) ;
- ne pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public ;
- s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

#### 4.3 Matériaux et couleurs

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

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

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

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

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

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

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



*Le long d'une voie ou emprise publique :*

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

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

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

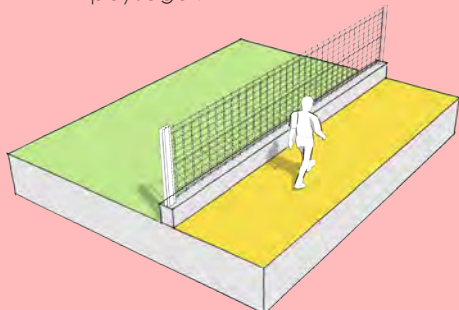
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

## Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

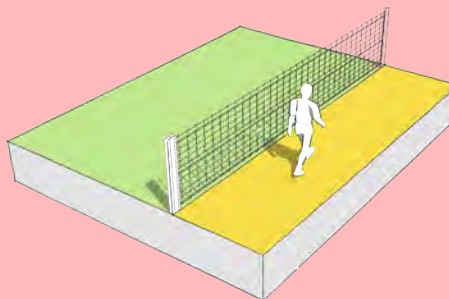
## CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



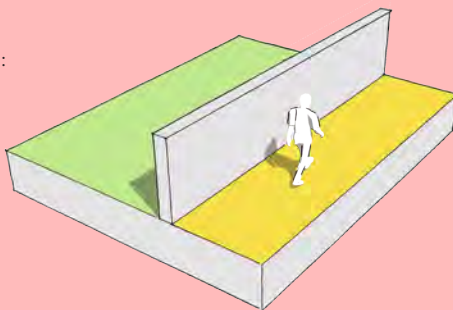
Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



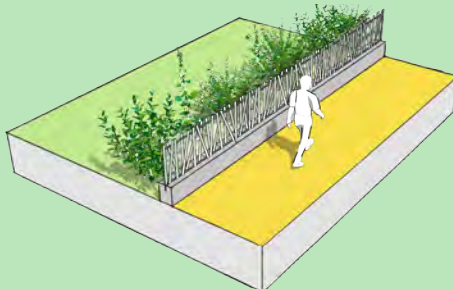
Barreaudage ou grillage :



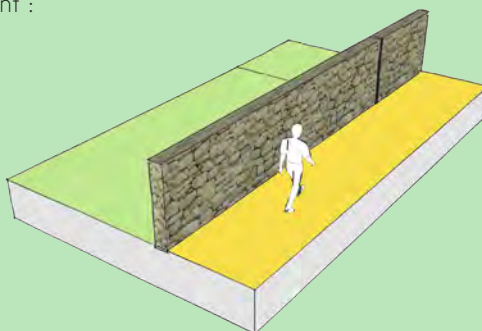
Mur :



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



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



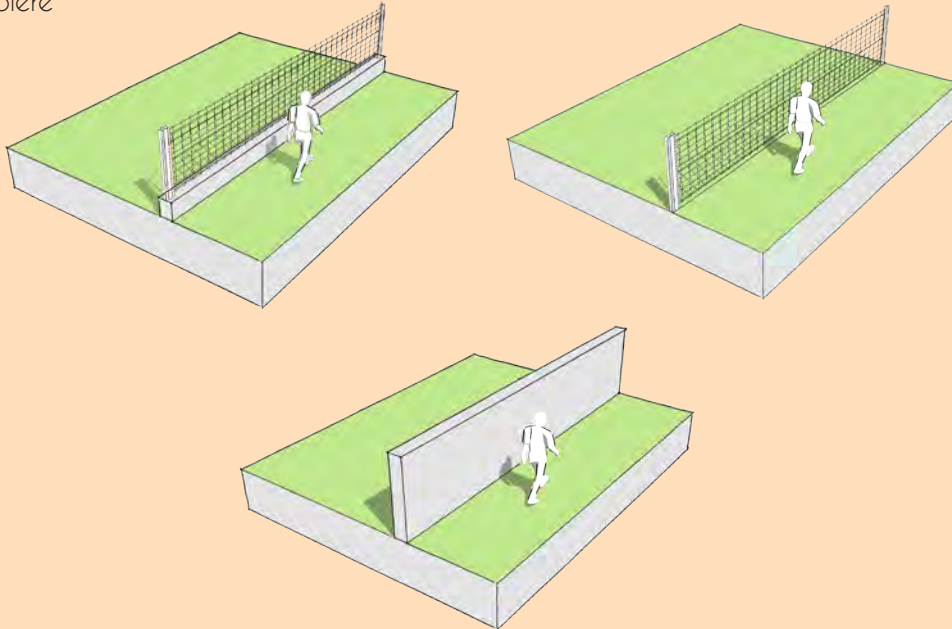
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE**

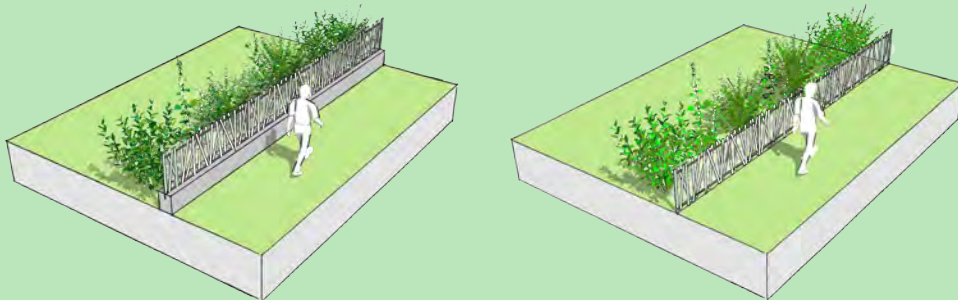


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

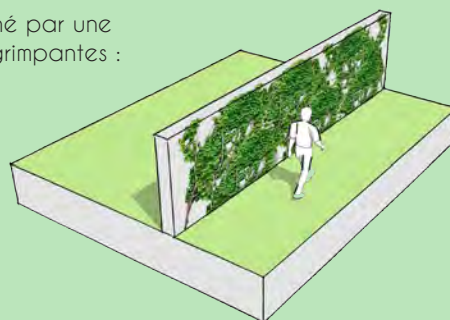
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



# ZONE UG

*Extrait du rapport de présentation :*

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

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

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

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

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

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

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

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

**En particulier, la zone UG est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (7. Prise en compte des risques, nuisances et pollutions) et dans les annexes réglementaires n°4.3.6 (Risque Inondation Durance) et n°4.3.7 (Risque Inondation Rhône).

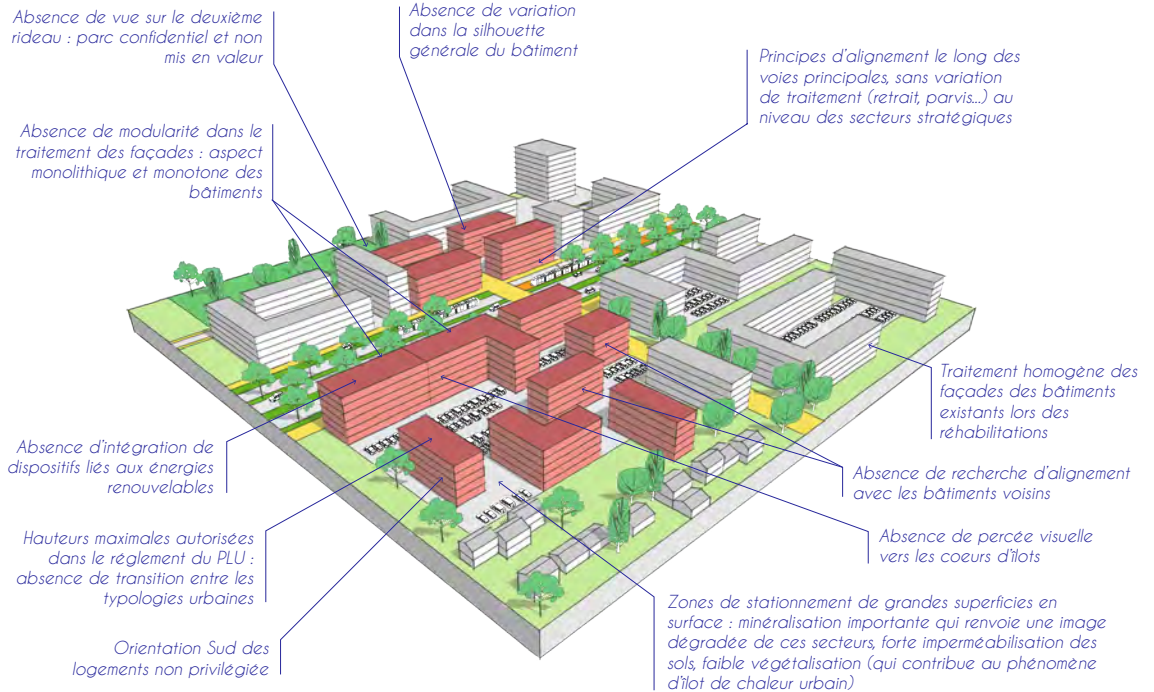
Une partie de la zone UG est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Dans ce périmètre, aucun rejet par infiltration dans le sol n'est autorisé (sauf eaux de toitures). Se référer au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du Grand Avignon, annexé au présent PLU. En outre, les dispositions propres aux DUP jointes en annexes s'appliquent (cf. annexe 5.1. Servitude AS1).

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

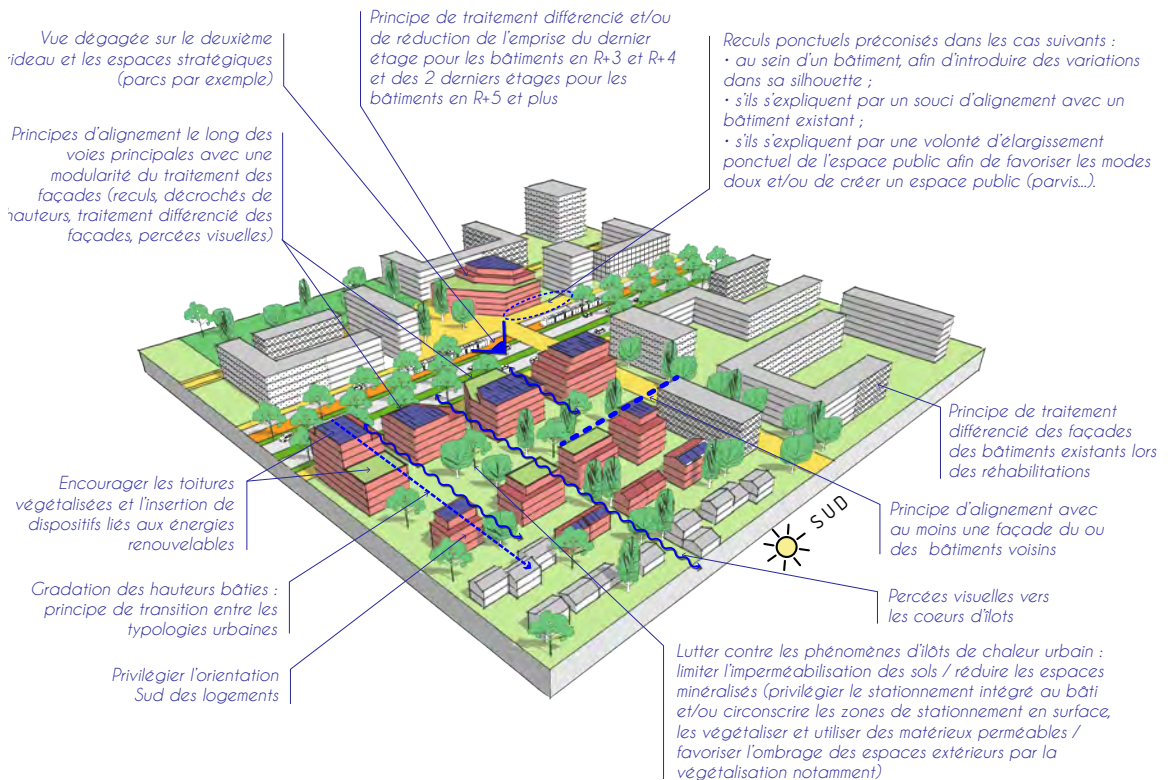
Schémas illustratifs, non réglementaires :



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



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





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

### *Ambitions poursuivies*

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

### **1.1 Destinations et usages du sol interdits**

Sont interdits :

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

### **1.2 Destinations et usages du sol soumis à conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

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



### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

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

Ainsi, les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m<sup>2</sup> implantées le long d'une voie ou emprise publique concernée par un **linéaire de mixité fonctionnelle**, devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, de commerce et activité de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

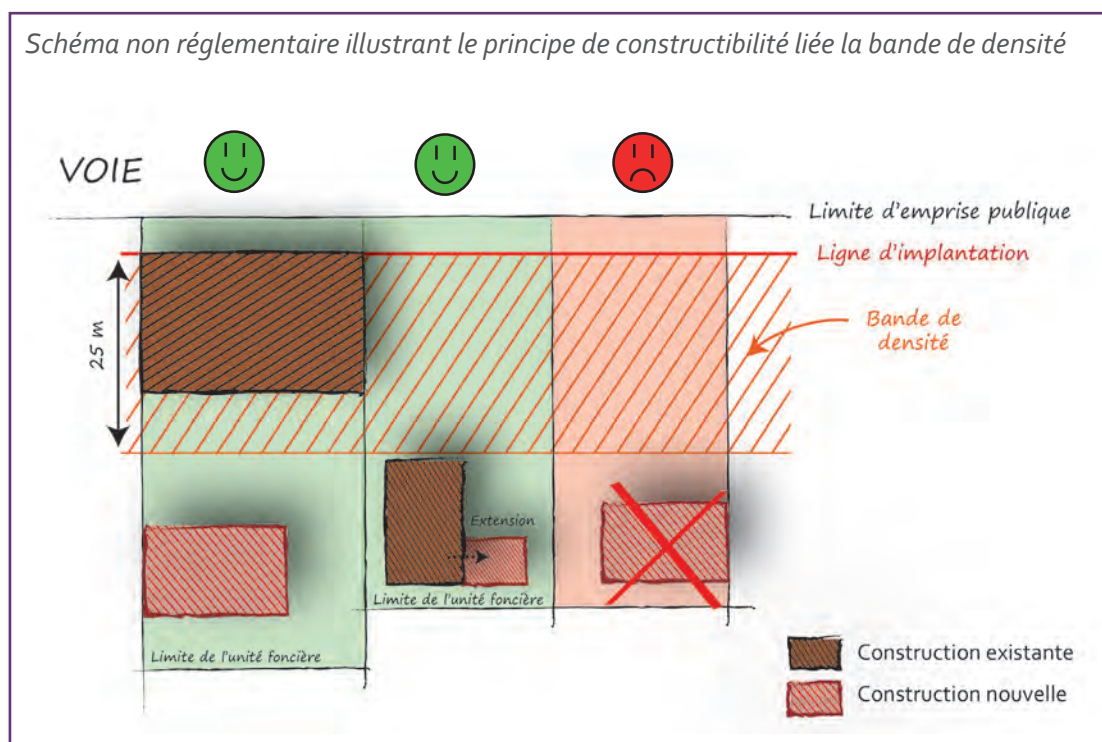
Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces axes (cf. article UG 2.6).

### 1.4 Conditions relatives à la bande de densité

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

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

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





### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

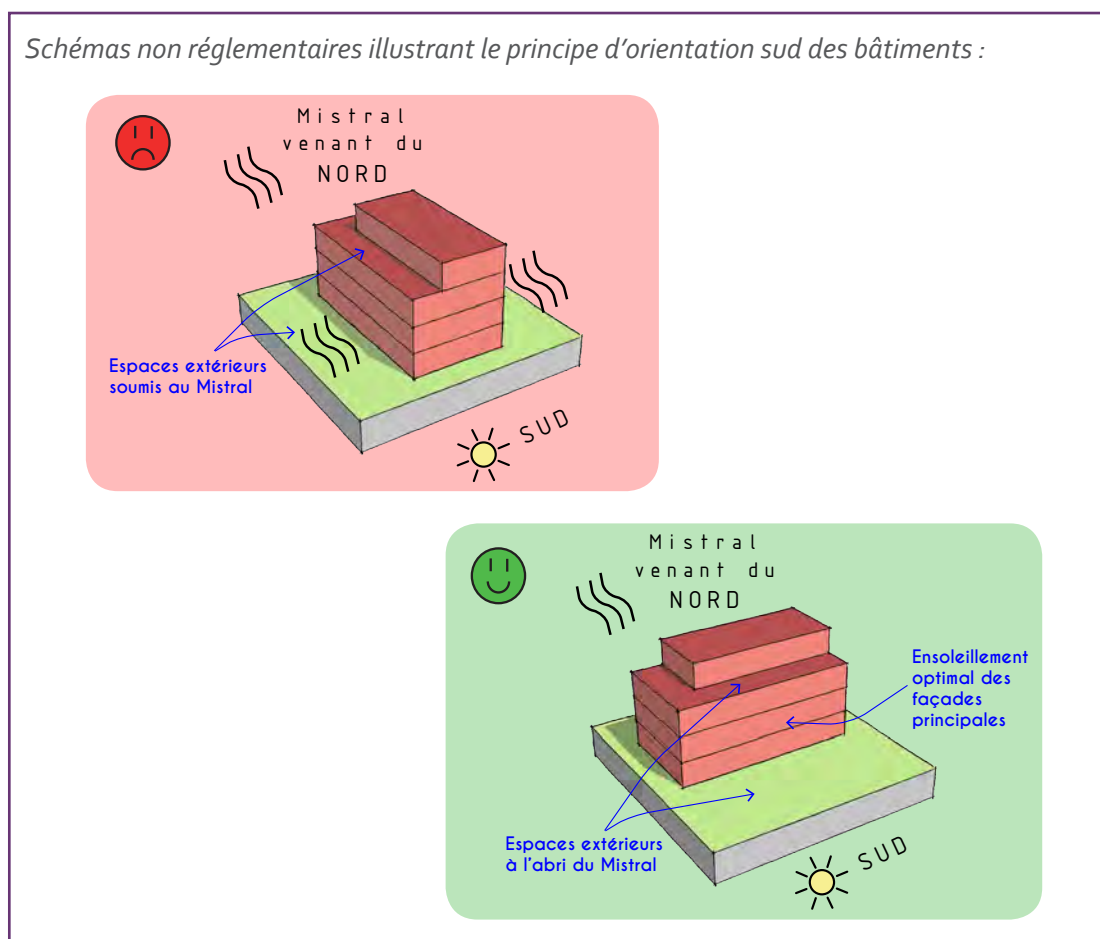
Les règles visent également à favoriser la diversification de l'habitat avec la réalisation de logements collectifs, notamment le long des axes principaux, mais également de logements intermédiaires et/ou individuels au coeur des quartiers.

## 2.1 Principes généraux d'implantation dans la parcelle

### Privilégier l'orientation Sud de la façade principale

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

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



### Implantation des constructions par rapport aux bâtiments voisins

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

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

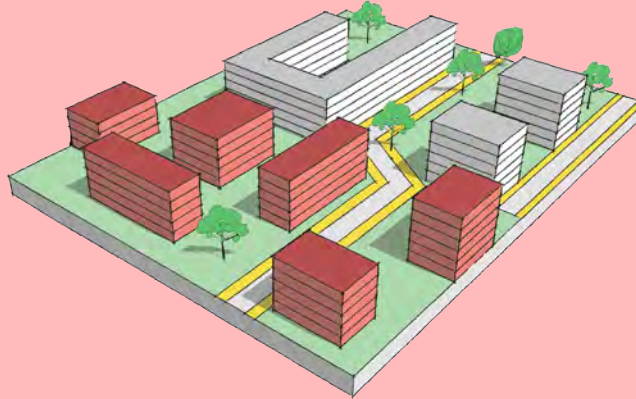
- répondent à un enjeu urbain : création d'un parvis, d'une promenade piétonne, densification d'un espace délaissé...
- permettent de rompre la monotonie d'un alignement trop systématique et de créer un rythme le long des voies et espaces publics.

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



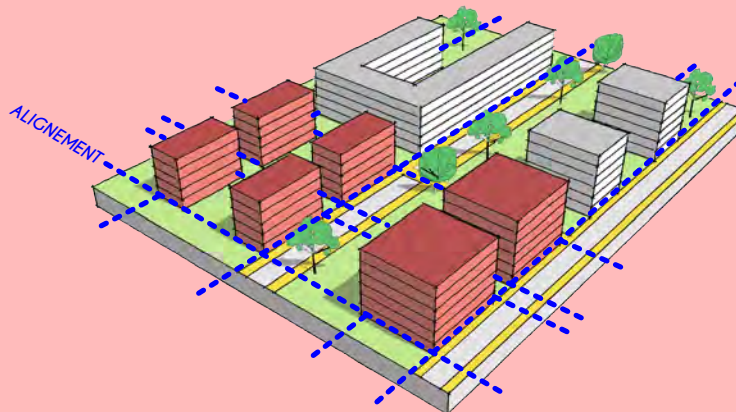
Absence d'alignement :

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

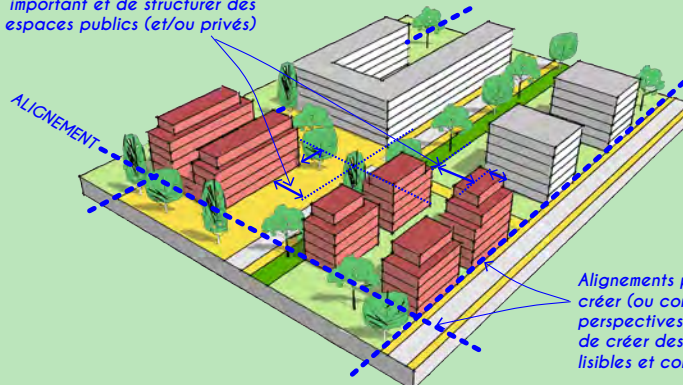


Alignement systématique avec les différentes façades des bâtiments voisins :

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



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



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

## 2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### • Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

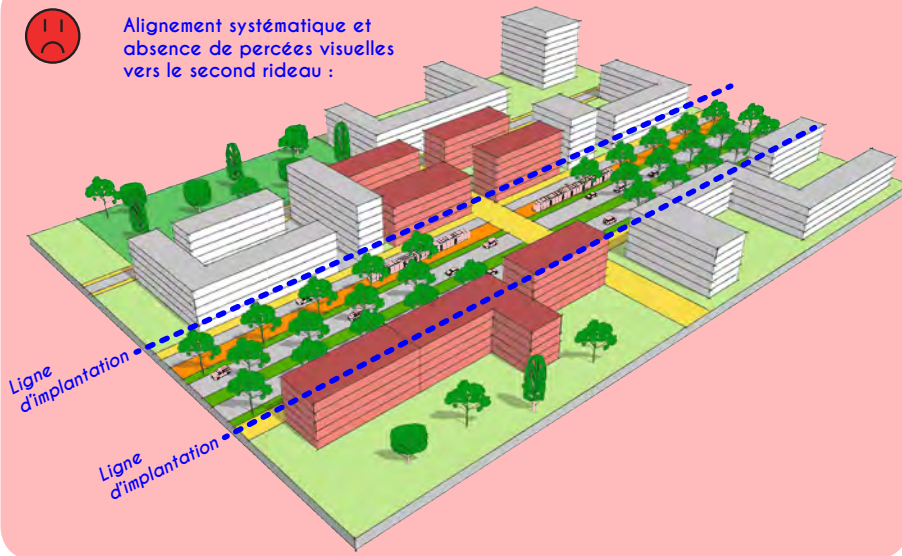
### • Dispositions particulières

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

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

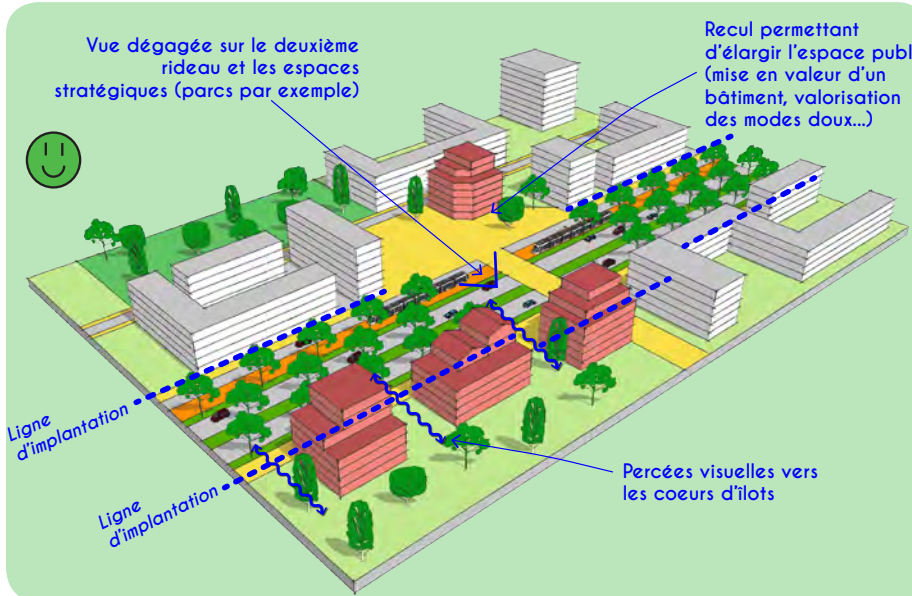


Alignement systématique et absence de percées visuelles vers le second rideau :



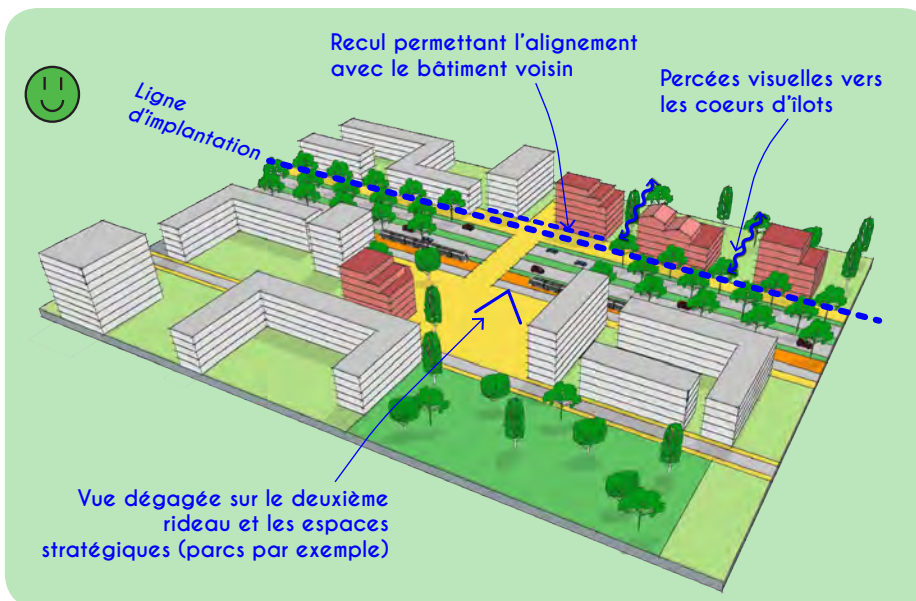
Vue dégagée sur le deuxième rideau et les espaces stratégiques (parcs par exemple)

Recul permettant d'élargir l'espace public (mise en valeur d'un bâtiment, valorisation des modes doux...)



Recul permettant l'alignement avec le bâtiment voisin

Percées visuelles vers les cœurs d'îlots



constructions existantes



nouvelles constructions



## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dispositions générales

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

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

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

### • Dispositions particulières

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

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

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

### • Dispositions générales

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

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

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

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

### • Dispositions particulières

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

### • Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

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

### • Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de chaque construction, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, est limitée à 700 m<sup>2</sup>.

### • Coefficient d'emprise au sol

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

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

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

## 2.6 Hauteur des constructions

### • Dispositions générales

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

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

recul afin de créer un espace de respiration (voir article UG 2.2). La hauteur minimale est portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie ou en totalité, dans un secteur de hauteurs différentes .

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

### Bonus lié aux performances énergétiques

Un dépassement de la hauteur des constructions est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Les conditions d'application de la majoration sont déterminées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R171-1 à R171-4 dans leur version en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Ce dépassement de hauteur est autorisé dans la limite de :

- 5,40 mètres au sein des bandes de densité ;
- 3 mètres sur le reste de la zone

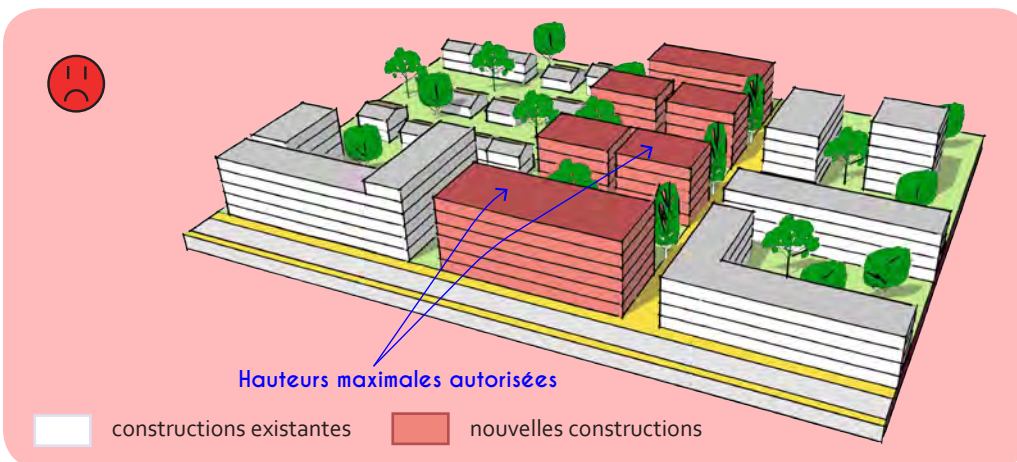
### Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins

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

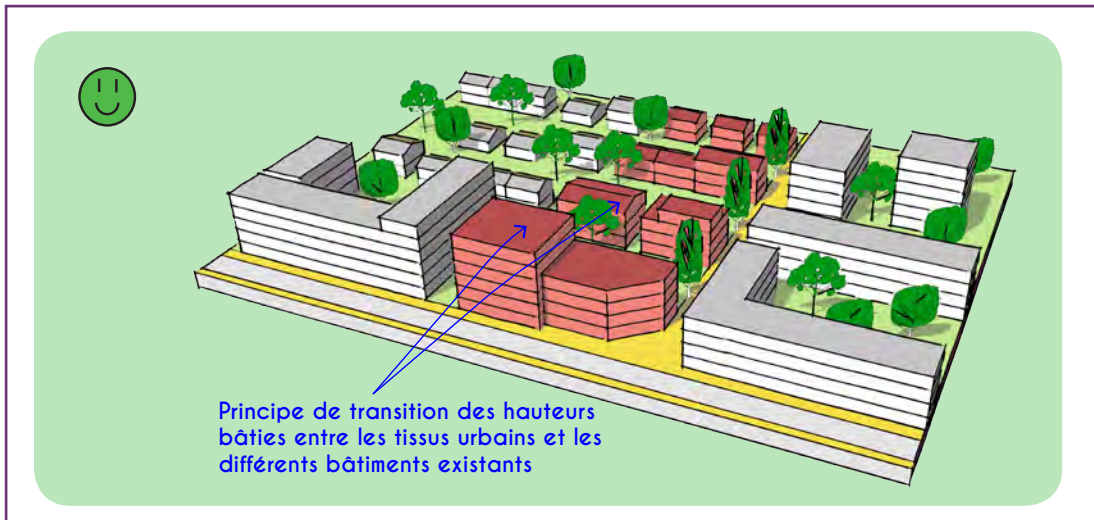
### Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau

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

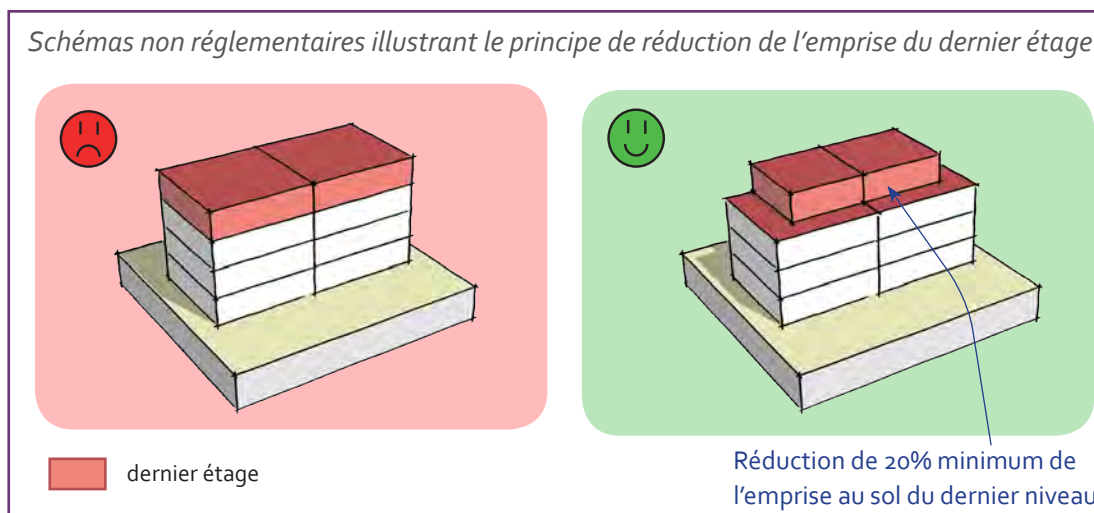
*Schémas non réglementaires illustrant le principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments :*



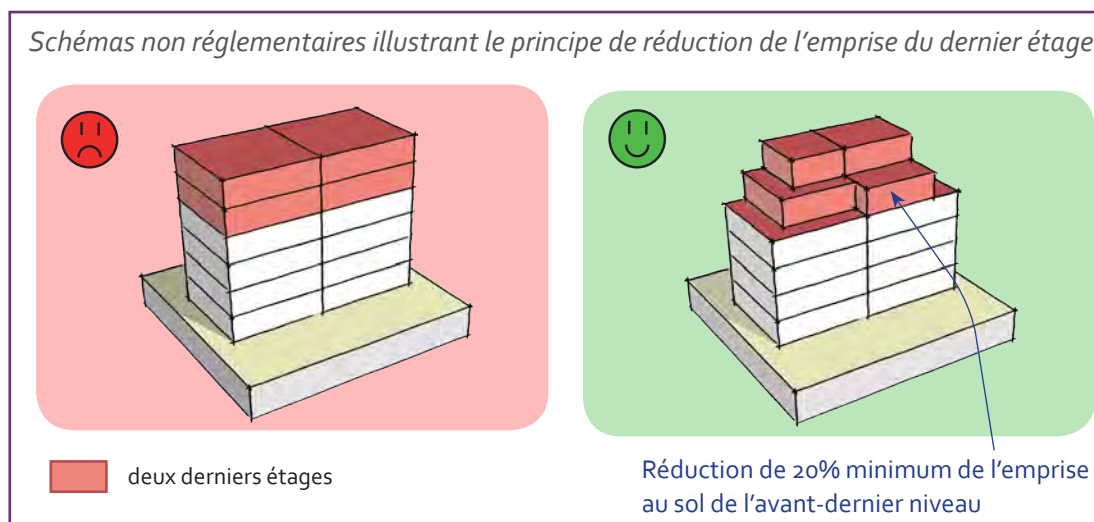




Une réduction de l'emprise des deux derniers niveaux est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 16 mètres. Ainsi, l'emprise au sol de l'avant-dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur et l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas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

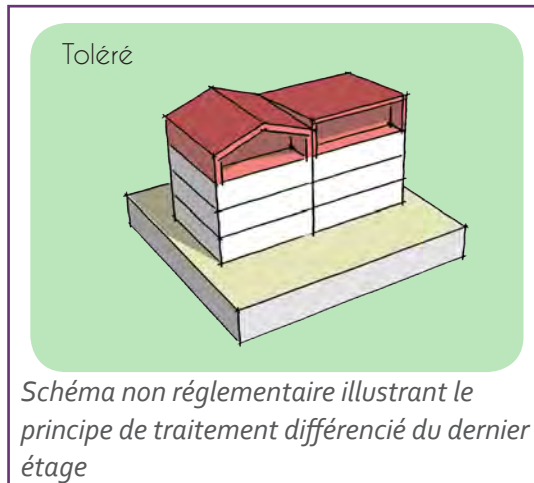


Une absence de réduction de l'emprise du ou des derniers étages peut être autorisée dès lors que le projet architectural le justifie et que le ou les derniers étages font l'objet d'un traitement différencié (forme et/ou matériaux) et hautement qualitatif.



- **Dispositions particulières**

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



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

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

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

### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

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

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

### **3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres**

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

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

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

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

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

### 3.3 Essences végétales et plantations

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

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

Tout arbre de première ou deuxième grandeur existant, en bonne santé et conférant à son site d'implantation des qualités paysagères et d'ombrage doit être conservé sauf en cas d'impossibilité avérée (taille, configuration de la parcelle, etc. qui ne permettrait pas de conserver l'arbre et de construire un bâtiment). En cas d'abattage, l'arbre de première ou deuxième grandeur doit alors être remplacé par un arbre de même catégorie, sur ou à proximité de l'unité foncière.

Une surface perméable ou semi-perméable de 4m<sup>2</sup> minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre. Cette surface minimale est portée à 6m<sup>2</sup> au pied des arbres de première grandeur.

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

### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

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

### **4.1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets**

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

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

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

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

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

### **4.2 Volumétrie, façades et toitures**

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

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

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

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

- **Principe de modularité des façades**

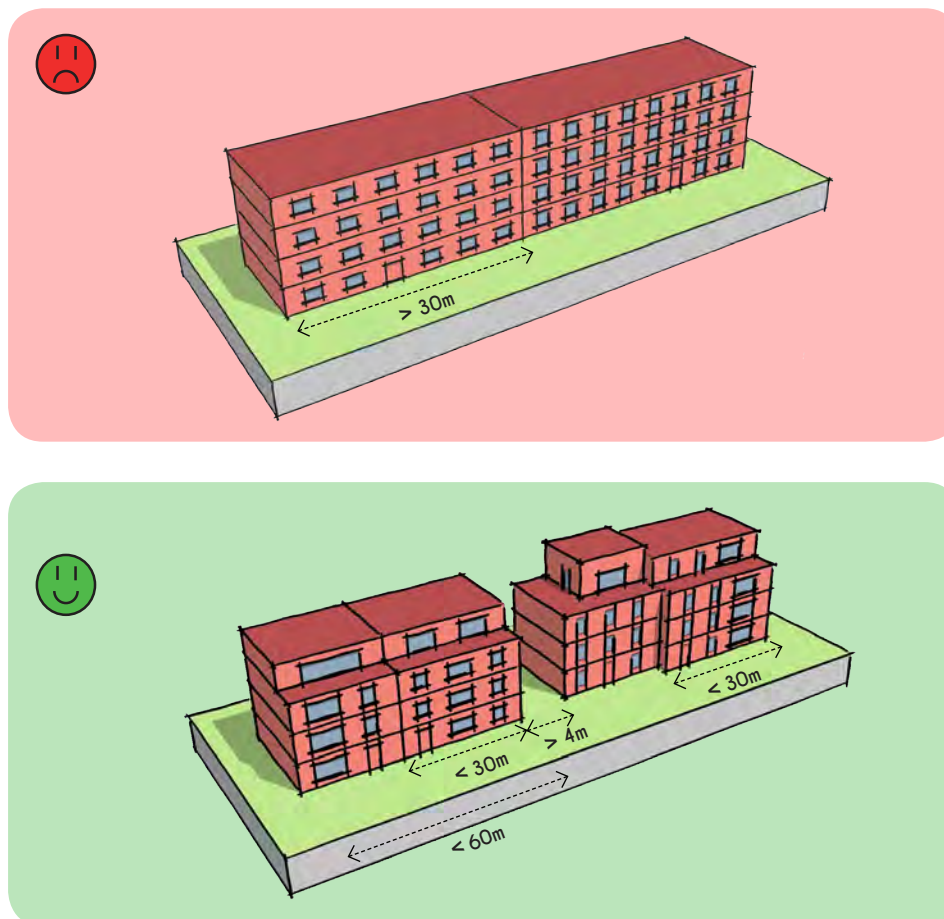
Dès lors qu'un linéaire de façade d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 30 mètres, un traitement différencié des façades est demandé. Il pourra s'accompagner de décrochés de hauteur et/ou de retraits.

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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



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

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



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



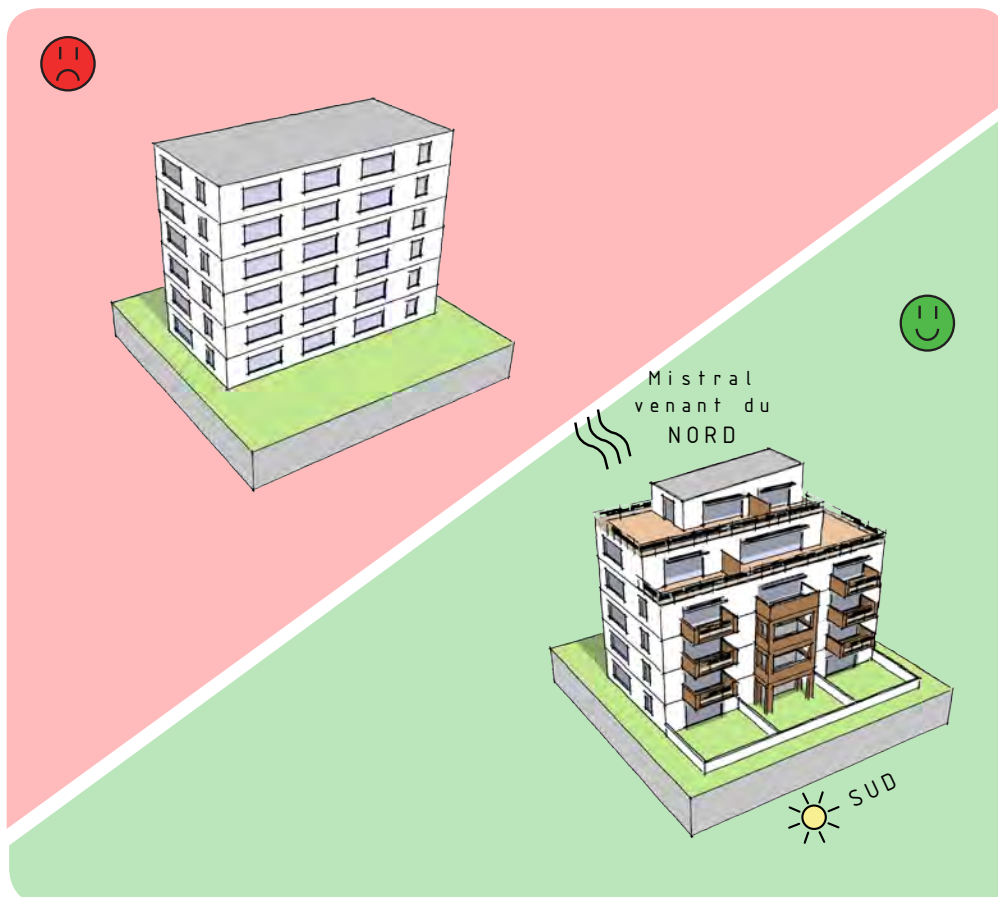
### • Espaces extérieurs

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

- Pour les constructions nouvelles, chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 5 m<sup>2</sup> de superficie et présenter une profondeur minimum de 1.5 mètre. Cette règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé, si le logement compte plus d'un espace extérieur.  
Il doit être complété par un garde-corps intégré harmonieusement à la construction. Leur composition en façade doit être réfléchie afin d'assurer une protection contre les regards.
- Une orientation Sud des espaces extérieurs sera à privilégier. Les balcons, loggias et terrasses sont interdits sur les façades exposées au Nord, sauf si le logement dispose d'un autre espace extérieur mieux exposé.

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

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



- **Traitement des rez-de-chaussée**

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

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

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

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

Ils sont interdits sur les voies d'une largeur inférieure à 8 mètres, hormis les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents et les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 mètre, ainsi que les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 mètre.

Sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres, ils ne devront pas mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur. Hormis sur les voies d'une largeur supérieure à 16 mètres, où les saillies et débords pourront mesurer plus de 0,80 mètre de profondeur, dans la limite de 1m50 maximum, sous réserve qu'ils permettent la création d'un espace extérieur d'une surface suffisante pour constituer un espace de vie (mesurant au minimum 5 m<sup>2</sup> de superficie et présentant une largeur et une longueur de 1,5 mètre minimum).

Par ailleurs, tout débord de construction en saillie sur le domaine public devra :

- se situer au-dessus d'une hauteur de 3,50 mètres (hormis pour les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents, les corniches et les devantures commerciales) ;
- ne pas générer de rejet d'eaux pluviales au niveau de l'espace public ;
- s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

#### 4.3 Matériaux et couleurs

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

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

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

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de