

hauteur. Cette hauteur peut exceptionnellement être menée 2 mètres :

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

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

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

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

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

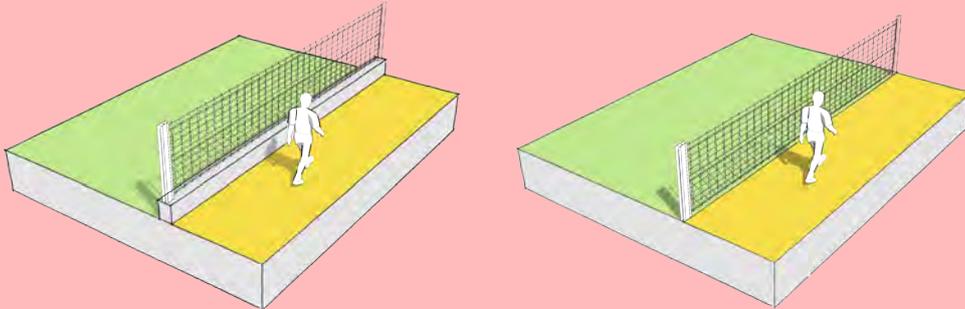
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

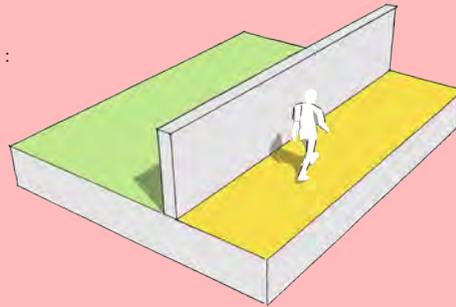
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



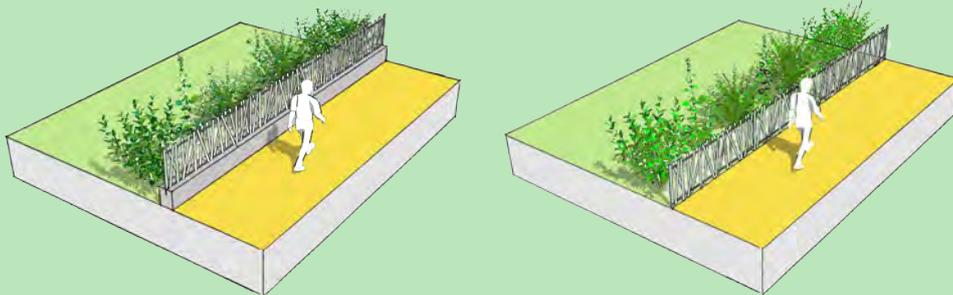
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



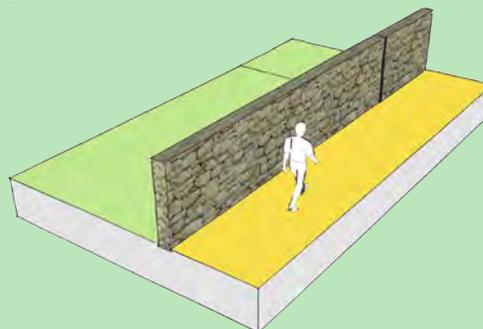
Mur :



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



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



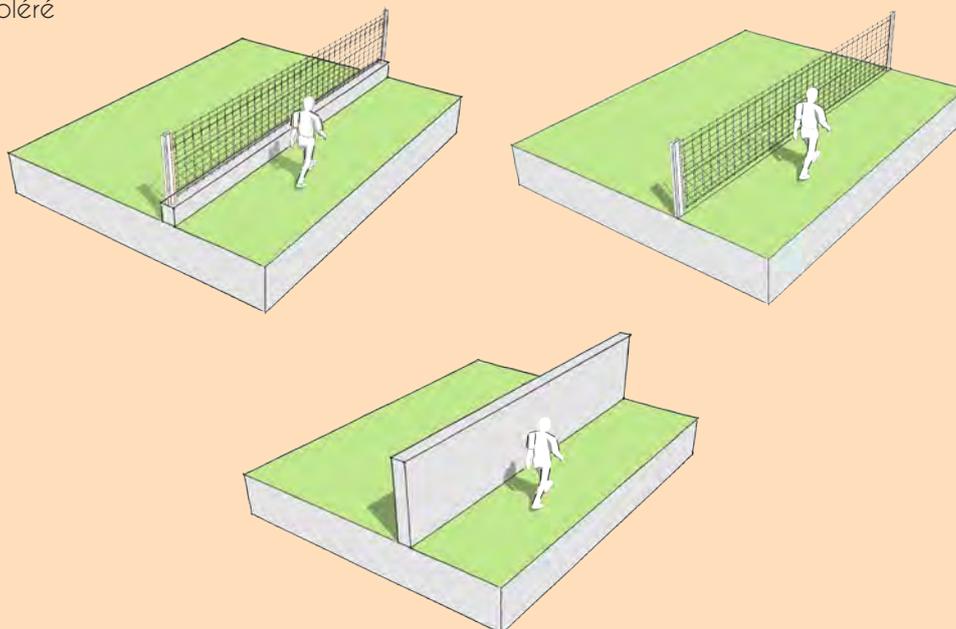
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE**

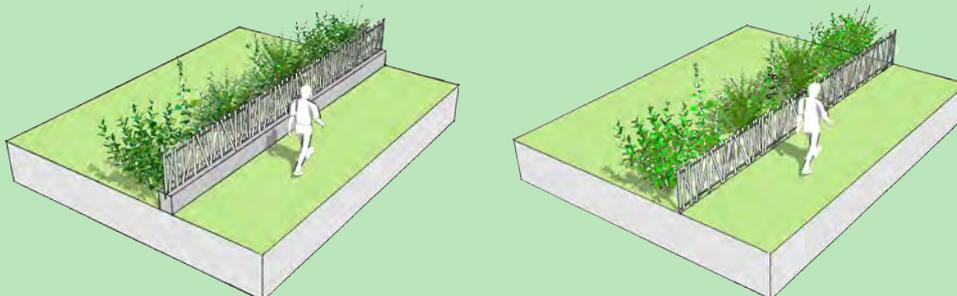


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

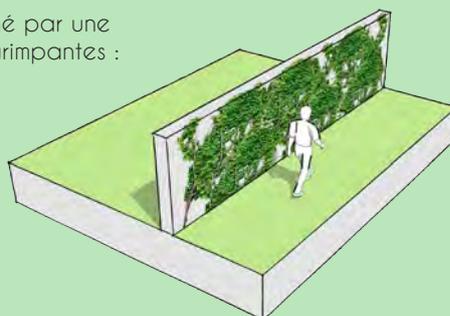
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :

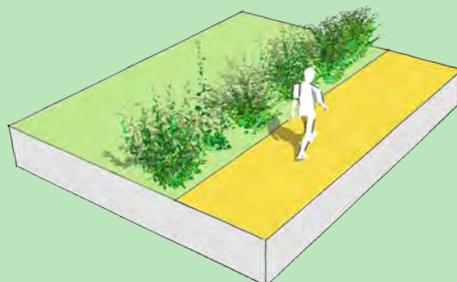


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

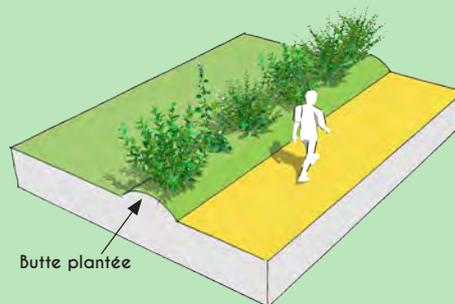
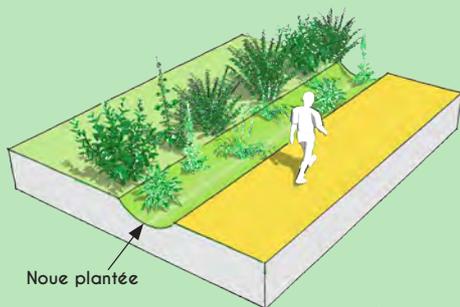
**ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :





# ZONE UH

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Ambitions poursuivies*

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

### 1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions dans les zones UH et UHv :

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

Sont autorisés sous conditions dans la zone UHv :

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

### **1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé

### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé

## Article UH 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

### *Ambitions poursuivies*

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

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

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

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

#### • Dispositions générales

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

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

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

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

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

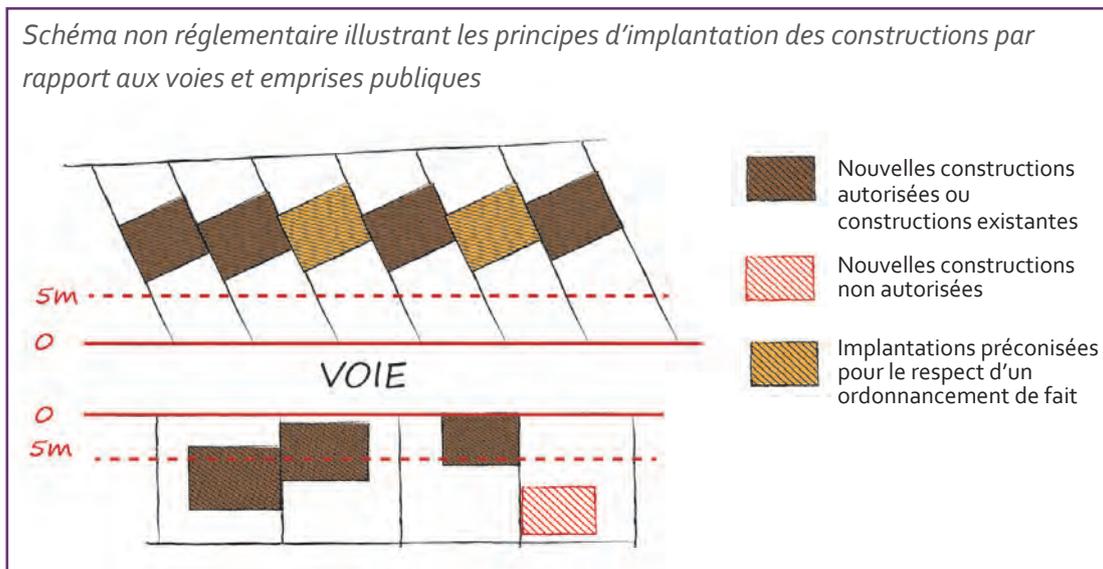
Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

#### • Dispositions particulières

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

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

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



## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dispositions générales

#### Dans la zone UH :

Les constructions de premier rang :

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

Les autres constructions :

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

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

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

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

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

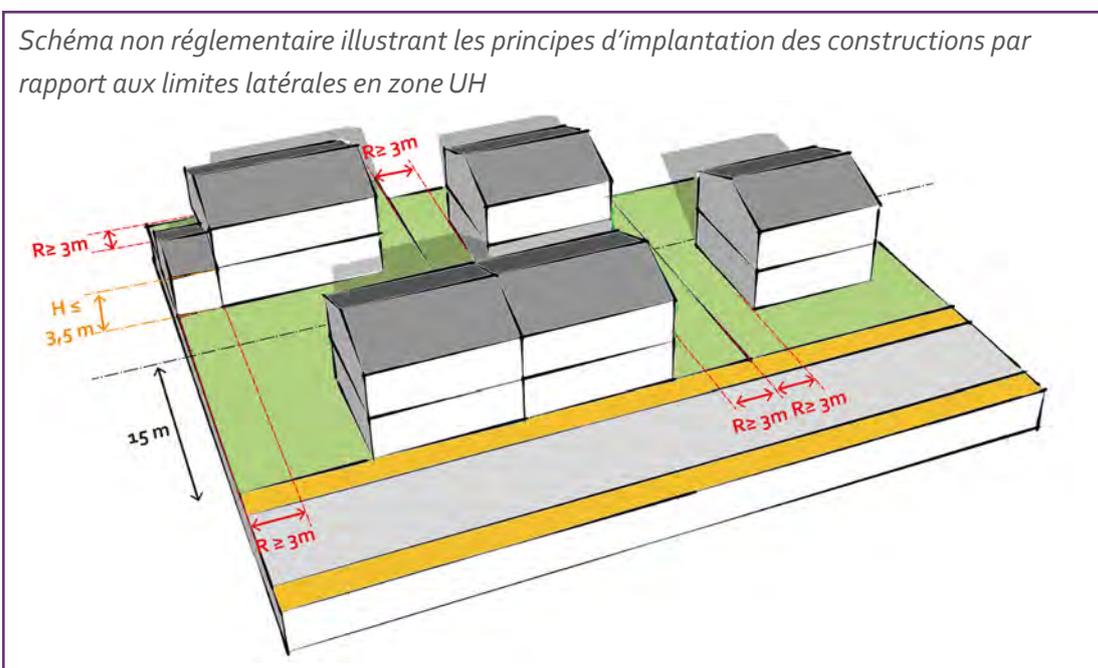
Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

### • Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site,

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

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



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

### • Dispositions générales

**En zone UH**, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

**En zone UHv**, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 2 mètres.

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

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

### • Dispositions particulières

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

### • Profondeur

**En zone UH**, la profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

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

**En zone UHv**, la profondeur des constructions n'est pas réglementée.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

**En zone UH**, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 40% .

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

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernées par la totalité de cet article.

## 2.6 Hauteur des constructions

- **Dispositions générales**

**Dans les zones UH et UHv**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

**En zone UH**, la hauteur des constructions implantées en limite séparative, au-delà de 15 mètres par rapport à la voie ou emprise publique ou privée, est limitée à 3,5 mètres sur une distance de 3 mètres minimum comptée perpendiculairement à partir de la limite séparative.

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

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

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

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

## Article UH 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

### *Ambitions poursuivies*

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

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

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi les possibilités d'évolution de ces quartiers en grande partie déjà constitués, tout en préservant les espaces de nature.**

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

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,5**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,4**

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

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UH 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable 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.

Il s'agit ici de préserver le cadre et l'ambiance végétale de ces quartiers résidentiels qui présentent une certaine uniformité architecturale, ainsi qu'une morphologie urbaine bien structurée dans la plupart des cas. En outre, il s'agit d'ordonner les secteurs moins lisibles afin de leur conférer une certaine cohérence générale.

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers pavillonnaires, en suscitant une certaine créativité des concepteurs afin de permettre une évolution du bâti dans le respect de l'environnement «traditionnel».**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout projet de ravalement ou de réhabilitation des façades développant un linéaire supérieur à 15 mètres doit contribuer à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

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

Ils 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

Le choix des matériaux contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

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

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

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

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées soit :

- d'un dispositif rigide à claire-voie, de type barreaudage, surmontant un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation). Il est recommandé de doubler la clôture avec une haie ;
- d'un mur, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, accompagné par une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1m50, sans pouvoir dépasser 2 mètres, ne sont pas autorisées sauf :

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

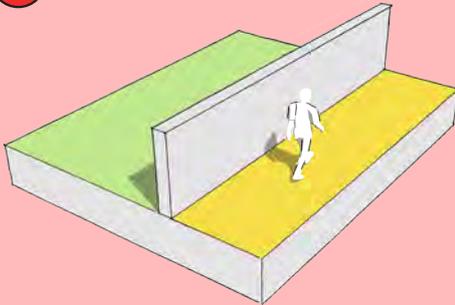
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

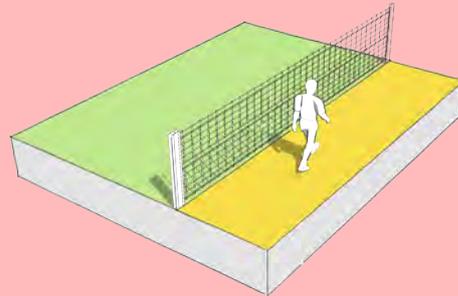
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur :

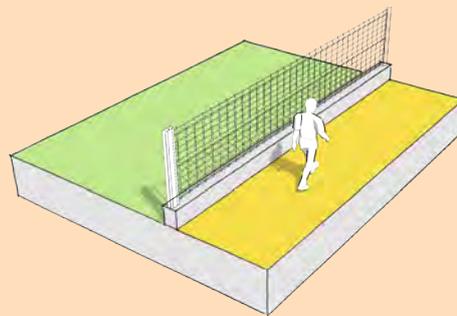


Barreaudage ou grillage :

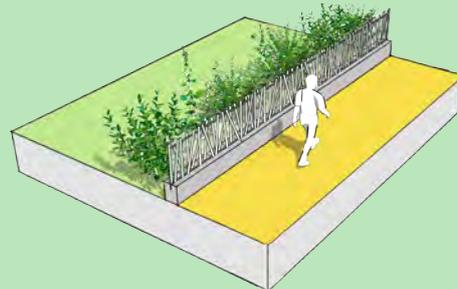


Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :

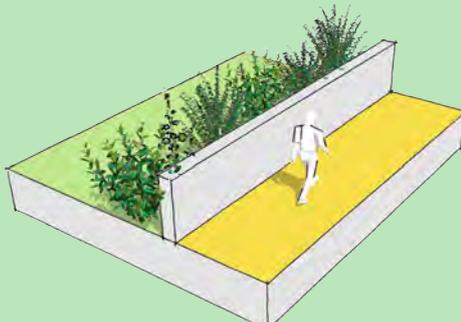
Toléré



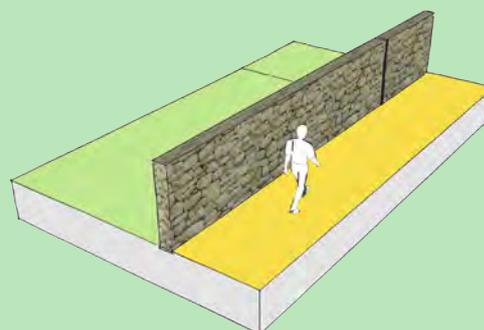
Barreaudage surmontant un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé par une haie :



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



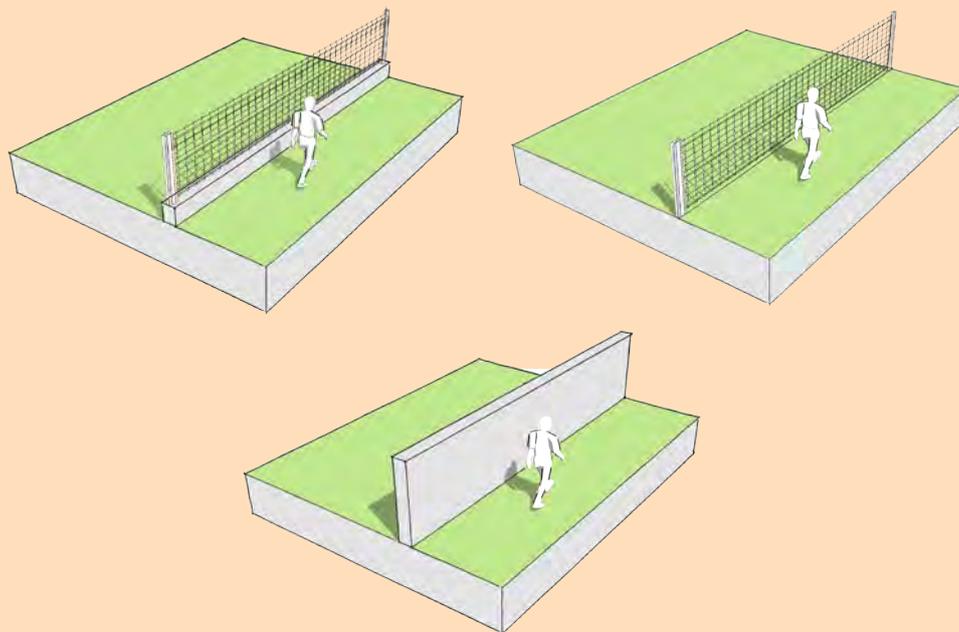
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

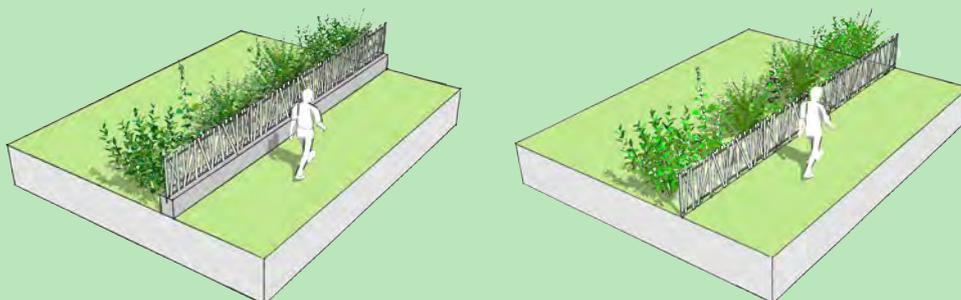


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

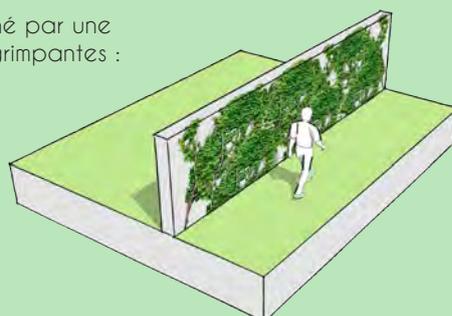
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :





# LES ZONES DE TRANSITION

---

*Les zones de transition correspondent aux tissus hétérogènes d'Avignon, quartiers marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence d'ensemble.*

*Ces zones sont représentatives d'une certaine évolution de la ville, peu maîtrisée, et se situent en général à la charnière entre tissus urbains anciens et traditionnels (centres-villes, faubourgs), quartiers de logements collectifs (grands ensembles) et pavillonnaires, zones d'activités économiques et d'urbanisation future.*

***L'objectif poursuivi par le règlement est de structurer l'évolution de ces quartiers en mutation, afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale et d'opérer une «transition» douce et qualitative entre les différentes formes urbaines qui font la ville d'aujourd'hui et la ville de demain.***

*Il s'agit des zones :*

- *UTC : zones de transition à dominante de grands collectifs*
- *UTI : zones de transition à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs*
- *UTM : zones de transition d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat (grandes surfaces commerciales, grands entrepôts, logistique ... ) vers des zones mixtes urbaines (habitat, activités tertiaires, artisanat ...)*

# ZONE UTC

---

*Extrait du rapport de présentation :*

«Les zones UTC présentent des volumétries variées selon les secteurs et une organisation du bâti majoritairement discontinue.

**L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits à dominante de logements collectifs afin de concilier densité et qualité urbaine, architecturale et environnementale.»**

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

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

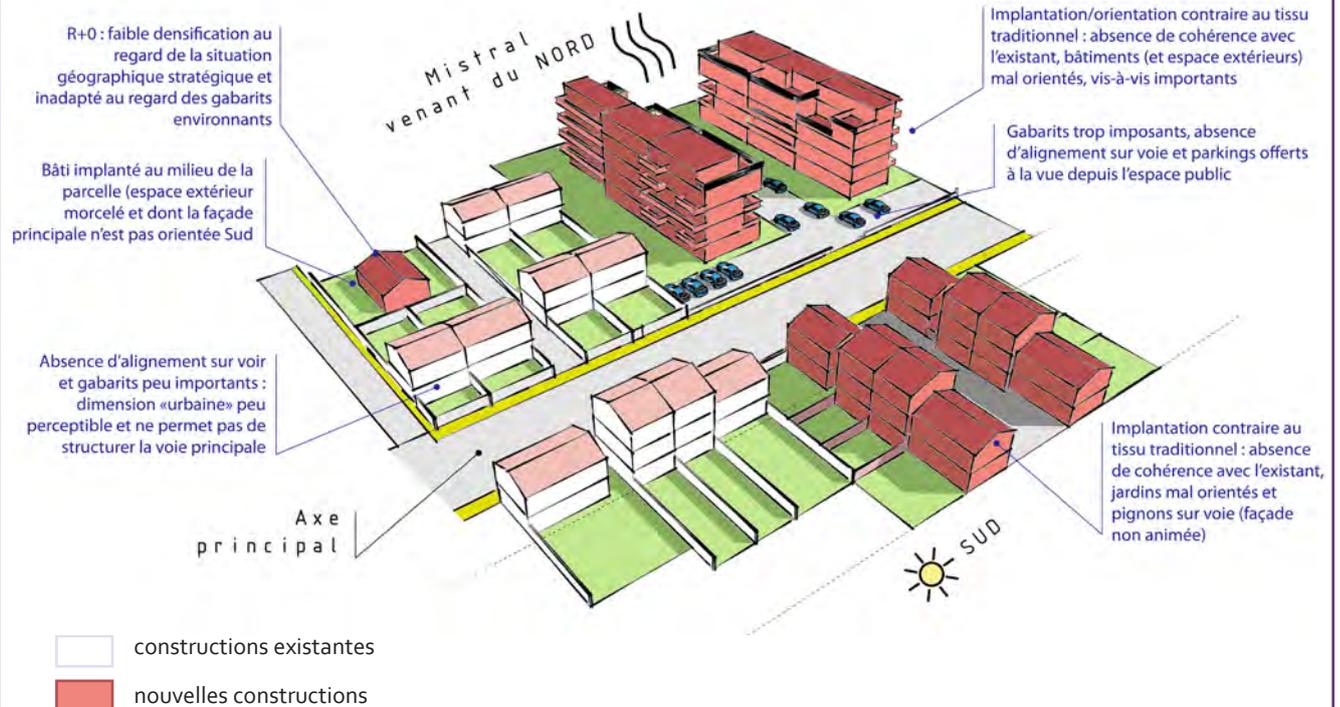
**En particulier, la zone UTC est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (7. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*) et dans les annexes réglementaires n°4.3.6 (Risque Inondation Durance)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



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





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

### *Ambitions poursuivies*

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

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

### 1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies 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.

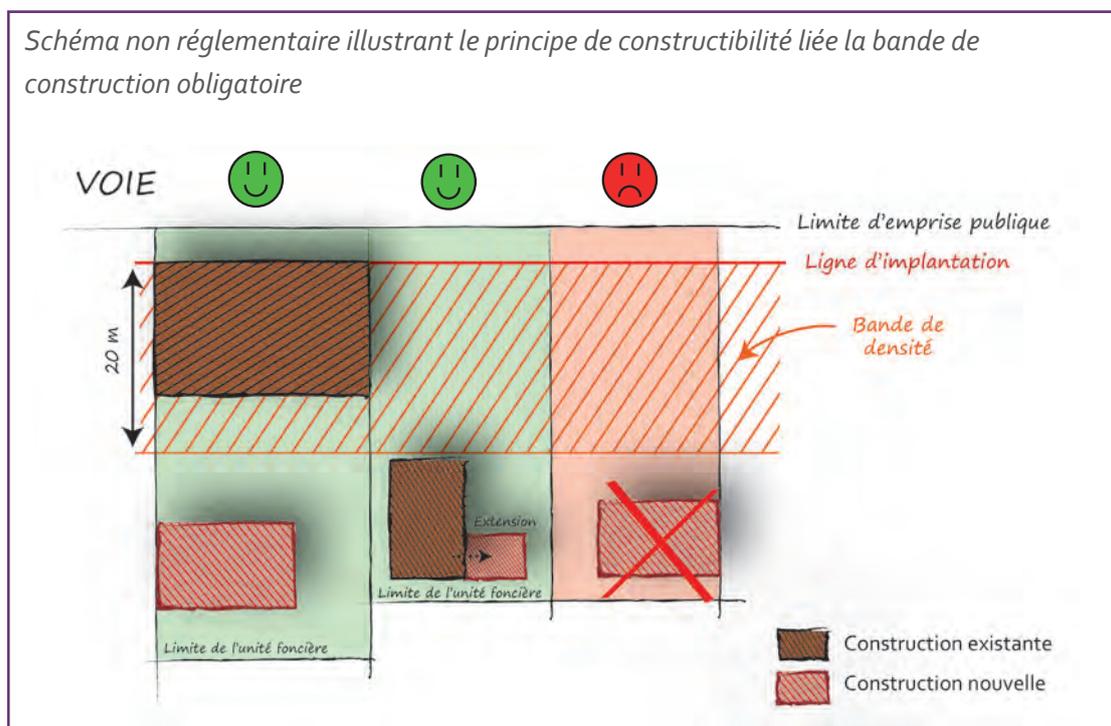
Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent en outre pour les constructions situées le long de ces axes (cf. article UTC 2.6).

#### 1.4 Conditions liées à la bande de densité

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

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

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



### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes).

Ainsi, les règles suivantes tendent à favoriser le développement de logements collectifs dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie en suivant les principes suivants :

- Privilégier une orientation Sud des façades principales ;
- Favoriser des logements traversants ;
- Implanter les nouvelles constructions en cohérence avec les bâtiments voisins ;
- Favoriser des gabarits bâtis de transition.

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

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

**Les constructions de second rang ainsi que celles situées sur les autres unités foncières** doivent de manière générale s'implanter de manière à privilégier l'orientation Sud de leur façade principale afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal.

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

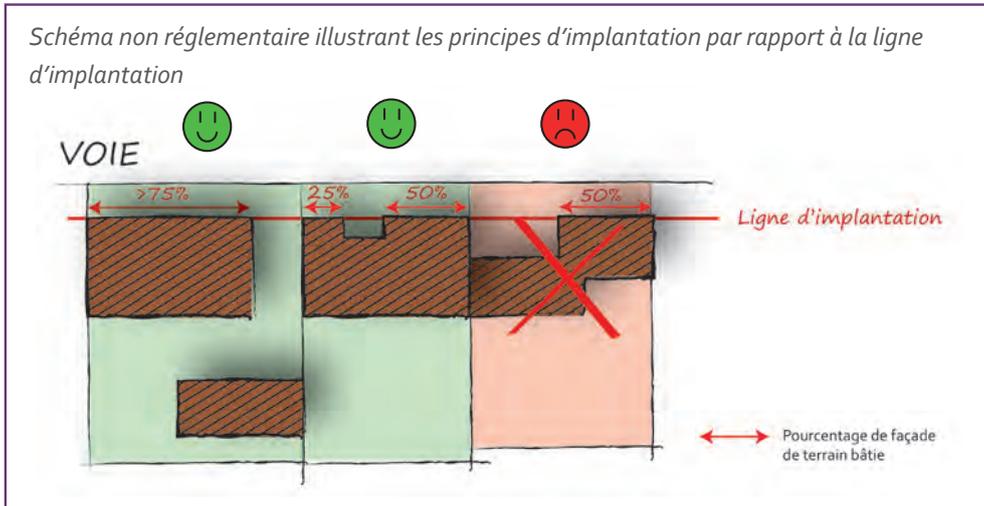
#### • Dispositions générales

**Au sein des unités foncières concernées par une ligne d'implantation** inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, toute construction de premier rang doit être implantée le long de la ligne d'implantation, sur au moins 75% de la façade du terrain.

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

- au sein d'un bâtiment, afin d'introduire des variations dans sa silhouette ;
- s'ils s'expliquent par un souci d'alignement avec un bâti existant ;
- s'ils s'expliquent par une volonté d'élargissement ponctuel de l'espace ouvert au public afin de créer des espaces de respiration (création d'une surlargeur pour les modes actifs et/ou création d'espaces publics qualitatifs de type parvis et/ou de création

- d'espaces verts...) au sein desquels la création de places de stationnement pour véhicules motorisés est interdite ;
- au niveau d'angle de rues afin de concourir à la qualité architecturale et urbaine et/ou de permettre un élargissement de l'espace public.



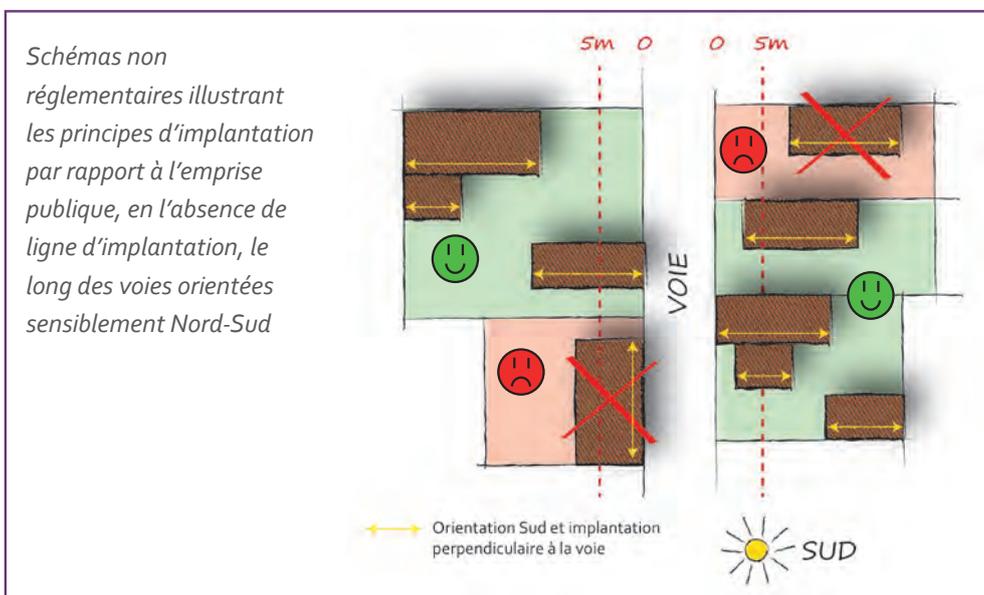
L'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

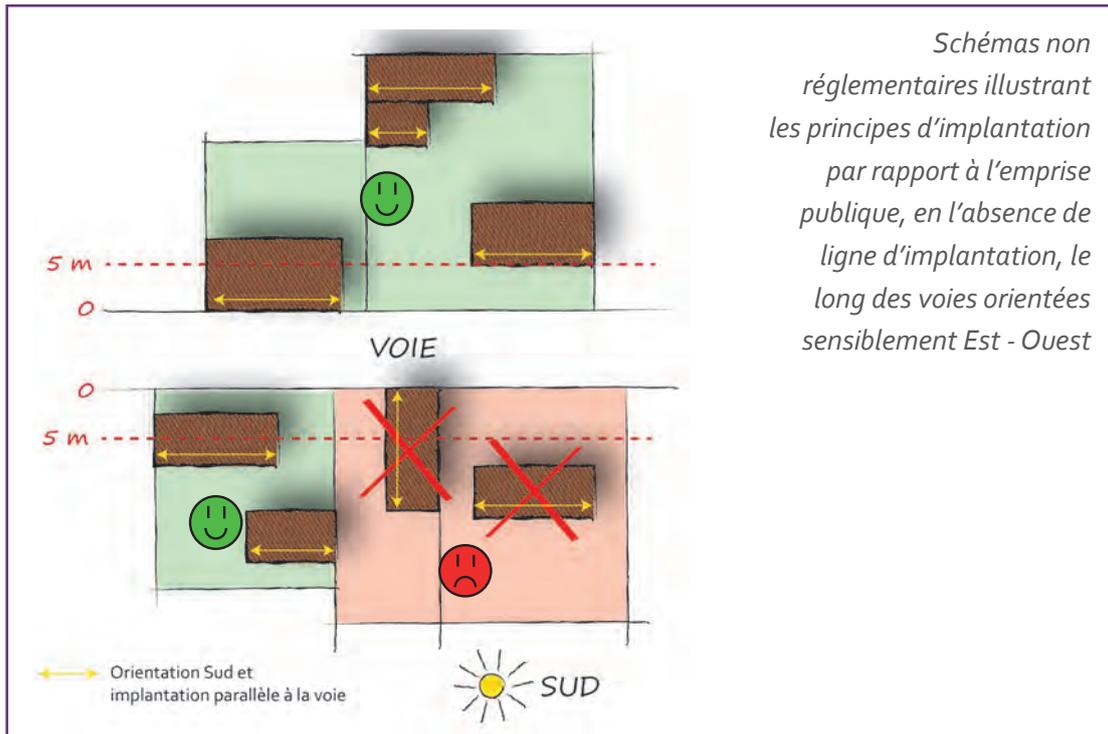
**En l'absence de ligne d'implantation,** l'orientation Sud des façades principales des bâtiments est à privilégier. Ainsi :

- le long des voies sensiblement orientées Nord-Sud, les constructions sont implantées selon un axe globalement perpendiculaire à la voie ;
- le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest, les constructions sont implantées selon un axe globalement parallèle à la voie.

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

- soit à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport à la voie sensiblement orientée Est-Ouest ;
- soit suivant un recul plus important en cas de création d'un espace végétalisé, obligatoirement en pleine terre, ouvert visuellement sur l'espace public.





*Schémas non réglementaires illustrant les principes d'implantation par rapport à l'emprise publique, en l'absence de ligne d'implantation, le long des voies orientées sensiblement Est - Ouest*

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

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

#### • Dispositions particulières

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

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- l'isolation ou la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en limite d'emprise publique, voie ou ligne d'implantation, dès lors que les dispositifs d'isolation et/ou de protection contre le rayonnement solaire présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur) ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

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

- les constructions de premier rang doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.
- les constructions de second rang peuvent être implantées en limite séparative ou suivant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

**En dehors ou en l'absence de bandes de densité** représentées sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou suivant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

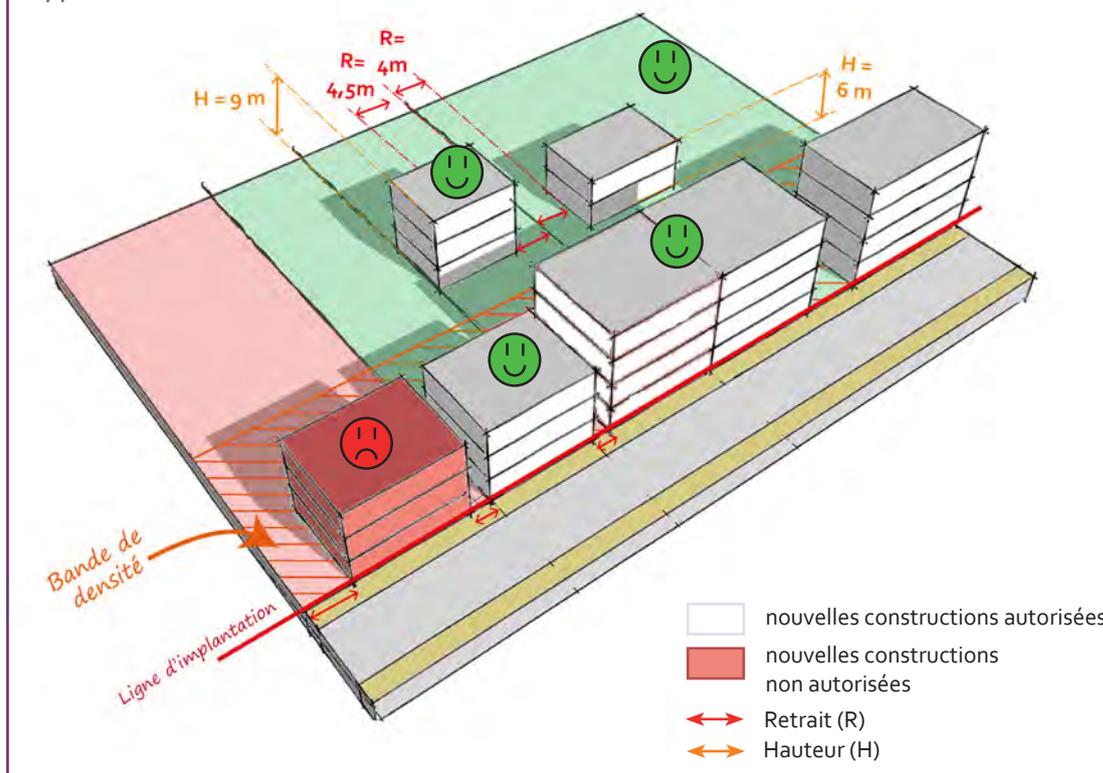
Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par ces dispositions, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Dispositions particulières**

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

- pour les projets d'extension et de surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- l'isolation ou la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en limite séparative, dès lors que les dispositifs d'isolation et/ou de protection contre le rayonnement solaire présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
- dans le cas d'une unité foncière ayant une configuration géométrique particulière rendant difficile l'application d'une des règles mentionnées ci-avant.

Schéma non réglementaire illustrant les principes d'implantation des constructions par rapport aux limites latérales



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

### • Dispositions générales

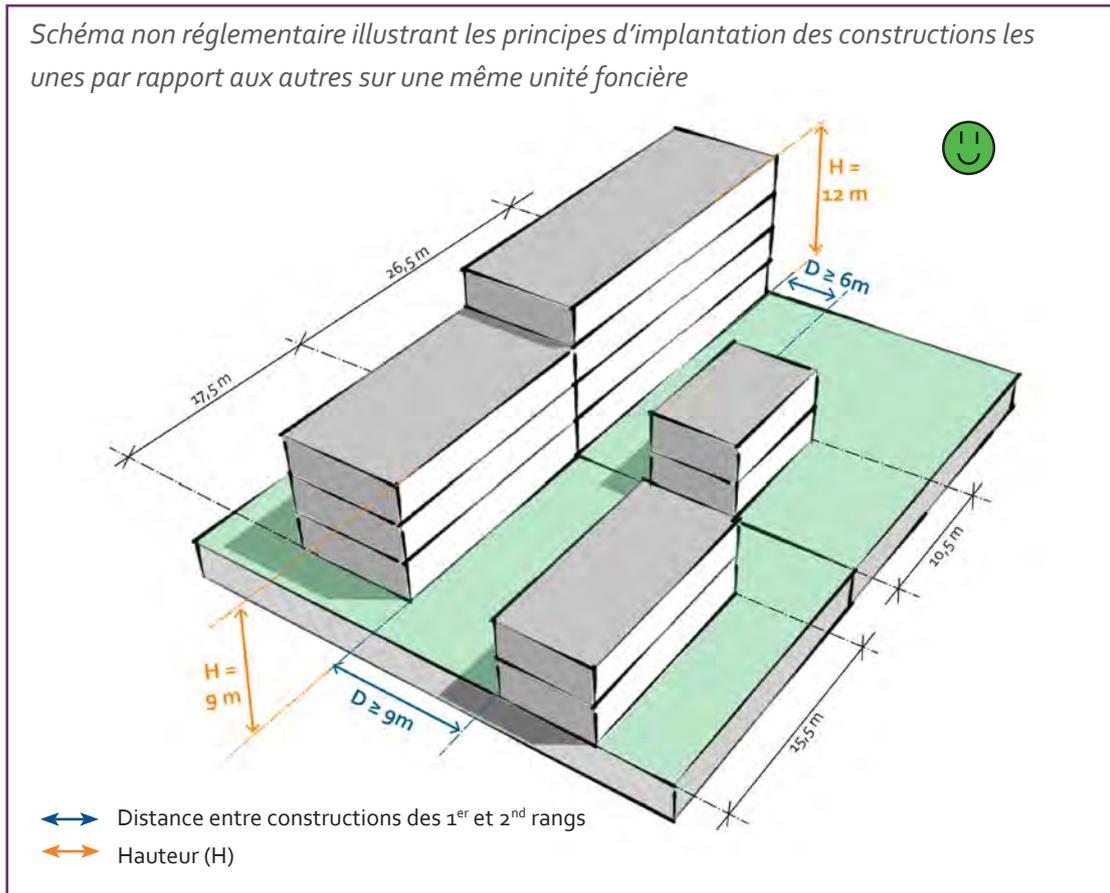
La distance minimale entre une construction de premier rang et une construction de second rang, ainsi qu'entre deux constructions de second rang implantées sur une même unité foncière est :

- au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée ( $D \geq H$ ) dans le cas où chacune des constructions développe une longueur de façade supérieure à 15 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée ( $D \geq H/2$ ) dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de façade au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en vis-à-vis.

La distance minimale entre deux constructions de premier rang implantées sur une même unité foncière est d'au moins 4 mètres.

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

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



### • Dispositions particulières

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

- pour les projets d'extension et de surélévation, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité
- l'isolation ou la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la distance minimale requise par rapport à une autre construction située sur la même unité foncière, dès lors que les dispositifs d'isolation et/ou de protection contre le rayonnement solaire présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante

## 2.5 Emprise au sol des constructions

### • Profondeur

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

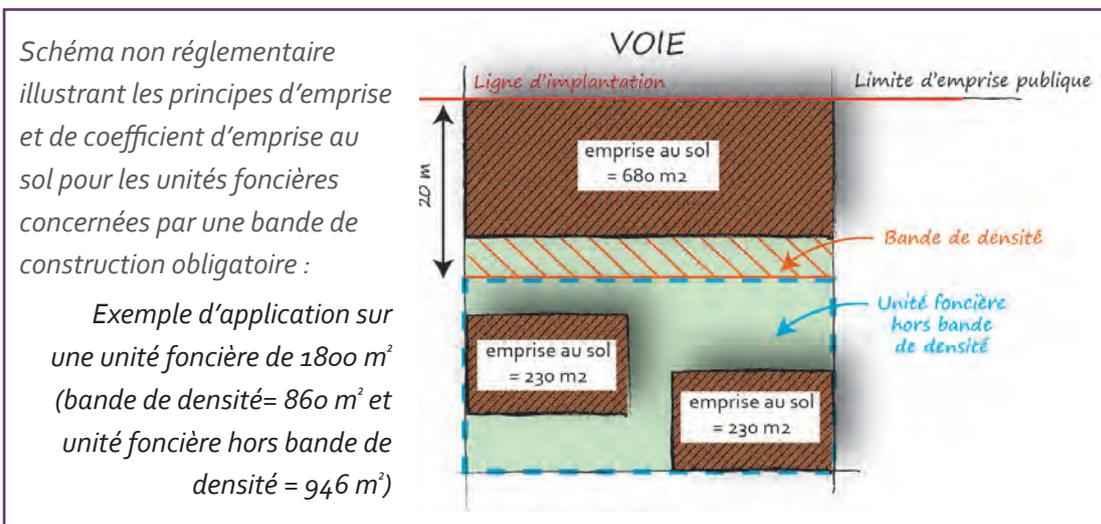
principalement à des activités ou à du stationnement.

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

- **Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol**

**Pour les unités foncières disposant d'une bande de densité**

- Au sein de la bande de densité, l'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 700 m<sup>2</sup>.
- En dehors de la bande de densité :
  - > le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions (CES) est égal à 50% de la superficie de l'unité foncière (hors bande de densité) ;

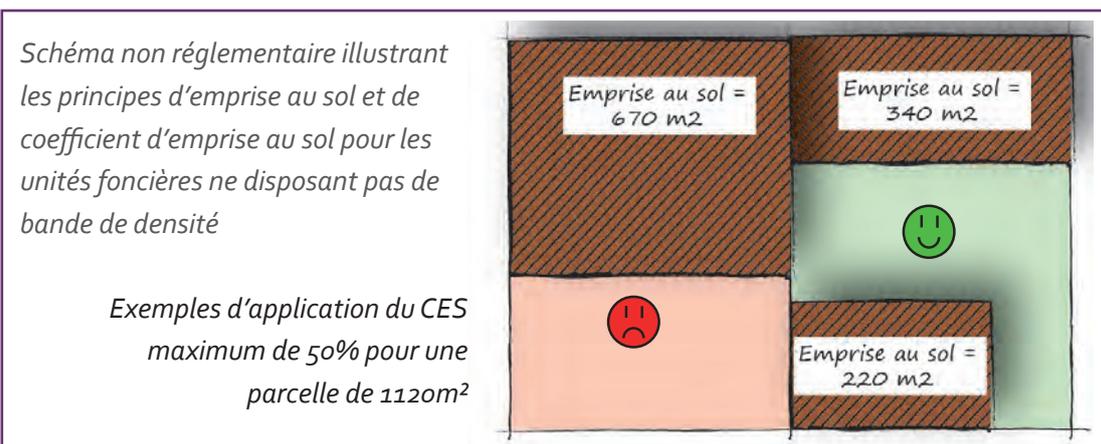


> l'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

**Pour les unités foncières ne disposant pas de bande de densité**

- le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions (CES) est égal à 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- l'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

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



architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

- **Bonus lié aux performances énergétiques**

Un dépassement du coefficient maximum d'emprise au sol des constructions est autorisé, dans la limite de 10%, pour les constructions 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**

**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 UTC 2.2). La hauteur minimale est portée à 6 mètres pour les bâtiments de second rang implantés, en partie, dans la bande de densité.

### En dehors des bandes de densité :

- la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 12 mètres
- la hauteur de la façade édifiée le long d'une limite séparative correspondant à la limite d'une zone UH est limitée à 7 mètres, sur une profondeur de 3 mètres minimum comptés perpendiculairement par rapport à la limite séparative.

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

### Différences de hauteur par rapport aux bâtiments voisins :

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

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

Une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 70% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Schéma non réglementaire illustrant les hauteurs de construction autorisées en zone UTC et le principe de réduction des derniers niveaux

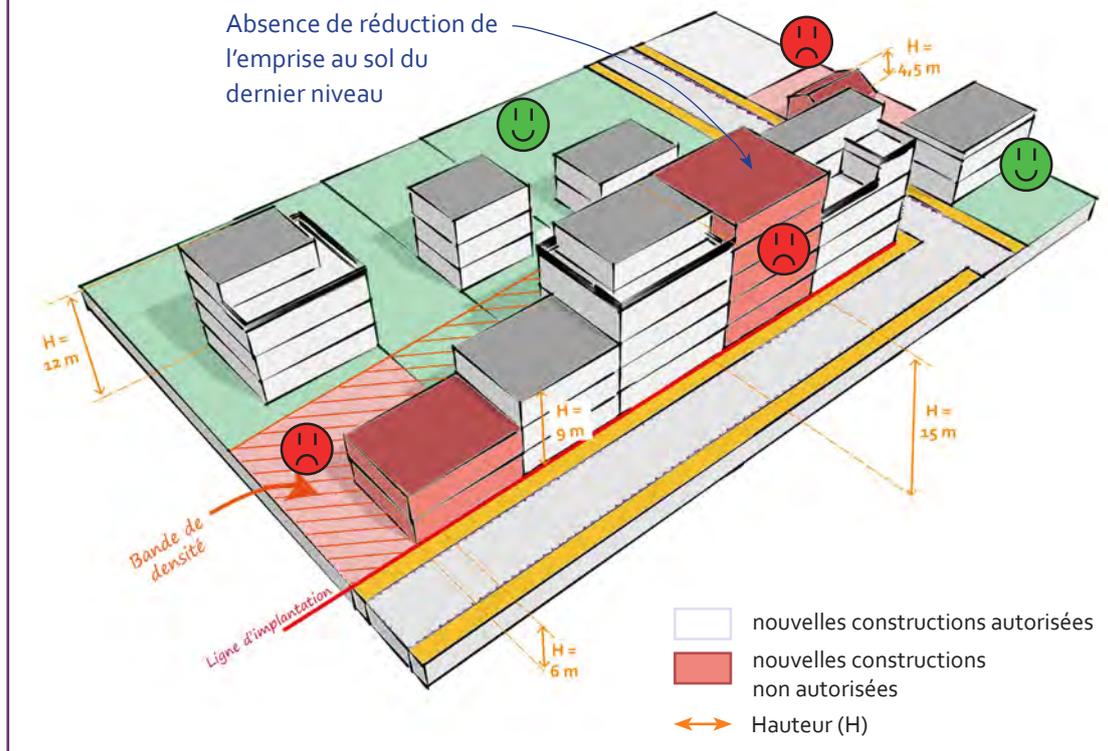
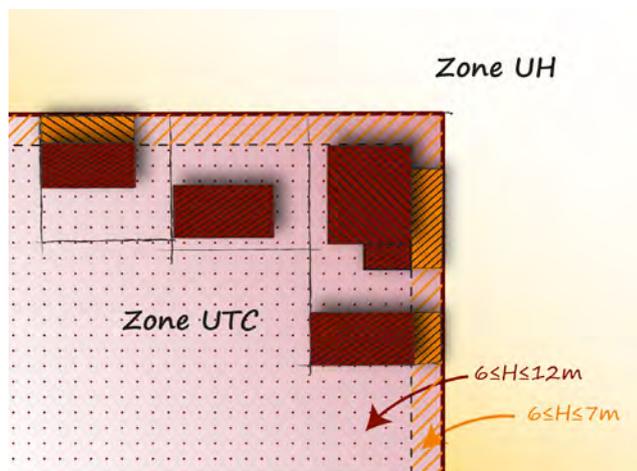


Schéma non réglementaire illustrant le principe de limitation de la hauteur des constructions en limite de zone UH



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

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



## Article UTC 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé qui doit, de par son emprise assez importante au sein des quartiers de logements collectifs, être particulièrement qualitatif. Il y a un grand intérêt à développer des espaces extérieurs largement végétalisés au coeur de ces quartiers car ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.**

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

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

### 3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UTC 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable 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.

Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui plutôt hétérogènes et peu qualitatifs. Une certaine attention est portée aux logements collectifs que l'on souhaite attractifs d'un point de vue esthétique (animation de façades) mais également de par les prestations proposées (espaces extérieurs privatifs).

**La mise en place des règles suivantes encadre et structure ainsi l'évolution de ces quartiers en mutation, en suscitant une certaine créativité des concepteurs et en tendant vers une plus grande qualité urbaine et architecturale.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir et les pignons donnant sur voie ne sont pas aveugles.

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

- **Principes de modularité des façades et de qualité des logements**

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

**Pour toutes les constructions :**

- une césure est obligatoire tous les 45 mètres de linéaire de façade ;
- chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).

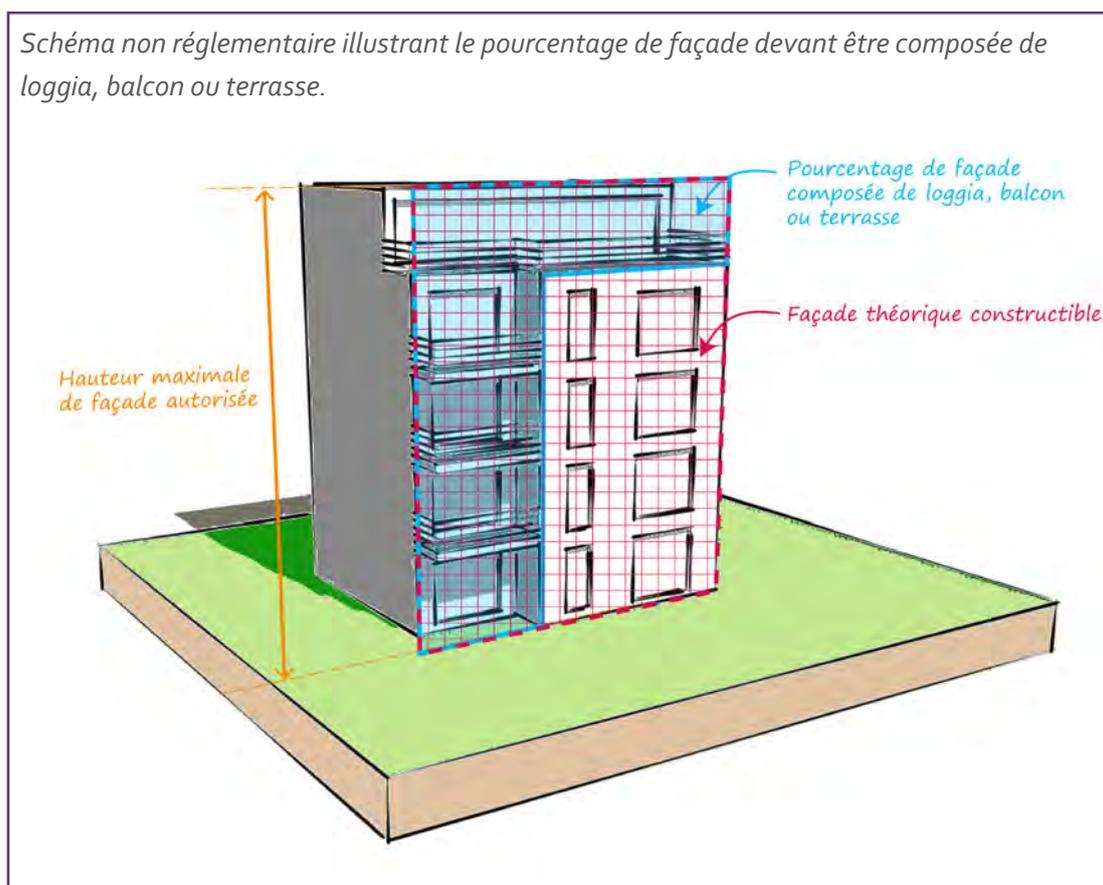
Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 5 m<sup>2</sup> de superficie et présenter une profondeur minimum de 1,5 mètre. Cette règle s'applique uniquement à l'espace extérieur le mieux exposé, si le logement compte plus d'un 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.

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, au minimum 1 façade (autre que celle exposée au Nord) doit être **composée de loggias, balcons ou terrasses sur au moins 40% de sa façade théorique constructible**.



**Le long d'une ligne d'implantation** inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques**, il est exigé **une part minimum de vide** sur la façade théorique constructible. Ce vide peut être obtenu soit par des césures, soit par des fractionnements, soit par des créneaux, soit par une modulation de hauteur à la baisse, soit par la réalisation d'un retrait.

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

Ils 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.

- **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.

- **Toiture**

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La construction recherchera toutefois une simplicité de toiture et limitera la multiplicité des formes de toiture.

### **4.3 Matériaux et couleurs**

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

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

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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

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

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

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

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

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

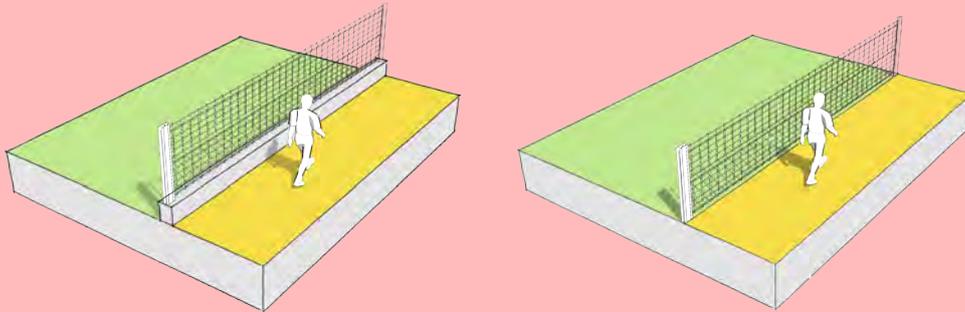
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

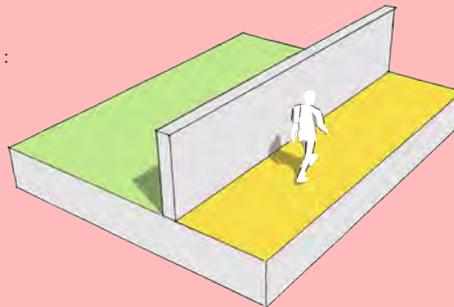
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



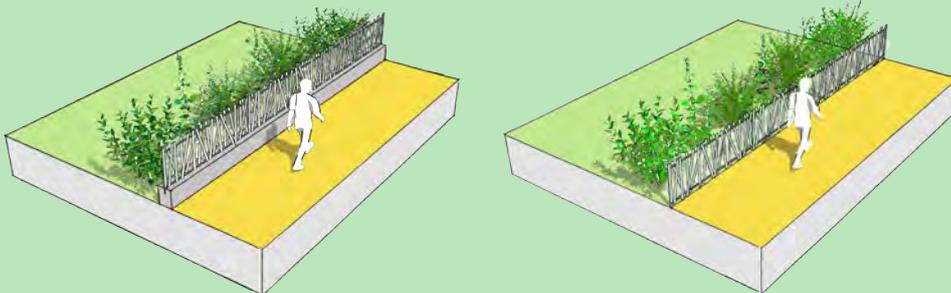
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



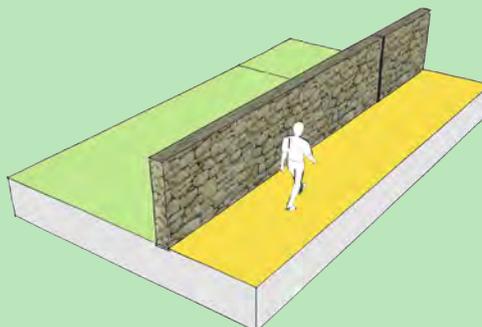
Mur :



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



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



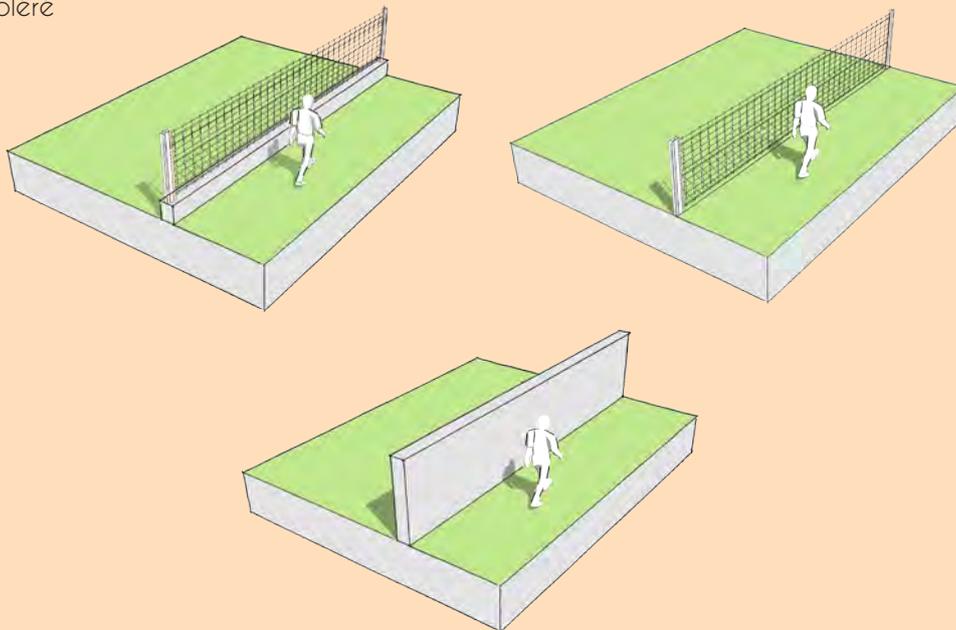
Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

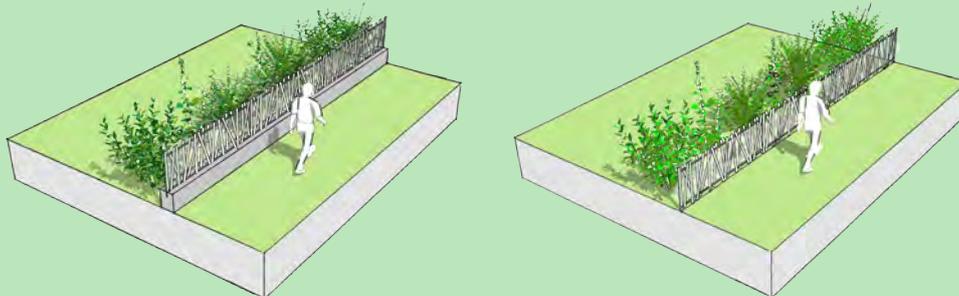


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

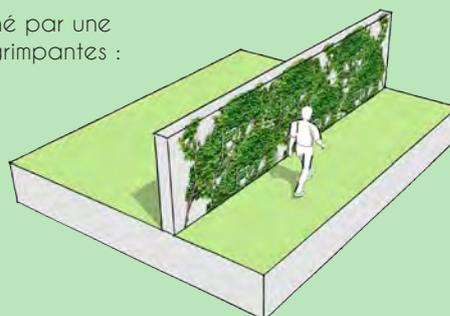
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :

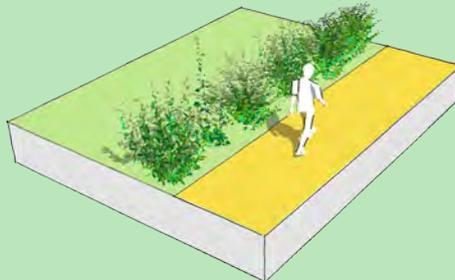


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

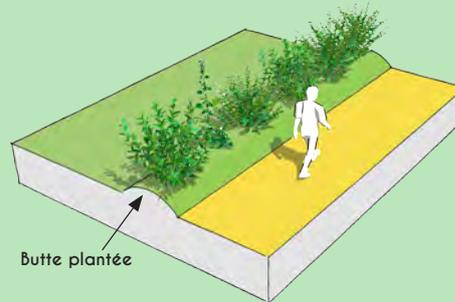
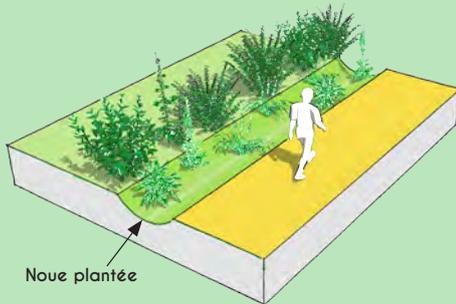
**ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



# ZONE UTI

---

*Extrait du rapport de présentation :*

«Les zones UTI présentent des volumétries variées selon les secteurs, une organisation du bâti majoritairement discontinue et à dominante de logements individuels.

**L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain afin de tendre vers des secteurs à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs, conciliant densité et qualité urbaine, architecturale et environnementale ; à l'image de «faubourgs contemporains».**»

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean / Rocade et quartier de gare de Montfavet

**En particulier, la zone UTI est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 UTI 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### *Ambitions poursuivies*

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

### 1.1 Destinations et usages du sol interdits

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

Les usages du sol et destinations des constructions situées à proximité de l'opération Joly-Jean doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein de l'OAP Joly-Jean / Rocade Sud**.

### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long 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, 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 UTI 2.6).

#### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé

### *Ambitions poursuivies*

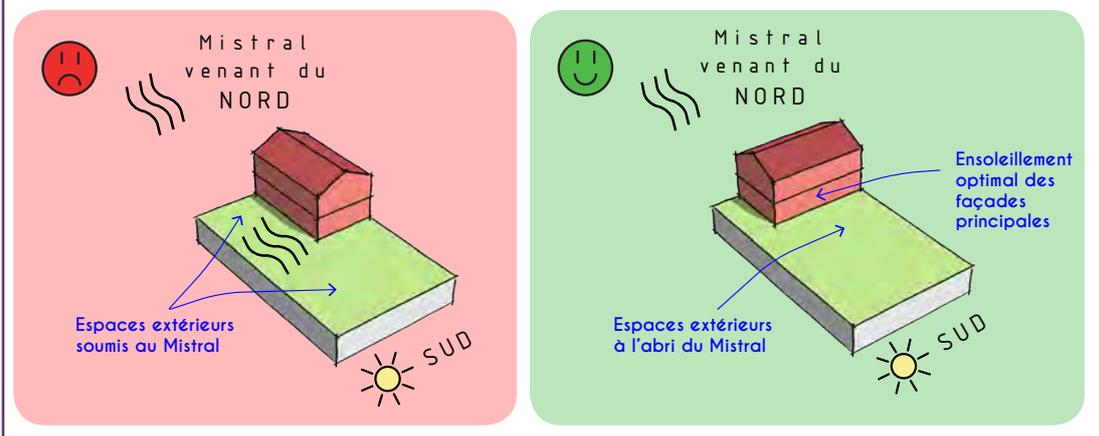
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes).

Ainsi, les règles suivantes tendent à favoriser le développement de logements individuels groupés et petits collectifs dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie, à l'image de l'ambiance existante dans les faubourgs.

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

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

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



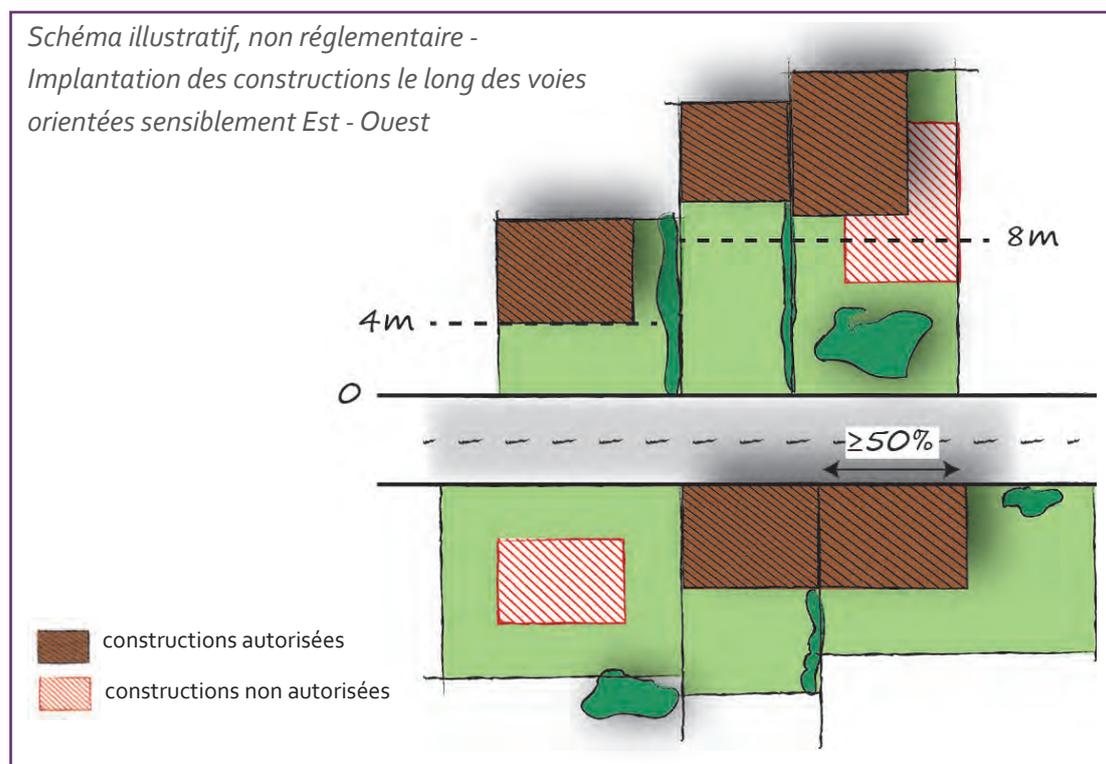
## 2.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### • Dispositions générales

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

Toute construction doit être implantée :

- > Au Nord de la voie : à minimum 8 mètres de l'alignement, ou à défaut en limite de fond de parcelle avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement, si celle-ci ne permet pas l'application du retrait demandé (profondeur limitée de la parcelle) ;
- > Au Sud de la voie : à l'alignement, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.



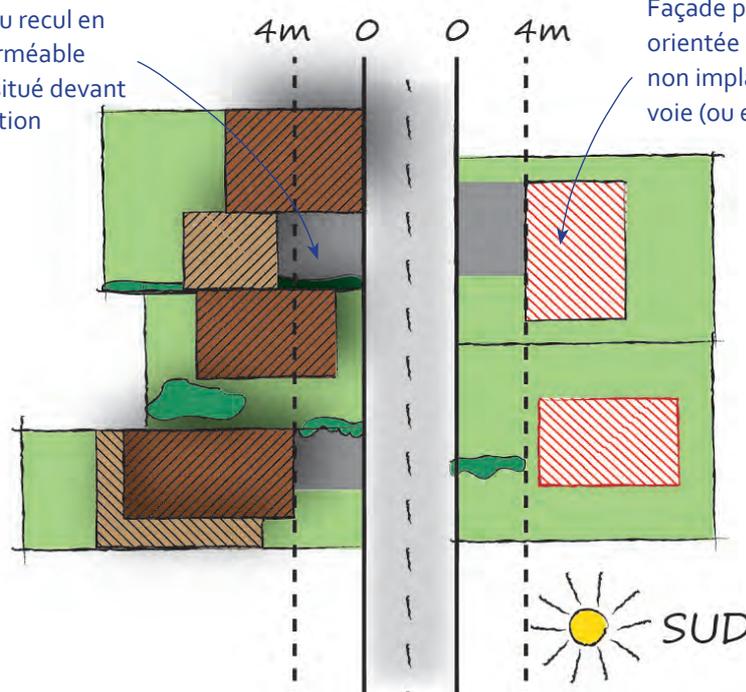
#### Le long des voies orientées sensiblement Nord-Sud :

Toute construction principale doit être implantée de manière à ce que la façade principale soit orientée au Sud et qu'un pignon soit implanté en limite des voies et emprises publiques ou privées.

Un recul de 0 à 4 mètres est toutefois autorisé, sous réserve que ce recul (espace résiduel créé) soit traité en pleine terre sur au minimum 50% de sa surface.

*Schéma illustratif, non réglementaire - Implantation des constructions le long des voies orientées sensiblement nord-Sud*

Traitement du recul en espace imperméable autorisé car situé devant une construction secondaire



Constructions autorisées :  
■ principale  
■ secondaire

■ Constructions non autorisées

■ Espaces en pleine terre  
■ Espaces imperméabilisés

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

• **Dispositions particulières**

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

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que ceux-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- lorsqu'un bâtiment existant sur une unité foncière contiguë est situé à moins de 3 mètres du fond de parcelle ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

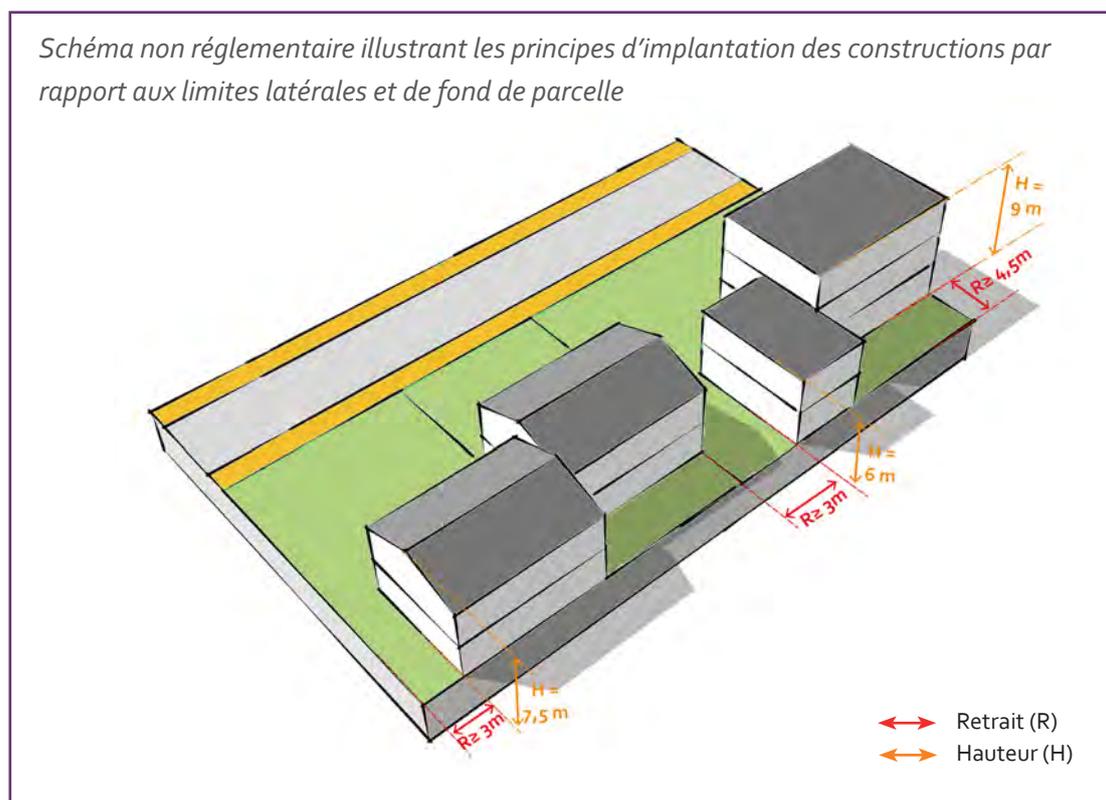
Elles peuvent être implantées en limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, la construction devra être implantée :

- à une distance (R) au moins égale au tiers de la hauteur (H) de la construction d'une limite latérale :  $R \geq H/3$ , avec un minimum de 3 mètres
- à une distance (R) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction d'une limite de fond de parcelle :  $R \geq H/2$ , avec un minimum de 3 mètres

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

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



### • Dispositions particulières

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

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

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

- **Dispositions générales**

La distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

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

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

- **Dispositions particulières**

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

- **Profondeur**

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

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

- **Emprise au sol**

De plus, l'emprise au sol de chaque construction, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder 500 m<sup>2</sup>.

- **Coefficient d'emprise au sol**

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

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

## 2.6 Hauteur des constructions

- **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

**Principes de transition entre les gabarits et de réduction de l'emprise du dernier niveau :**

Au sein des unités foncières jouxtant une zone UAAt, UG, UTC et UTM, la hauteur des constructions est comprise **entre 6 et 12 mètres**.

De plus, une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments

d'une hauteur supérieure à 10 m. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

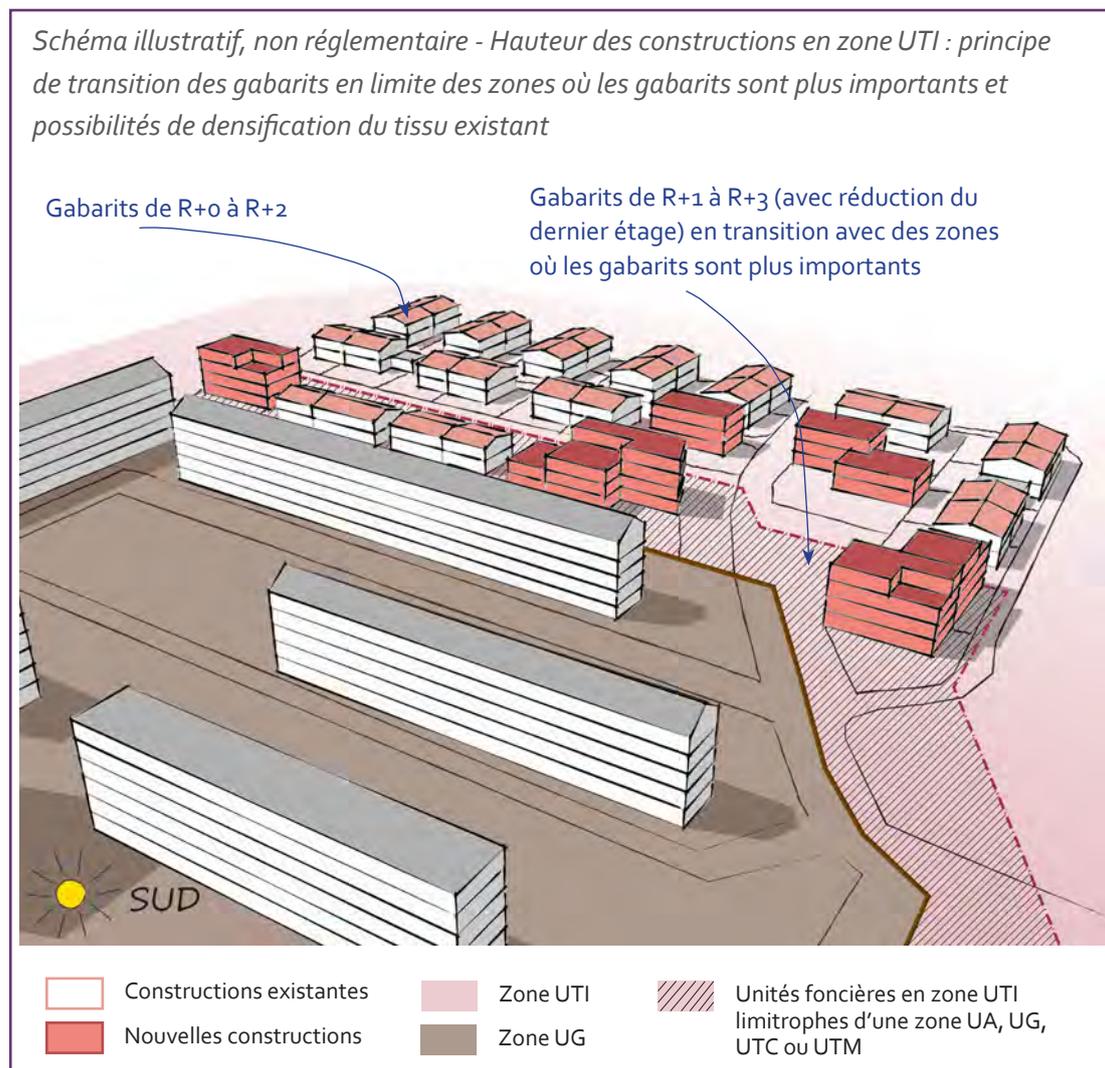
**Les constructions soumises à des obligations de mixité fonctionnelle** car situées le long des voies et emprises publiques identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** (cf. article UTI 1.3) doivent comporter des rez-de-chaussée ayant une hauteur minimale sous plafond de 3m50 ou une hauteur en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

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

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

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



### *Ambitions poursuivies*

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

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

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.**

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

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

### 3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UTI 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable 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.

Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui plutôt hétérogènes et peu qualitatifs. Il s'agit notamment de leur conférer une certaine cohérence générale, inspirée du modèle des faubourgs et des quartiers pavillonnaires.

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en suscitant une certaine créativité des concepteurs, en suivant l'idée directrice générale de créer des «faubourgs contemporains».**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

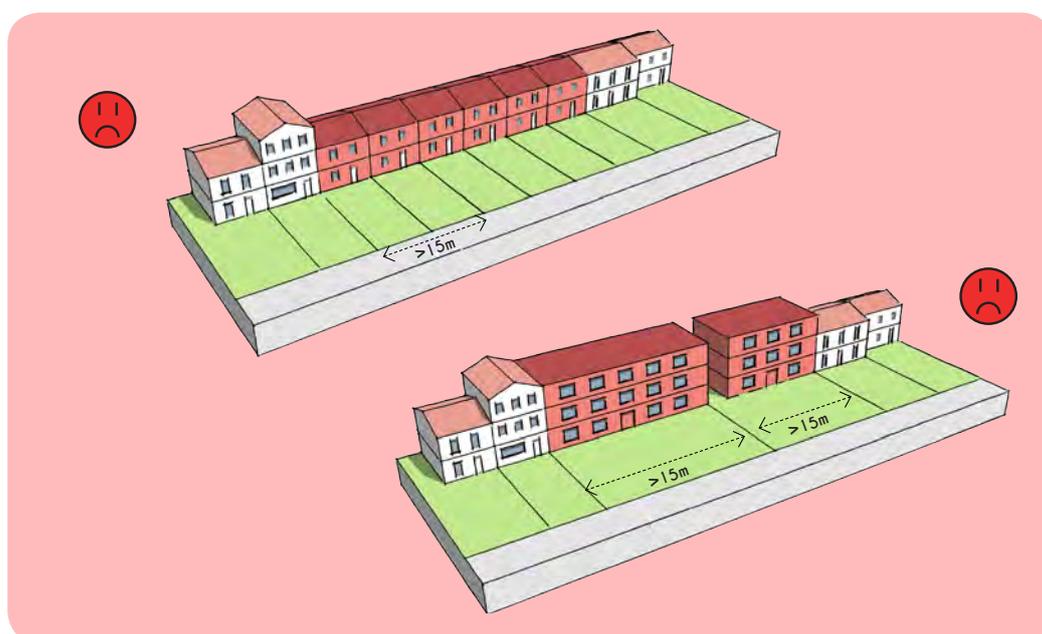
- **Principe de modularité des façades**

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

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

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

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



Tout projet de ravalement ou de réhabilitation des façades développant un linéaire supérieur à 15 mètres contribue à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

- **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.

- **Toiture**

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La construction recherchera toutefois une simplicité de toiture et limitera la multiplicité des formes de toiture.

### **4.3 Matériaux et couleurs**

Le choix des matériaux contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

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

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

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

Le long d'une voie ou emprise publique, les clôtures sont constituées soit :

- d'un dispositif rigide à claire-voie, de type barreaudage, surmontant un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre (sauf dispositions contraires liées à la prise en compte du risque inondation). Il est recommandé de doubler la clôture avec une haie ;
- d'un mur, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, accompagné par une haie.

Les clôtures constituées de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1m50, sans pouvoir dépasser 2 mètres, ne sont pas autorisées sauf :

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

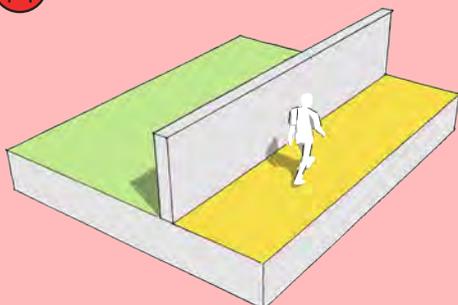
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

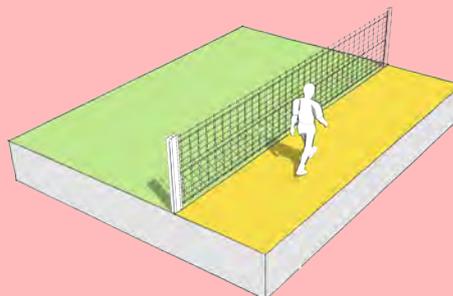
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur :

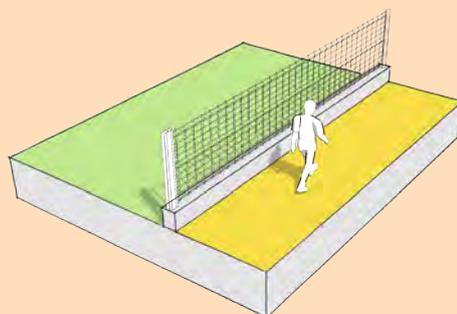


Barreaudage ou grillage :

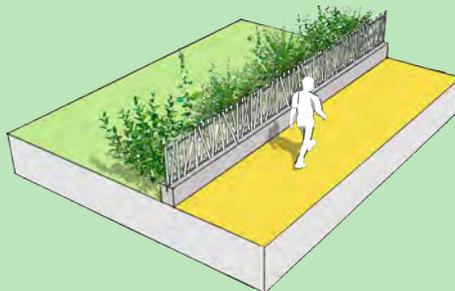


Barreaudage, surmontant un mur bahut, sans accompagnement paysagé :

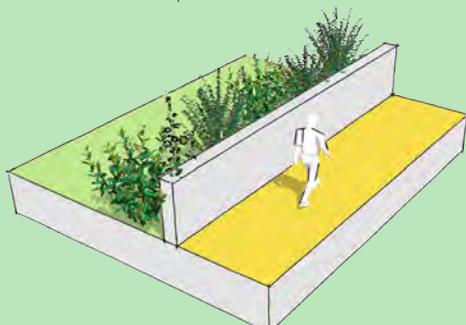
Toléré



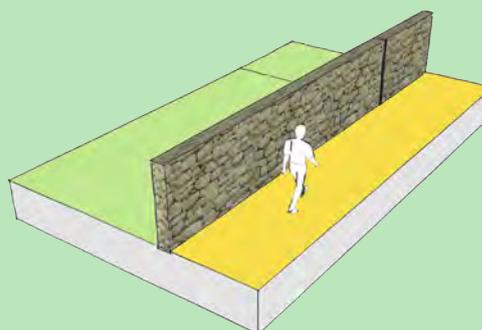
Barreaudage surmontant un mur bahut accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé par une haie :



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



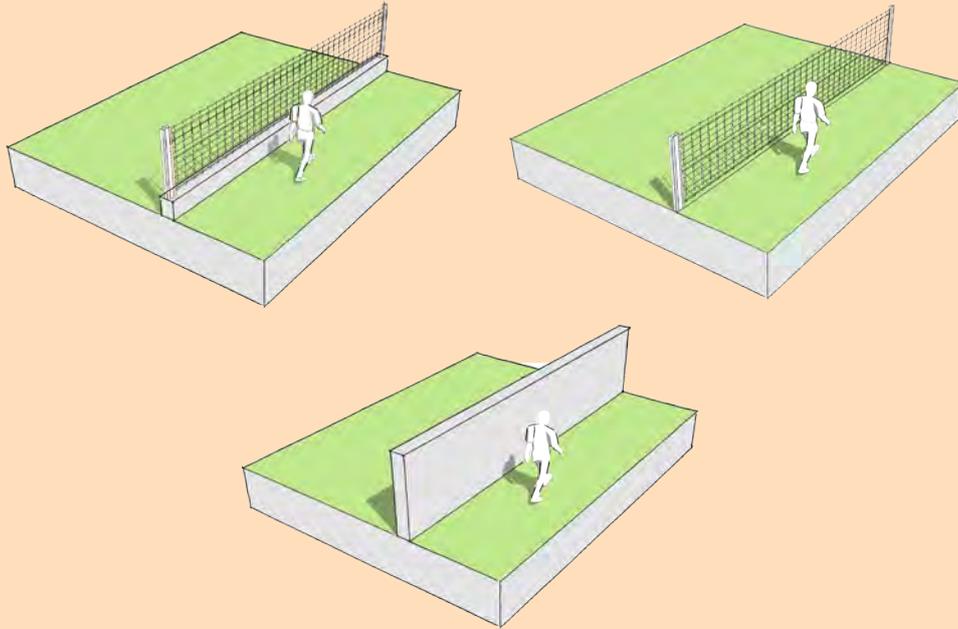
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE**

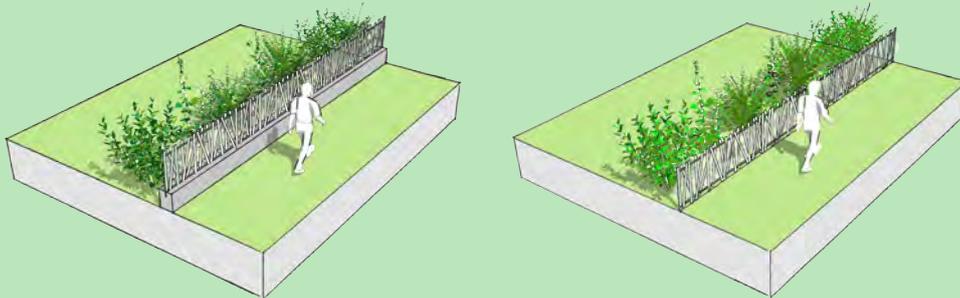


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

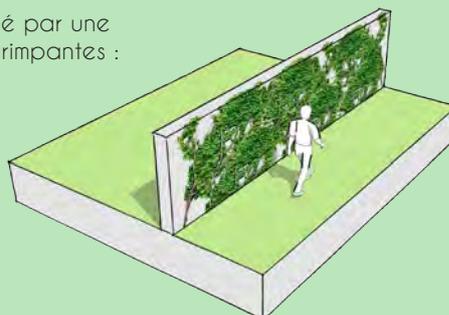
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :





# ZONE UTM

*Extrait du rapport de présentation :*

«Les zones UTM sont des secteurs actuellement à dominante économique, composés essentiellement de grands entrepôts, de grandes surfaces commerciales, d'équipements hôteliers, mais également de petites poches d'habitat disséminées au coeur de ces activités. Ces secteurs présentent des volumétries très variées et sont majoritairement dénués d'organisation urbaine et de qualité architecturale.

Ils sont situés à l'interface de zones économiques, commerciales ou de grands pôles d'équipement et de zones d'habitat.

**L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain de ces secteurs aujourd'hui peu qualifiés et peu intégrés dans le tissu urbain afin de tendre vers des secteurs mixtes conciliant économie, habitat et urbanité.»**

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP sectorielle Bel-Air / Cristole

**En particulier, la zone UTM est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 UTM 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une forte mixité fonctionnelle, tout en conciliant les usages et modes de vie internes et en périphérie proche des zones UTM.

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière ;
- La construction des logements est soumise à une taille d'opération minimale fixée à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les changements de destination de locaux d'activités en logements sont soumis à :
  - une taille d'opération minimale fixée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - une obligation de qualité architecturale et d'habitabilité des logements
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

### **1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé.

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Ici, il s'agit d'impulser un ordonnancement plus urbain en cherchant à structurer les voies et emprises publiques, tout en prêtant attention aux vis-à-vis engendrés.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard des usages à venir et du contexte environnant.

Ainsi, les règles suivantes tendent à favoriser le développement d'activités économiques compatibles avec de l'habitat dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une image plus qualitative et ainsi assurer une transition plus douce avec les secteurs résidentiels avoisinants.

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

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

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

- **Dispositions générales**

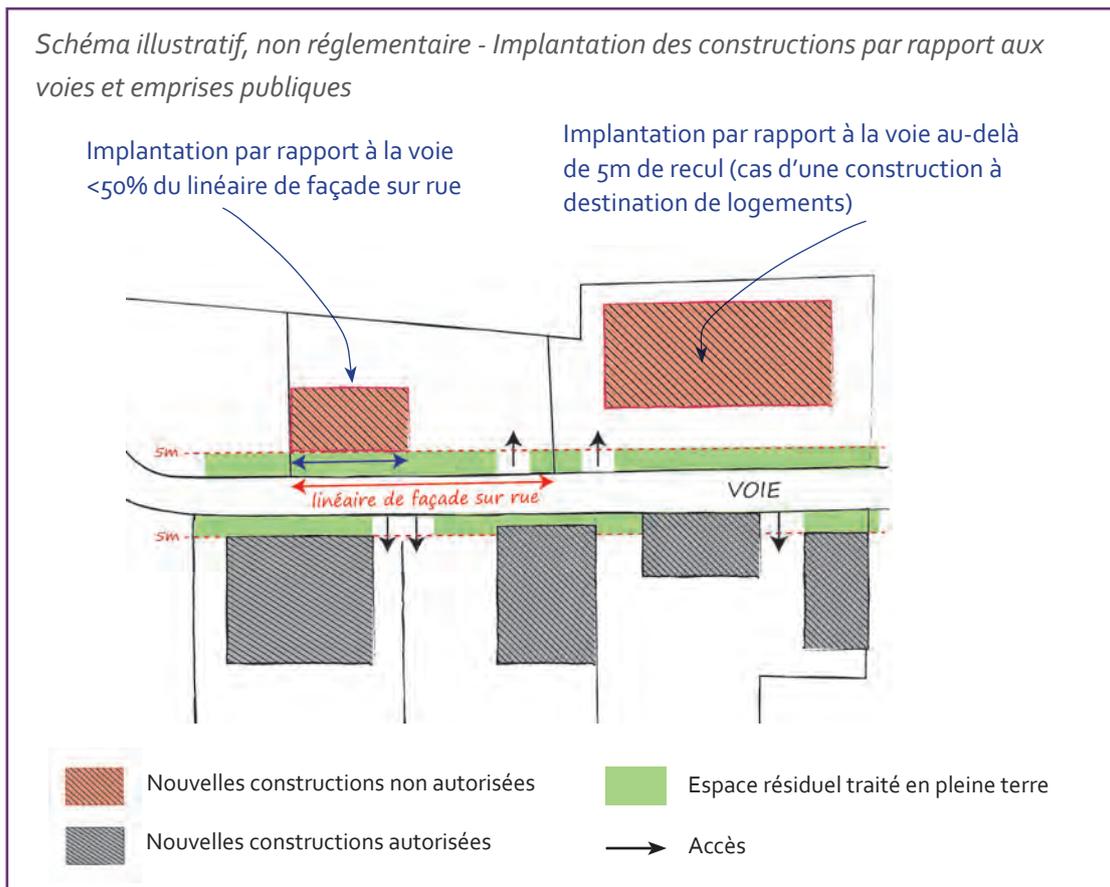
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques et privées, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.

En cas de recul par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans l'espace résiduel (bande des 5 mètres) doivent être traitées en pleine terre, sauf pour le ou les accès nécessaires à la parcelle.

Les constructions à destination de logements peuvent bénéficier d'un recul plus important afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal.

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

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



### • Dispositions particulières

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

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité et à ses besoins.

## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, excepté dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UH, UF, UV, UE ou 1AUB ; les constructions doivent dans ce cas être implantées en retrait.

En cas de retrait, dans tous les cas excepté le long d'une zone UE, la construction devra être implantée :

- à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction
- à une distance au plus égale à 10 mètres

En outre, la construction devra être implantée à une à une distance au moins égale à 5 mètres d'une limite de zone UE.

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

- **Dispositions particulières**

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

- pour les projets d'extension et de surélévation, à condition que celles-ci se fassent dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant ou qu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

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

- **Dispositions générales**

La distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5 mètres.

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

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

- **Dispositions particulières**

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

## **2.5 Emprise au sol des constructions**

- **Profondeur**

La profondeur des constructions est inférieure ou égale à :

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

La profondeur des constructions peut toutefois être plus importante, sans dépasser 25 mètres, uniquement pour les niveaux en rez-de-chaussée et à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que "Habitation" et "Bureau".

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

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder :

- 500 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation ;
- 1500 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination de commerce, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées dans la zone.

- **Coefficient d'emprise au sol**

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

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

## 2.6 Hauteur des constructions

- **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est limitée à **15 mètres**, excepté pour les unités foncières **joutant une zone UH** où la hauteur des constructions est limitée à **12 mètres**.

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein de l'OAP Bel-Air/Cristole**.

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale fixée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

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

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

### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein de ces secteurs de transition pour lesquels on impulse une forte mutation.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, accompagnant un ordonnancement plus urbain des constructions (par le biais de l'article UTM<sub>2</sub>), une valorisation de l'image de ces secteurs est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.**

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

- Le CBS minimal imposé **est égal à 0,4**
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à 0,2**

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

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UTM 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable 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.

Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui à dominante économique et plutôt dépourvus de qualité urbaine et architecturale. Une certaine attention est portée ici à la qualité des constructions afin de permettre la mixité des fonctions économiques et résidentielles.

**La mise en place des règles suivantes encadre ainsi la forte évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une certaine qualité architecturale et urbaine, tout en étant adaptée aux usages souhaités (activités économiques notamment, mais également d'habitat).**

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

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

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

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

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

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

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

Les volumétries des constructions sont à traiter avec simplicité.

Dans un souci d'intégration avec les quartiers résidentiels avoisinants et d'image valorisante, les façades, ouvertures, structures apparentes et plus globalement la composition d'ensemble doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5<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.

### 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

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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

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

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

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie.

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

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

*En limite séparative :*

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

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

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

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

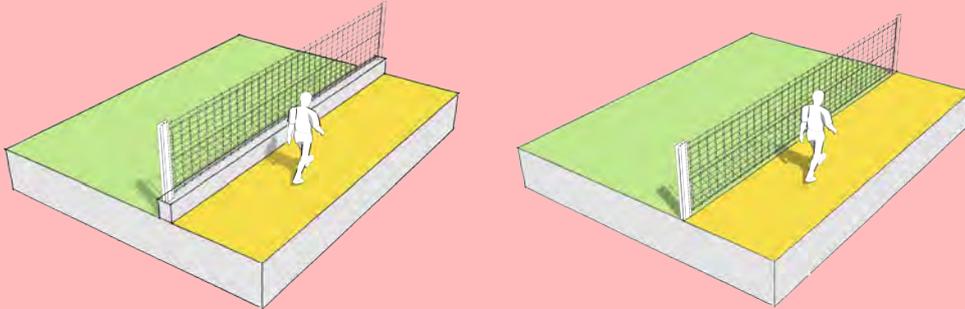
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

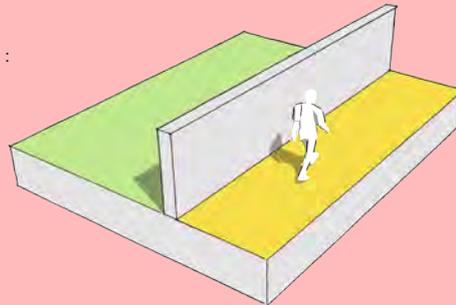
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



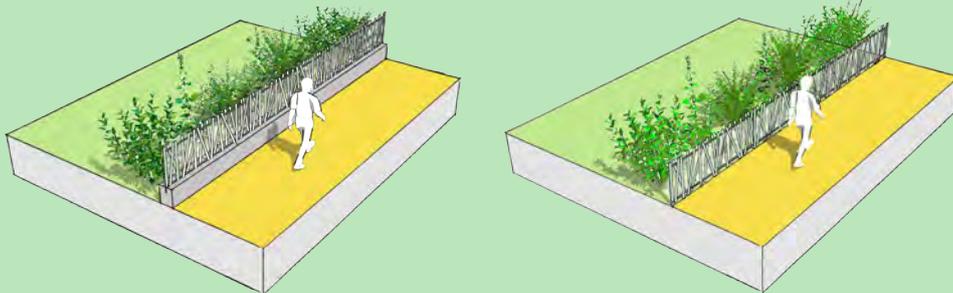
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



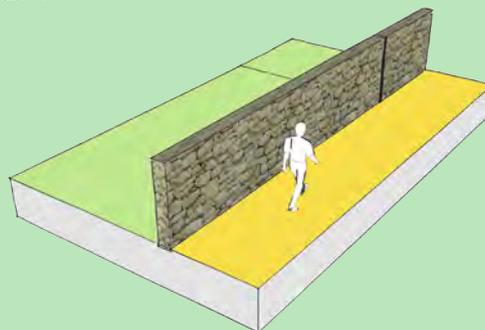
Mur :



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



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



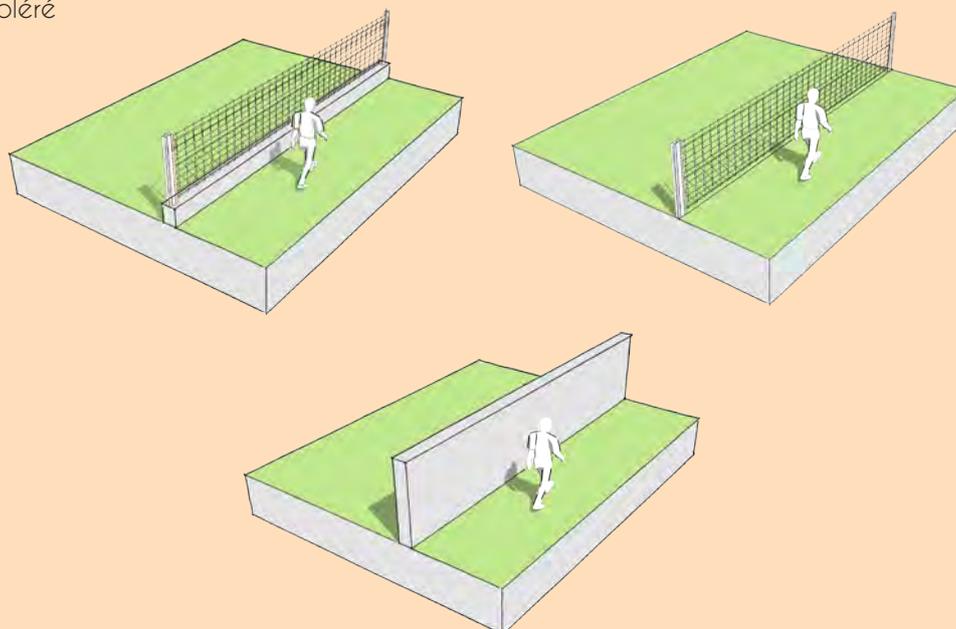
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE**

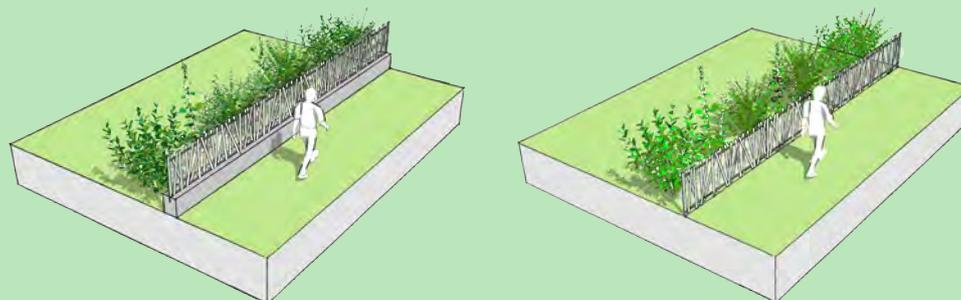


Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

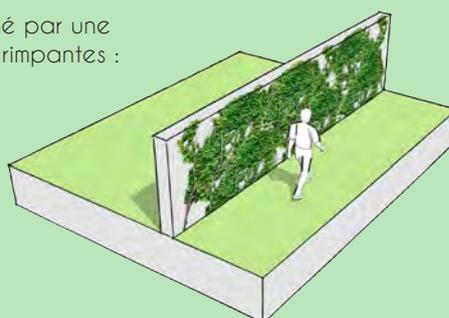
Toléré



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :

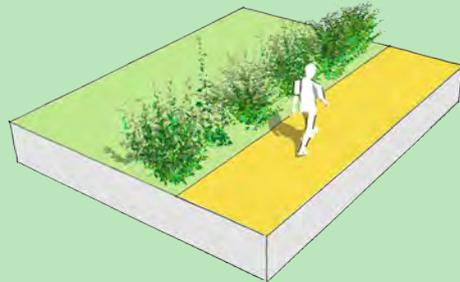


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

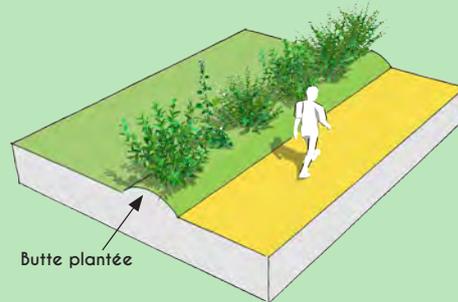
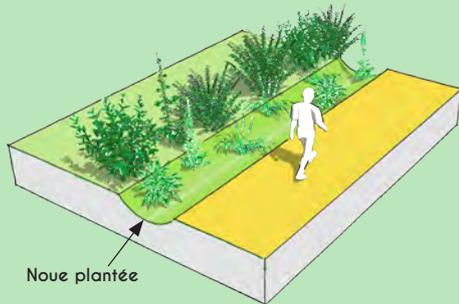
**ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



# LA ZONE URBAINE VERTE

---

# ZONE UV

---

*Extrait du rapport de présentation :*

«La zone UV regroupe les espaces urbains fortement végétalisés à vocation sportive ou de loisirs. Ils sont aussi identifiés pour leur qualité paysagère et écologique. Ils participent directement à la qualité de vie à Avignon.

La zone UV comprend les principaux espaces verts publics, parcs urbains, ainsi que les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs.

**L'objectif poursuivi par le règlement est d'assurer la préservation de ces espaces et tout particulièrement leur caractère principalement végétalisé.»**

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean/Rocade Sud et Entrée de ville Sud-Est

**En particulier, la zone UV est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 UV 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation d'espace récréatif à forte dominante végétalisée.

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

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à l'article UV 1-2 ci-après.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs et des installations sportives ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de préserver le caractère fortement végétalisé du secteur considéré ;
- Les terrains de plein air, de sports et de loisirs.

#### **1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé

#### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé



### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle et à leur volumétrie sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement urbain et paysager, ainsi que de s'adapter aux besoins liés à la nature des constructions.

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

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur l'environnement urbain et paysager.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

### **2.5 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de la construction doit permettre de conserver une large part majoritaire d'espaces végétalisés sur l'unité foncière considérée.

### **2.6 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est adaptée aux contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de la construction.



## Article UV 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte tout particulièrement sur l'aménagement des espaces publics dont les parcs urbains et espaces verts sont la composante majeure. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité et améliorent la qualité de vie.

**La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.**

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

Non réglementé

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

### **3.3 Essences végétales et plantations**

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

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

Tout arbre de première ou deuxième grandeur 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*

L'objectif est de préserver la dominante végétalisée de ces espaces et de favoriser l'intégration de la construction dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

**La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces constructions en zones à dominante végétalisée.**

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

Les constructions sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions éventuellement existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

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

Non réglementé

#### **4.3 Matériaux et couleurs**

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

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

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

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

Non réglementé



# LES ZONES ÉCONOMIQUES

---

*La zone UE est réservée aux activités économiques, commerciales et de recherche.*

*Il s'agit des zones :*

- *UE : les zones économiques de Courtine, Eisenhower, Réalpanier et Fontcouverte*
- *UEc : les sous-secteurs à dominante commerciale de Cap Sud, la Cristole et la Castelette*
- *UEr : les sous-secteurs correspondant aux sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière*

# ZONE UE

*Extrait du rapport de présentation :*

«La zone UE couvre les différentes zones d'activités commerciales et économiques implantées en périphérie du tissu urbain.

Ces secteurs sont marqués par un bâti imposant en milieu de parcelle organisé autour de poches de stationnement en vitrine, et sont majoritairement dénués d'organisation urbaine, de qualité architecturale et paysagère.

L'objectif poursuivi par le règlement est d'amorcer une transition de ces zones d'activités «vieillissantes» vers des zones d'activités «nouvelles générations» constituées de gabarits variés, moins imposants, mieux ordonnancés et mieux intégrés dans le paysage urbain.»

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Avignon Confluence, Pierre Sénard, Joly-Jean / rocade Sud, Bel-Air / Cristole, entrée de ville Sud-Est et Technopôle

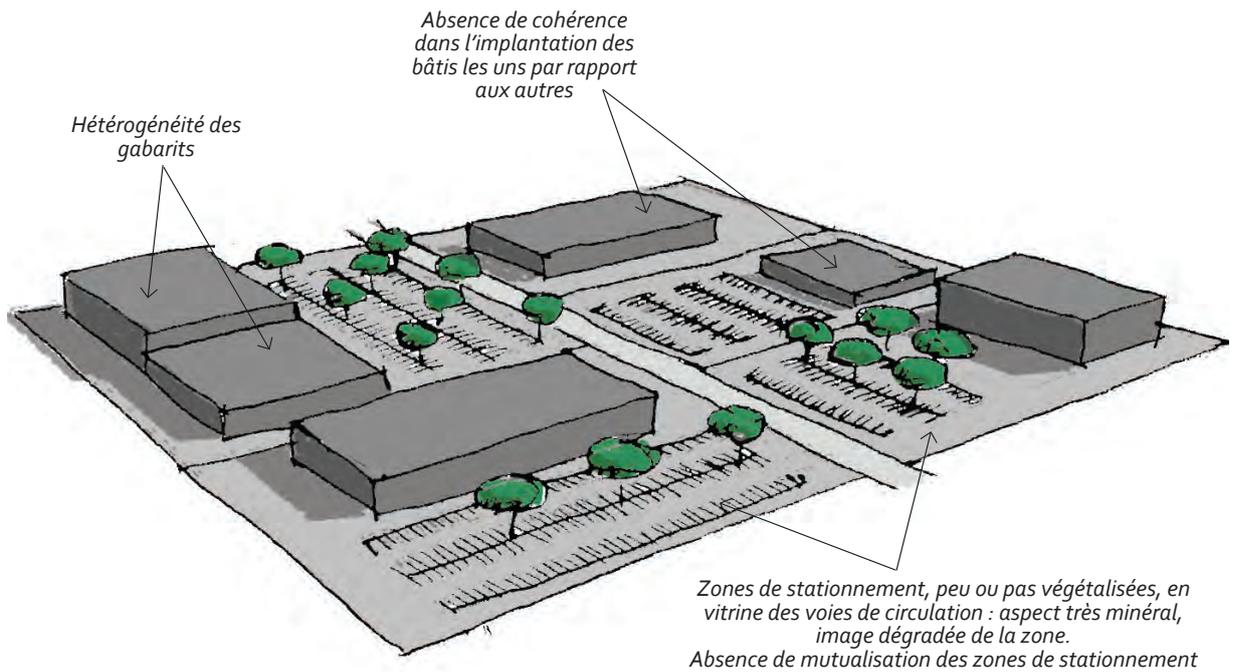
**En particulier, la zone UE est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (7. *Prise en compte des risques, nuisances et pollutions*) et dans les annexes réglementaires n°4.3.6 (Risque Inondation Durance) et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

Une partie de la zone UE 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).

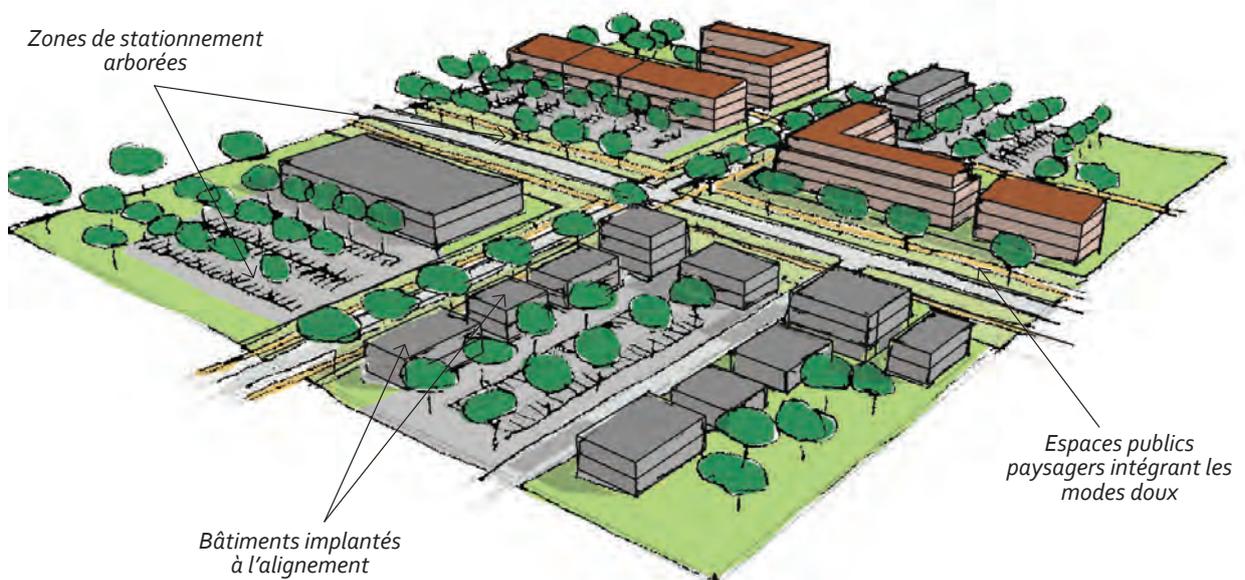
Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

Schémas illustratifs, non réglementaires :

*Des anciennes zones d'activités «vieillissantes»*



*Des zones d'activités «nouvelles générations»*





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

## *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation économique de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.

### 1.1 Destinations et usages du sol interdits

- **Dans la zone UE, excepté en UEc et UEr, sont interdites les constructions à destination :**
  - d'exploitation agricole et forestière ;
  - d'habitation, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2 ;
  - de commerce de détail, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2 ;
  - de cinéma.
- **Dans la zone UEc, sont interdites les constructions à destination :**
  - d'exploitation agricole et forestière ;
  - d'habitation, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2.
- **Dans la zone UEr, sont interdites les constructions à destination :**
  - d'habitation, sauf dans les conditions définies au point UE 1.2 ;
  - de commerce et activités de service ;
  - d'industrie et d'entrepôt.
- **Dans l'ensemble des zones UE, UEc et UEr sont interdits les usages du sol suivants :**
  - les carrières ;
  - les terrains de camping et de caravanning ;
  - les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.

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

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones UE :**

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à conditions :
  - d'être strictement nécessaires à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone,
  - d'être situées dans le volume du bâtiment d'activité,
  - d'être situées dans les étages supérieurs du bâtiment d'activité,
  - de ne pas avoir une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir dépasser une surface de plancher totale de l'habitation et de ses annexes supérieure à 100 m<sup>2</sup> ;

- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières au regard des habitations voisines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- Les constructions et installations, y compris les ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

**Sont autorisées sous conditions uniquement dans la zone UE :**

- Les constructions à destination de commerce de détail dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans la zone et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé

### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Ici, il s'agit d'impulser un ordonnancement plus urbain en cherchant à structurer les voies et emprises publiques.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités accueillies dans les zones économiques.

Ainsi, les règles suivantes tendent à conférer une image plus qualitative aux zones d'activités économiques et commerciales d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

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

Non réglementé

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

#### • Dispositions générales

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

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

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

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

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

- le long de la ligne de recul ;
- suivant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la ligne de recul.

**Pour les autres unités foncières**, les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- en recul de ces dernières selon :
  - > en zones UE et UEc : au moins 5 mètres et au plus 15 mètres ;
  - > en zone UEr : 5 mètres minimum.

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

- **Dispositions particulières**

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

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour des raisons fonctionnelles liées à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les projets s'inscrivant en harmonie avec un ordonnancement de fait ne respectant pas les dispositions du présent article ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une implantation en limite séparative est possible lorsque deux bâtiments implantés de part et d'autre de la limite séparative sont réalisés simultanément et qu'ils présentent une unité architecturale.

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

- **Dispositions particulières**

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

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

### • Dispositions générales

La distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 5 mètres.

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

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

### • Dispositions particulières

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

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

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

## 2.6 Hauteur des constructions

### • Dispositions générales

**Dans les zones suivantes, excepté au sein du secteur délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines pour lequel des hauteurs différentes s'appliquent, la hauteur des constructions est limitée à :**

- 12 mètres en zone UE et UEr ;
- 15 mètres en zone UEc.

**Dans les secteurs de hauteurs différentes 7** délimités sur le plan des fonctions et implantations urbaines, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 15 mètres.

**Dans le secteur de hauteurs différentes 8** délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 18 mètres.

**Dans le secteur de hauteurs différentes 9** délimité sur le plan des fonctions et implantations urbaines, la hauteur des constructions est comprise entre 6 et 21 mètres.

Les hauteurs des constructions situées en zone UEc doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP** Entrée de ville Sud-Est, Bel-Air/Cristole et Joly-Jean/Rocade Sud.

### • Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, les constructions pourront dépasser la hauteur maximale autorisée de 1 mètre.

### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein de ces secteurs économiques aujourd'hui très peu végétalisés.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, accompagnant un ordonnancement plus urbain des constructions (par le biais de l'article UE2), une valorisation de l'image de ces secteurs et plus globalement de la ville est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

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

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

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

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

Les espaces libres, autres que les espaces de pleine terre, reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables. En bordure de la Route Nationale 7, sur une profondeur de 22 mètres depuis la limite du

domaine public, l'espace sera paysagé et des plantations d'arbres de première ou deuxième grandeur souligneront le caractère d'avenue vers le centre-ville. Des plantations arbustives et végétaux vivaces compléteront la composition paysagère.

### 3.3 Essences végétales et plantations

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

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

Tout arbre de première ou deuxième grandeur 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*

Cette zone qui accueille des activités à dominante économique et commerciale, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

**La mise en place des règles suivantes encadre l'évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une relative qualité architecturale, urbaine et paysagère, tout en étant adaptée aux usages économiques et commerciaux.**

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

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

Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.

À proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

Toute architecture de type résidentiel (locale et étrangère à la région) et tout pastiche sont interdits.

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

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

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

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

Ils 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

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Si utilisation d'enduits, ces derniers doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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

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

et/ou visuelles importantes.

*Le long d'une voie ou emprise publique et en limite séparative :*

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

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

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

L'utilisation de 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.

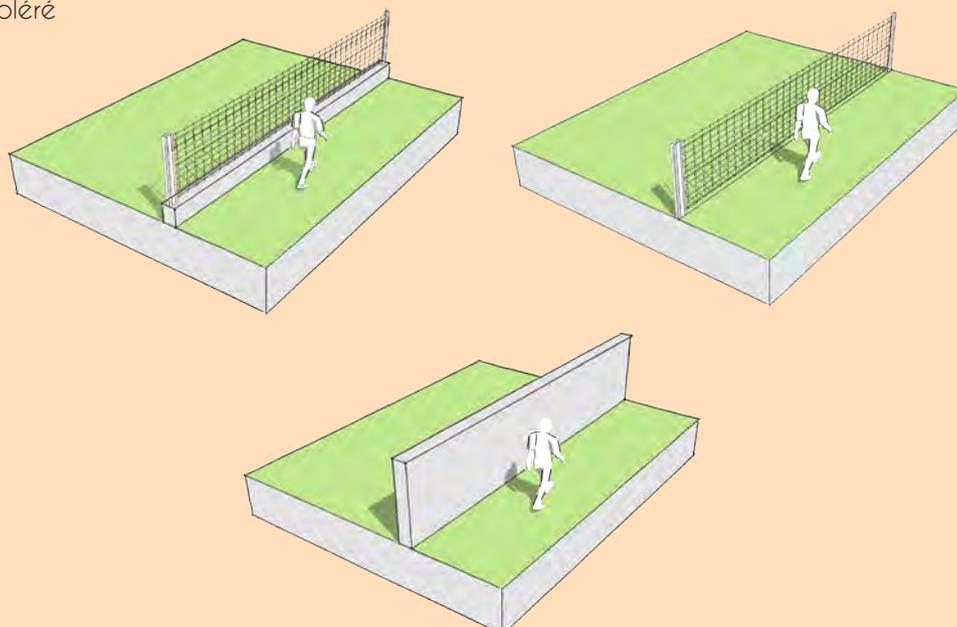
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

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



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

Toléré

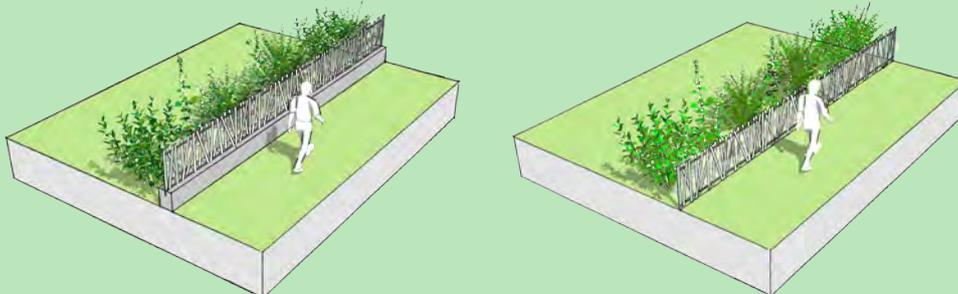


## Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

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



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



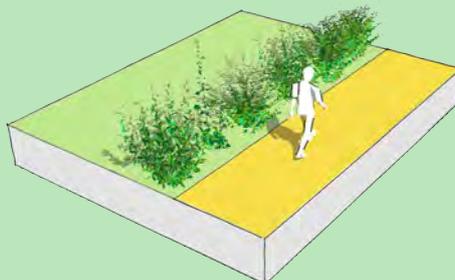
Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :



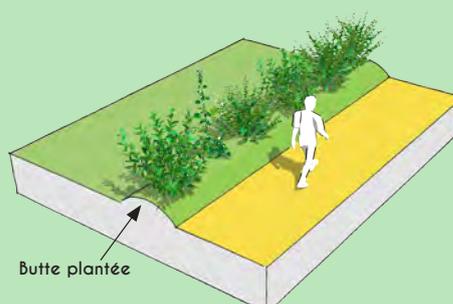
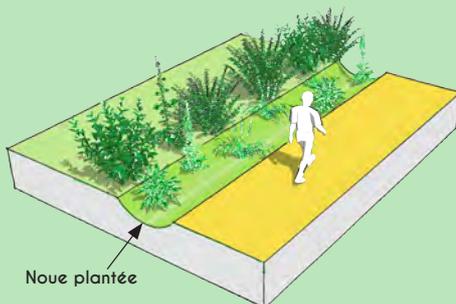
## ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noûe plantée ou butte plantée :



Noûe plantée

Butte plantée

# LES PÔLES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS

---

*La zone UP correspond aux grands pôles d'activités et d'équipements.*

*Il s'agit des zones :*

- *UPa : pôle de compétitivité d'Agroparc - Parc des expositions*
- *UPe : pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires*
- *UPev : pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière*
- *UPg : pôle gare TGV*
- *UPh : centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet*

# ZONE UP

*Extrait du rapport de présentation :*

«La zone UP couvre les grands pôles d'activités et d'équipements de la commune.

Ce sont essentiellement des zones mixtes, mêlant soit activités et équipements (pôle technologique d'Agroparc et parc des expositions), soit activités et logements (centre de vie du pôle technologique), soit équipements hospitaliers, sociaux et éducatifs (pôles hospitaliers d'Avignon et de Montfavet, grandes écoles et site de la Verdière), soit activités et équipements liés à la gare TGV.

Ces pôles sont globalement qualitatifs d'un point de vue de leur organisation urbaine, de leur architecture et du paysage.

L'objectif poursuivi par le règlement est de conserver et affirmer leur vocation de pôles d'activités et d'équipements et de maintenir la qualité urbaine présente ou de l'impulser dans les secteurs qui en sont aujourd'hui dénués.»

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Avignon Confluence et Technopôle

**En particulier, la zone UP est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 UP 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.

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

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation économique et de grands équipements de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.

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

**Dans la zone UPa sont interdites les constructions à destination :**

- d'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UP 1.2

**Dans les zones UPe et UPev, sont interdites les constructions à destination :**

- d'exploitation agricole et forestière ;
- d'habitation, sauf dans les conditions définies à l'article UP 1.2 ;
- d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'exerce l'accueil d'une clientèle et de cinéma ;
- d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

**Dans la zone UPg, sont interdites les constructions à destination :**

- d'exploitation agricole et forestière ;
- de commerce de gros et de cinéma ;
- d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition

**Dans la zone UPh, sont interdites :**

- les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - de commerce de gros et de cinéma,
  - d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- les installations classées soumises à autorisation.

**Dans l'ensemble des zones UP sont interdits :**

- les usages du sol suivants :
  - les carrières ;
  - les terrains de camping et de caravaning ;
  - les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes isolées ;
  - les dépôts de véhicules, vieilles ferrailles, matériaux de démolition.

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

### Sont autorisés sous conditions dans la zone UPa :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la mesure où l'habitation après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

### Sont autorisés sous conditions dans les zones UPe et UPev :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, au gardiennage, à la surveillance des activités admises dans la zone ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la mesure où l'habitation après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ;
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières au regard des habitations voisines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

### Sont autorisés sous conditions dans la zone UPh :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
  - que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

### Sont autorisées sous conditions dans la zone UPg :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à conditions :
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances particulières au regard du voisinage,

- que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>,
- que les activités soient situées uniquement en rez-de-chaussée de la construction.

### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

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

Ainsi, les rez-de-chaussée à destination de commerce, activités de service et équipements existants, implantés le long d'une voie ou emprise publique concernée par un **linéaire d'activités protégé**, ne peuvent pas être transformés en espace de stationnement ou en logements.

### 1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé



### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Ici, il s'agit de maintenir l'ordonnement urbain qualitatif impulsé dans le cadre du pôle de compétitivité d'Agroparc et du pôle technologique d'Avignon-Montfavet, ainsi que la fonctionnalité des pôles hospitaliers, centres sociaux et éducatifs.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités et équipements accueillis dans les pôles.

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

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

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

#### • Dispositions générales

**Au sein des unités foncières concernées par une ligne de recul** inscrite sur le **plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** :

- les constructions de premier rang doivent être implantées soit le long de la ligne de recul, soit en recul par rapport à cette ligne,
- l'implantation des constructions de second rang n'est pas réglementée.

**Pour les autres unités foncières**, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

#### • Dispositions particulières

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

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dispositions générales

**Dans les zones UPa et UPh**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à un minimum de 3 mètres de cette limite.

**Dans les zones UPe et UPev**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**Dans tous les cas**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres d'une limite de zone UE ou A.

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

### • Dispositions particulières

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

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

### • Dispositions générales

**Dans les zones UPa et UPh**, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Dans les zones UPg, UPe et UPev** : non réglementé

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

### • Dispositions particulières

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

## 2.5 Emprise au sol des constructions

**Dans la zone UPa :**

- la surface de plancher totale maximale est fixée à 299 000 m<sup>2</sup> ;
- le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60%.

**Dans la zone UPg** : non réglementé

**Dans la zone UPh :**

- la surface de plancher maximale est fixée à 163 500 m<sup>2</sup> ;
- le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60%.

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

**Dans la zone UPeV**, le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 30%.

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

## 2.6 Hauteur des constructions

### • Dispositions générales

**Dans les zones UPa et UPh**, la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.

**Dans la zone UPe :**

- la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres
- la hauteur des autres constructions n'est pas limitée

**Dans la zone UPeV**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

**Dans la zone UPg**, la hauteur des constructions est comprise entre 9 et 24 mètres. La hauteur "h", au sein de laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture est limitée à 5 mètres.

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP** sectorielles Technopôle et Confluence.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### • Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

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

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

**Dans les zones UPa, UPh et UPg**, la hauteur maximale de la construction est mesurée du point le plus bas du domaine public confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'égout.



### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé de ces secteurs d'activités et d'équipements aujourd'hui relativement bien végétalisés.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, la poursuite de la qualification de ces secteurs est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**La mise en place des règles suivantes vise à maintenir l'image qualitative de certains des pôles et à impulser une certaine qualité au sein de ceux qui en sont aujourd'hui dépourvus.**

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

- Le CBS minimal imposé **est égal à** :
  - > **en zones UPe, UPev et UPg** :
    - . 0,4 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>
    - . 0,5 pour les unités foncières de superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>
  - > **en zones UPa et UPh** :
    - . 0,5 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>
    - . 0,6 pour les unités foncières de superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>
- La surface de PLT minimale imposée **est égale à** :
  - . 0,3 pour les unités foncières de superficie inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>
  - . 0,4 pour les unités foncières de superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>

### 3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

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

Les espaces libres, autres que les espaces de pleine terre, reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

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

En bordure de la Route Nationale 7, sur une profondeur de 22 mètres depuis la limite du domaine public, l'espace sera paysagé et des plantations d'arbres de haute tige souligneront le caractère d'avenue vers le centre-ville. Des plantations arbustives et végétaux vivaces compléteront la composition paysagère.

### 3.3 Essences végétales et plantations

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

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

Tout arbre de première ou deuxième grandeur 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*

Cette zone qui accueille des activités économiques et équipements, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

**La mise en place des règles suivantes permet de maintenir la qualité architecturale, urbaine et paysagère en place, tout en étant adaptée aux usages particuliers de ces pôles.**

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

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

La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

#### **Dans les zones UPa et UPh :**

- Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel ;
- L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes, mais d'unité dans les matières et les couleurs.

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

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5<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 les zones UPa et UPh**, les couvertures des bâtiments devront être réalisées, soit en toiture-terrasse, soit par des toits en tuiles. Les toitures pourront être végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques. D'autres conceptions de toitures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

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

Ils 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

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

**Dans les zones UPa et UPh**, la structure végétale existante doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc, ainsi que les teintes d'aspect brillant sont à proscrire.

**Dans les zones UPe et UPev :**

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie.
- Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

**Dans la zone UPa**, les clôtures sont interdites sauf pour les unités foncières supports des constructions existantes avant le 23 novembre 1987, dans les conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres
  - Constitution :
    - Treillis soudé sur toute hauteur ou posé sur un mur bahut de 0,45 m de hauteur avec doublage obligatoire par une haie vive.
    - Maçonnerie d'apparence identique aux constructions existantes ou projetées. Dans cette hypothèse :
      - > Ce type de clôture doit être implanté en retrait de 0,80 m minimum de la limite séparative, l'espace entre mur et limite séparative doit être végétalisé pour effacer l'effet minéral de la maçonnerie.
- En fonction de la configuration spécifique du terrain et en cas d'impossibilité de procéder de la sorte, une dérogation pourra être accordée pour implanter un mur de clôture en limite de propriété, sur présentation de justificatifs.

Des protections paysagères sont toutefois autorisées (fossé - type, saut-de-loup, haies végétales épaisses, palissades de bambous asiatiques...).

**Dans les autres zones**, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées, de haies ou la pose d'une simple bordure en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

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

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

*Le long d'une voie ou emprise publique et en limite séparative :*

Les clôtures sont constituées d'un mur, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètre hormis dans la zone UPg où les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

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

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie ou des plantes grimpantes hormis dans la zone UPg où les clôtures doivent être doublées d'une haie.

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

L'utilisation de 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.

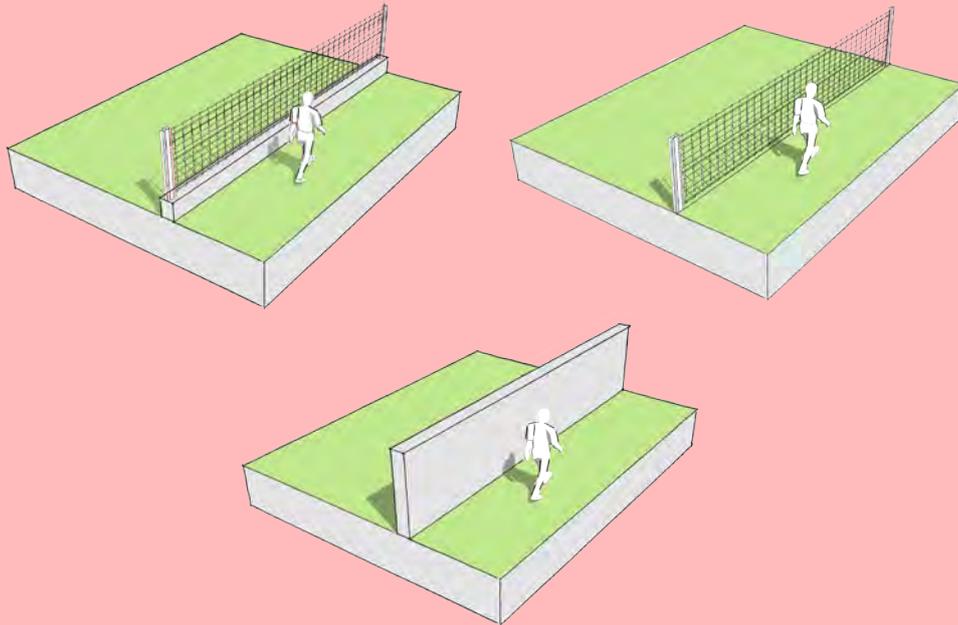
## Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

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

Dans la zone UPg :



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

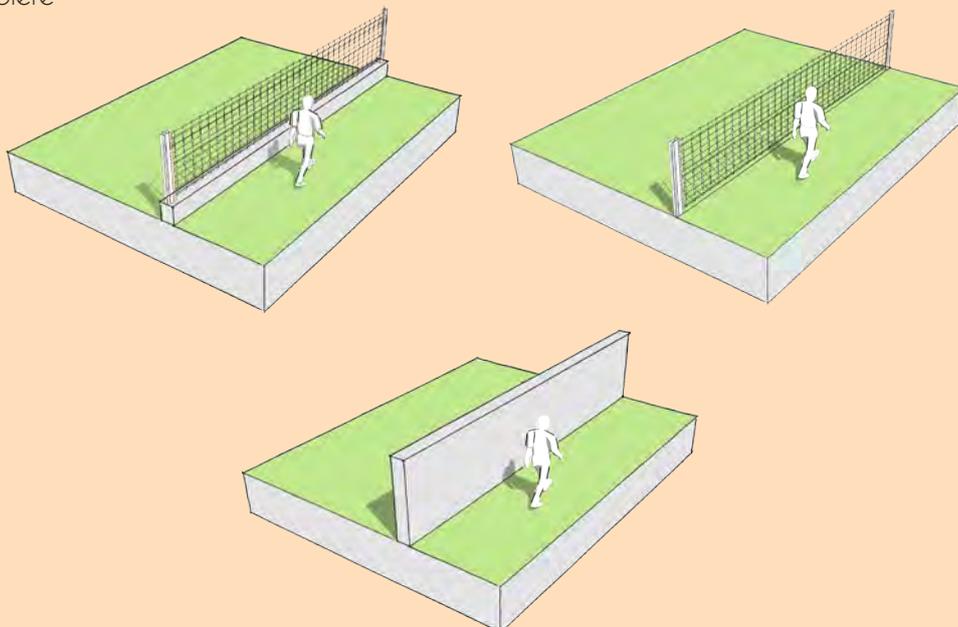


Dans les autres zones (sauf UPa) :



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

Toléré



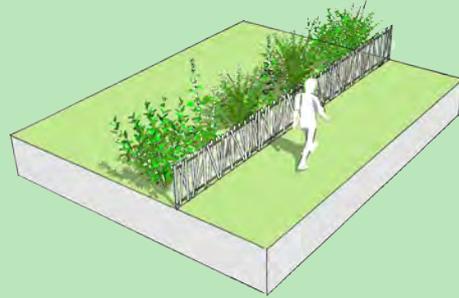
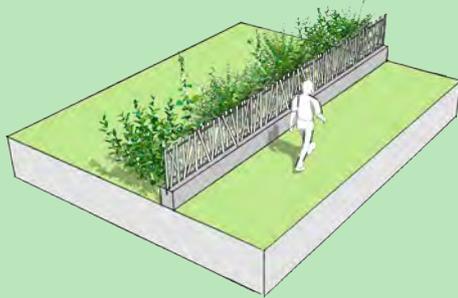
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**

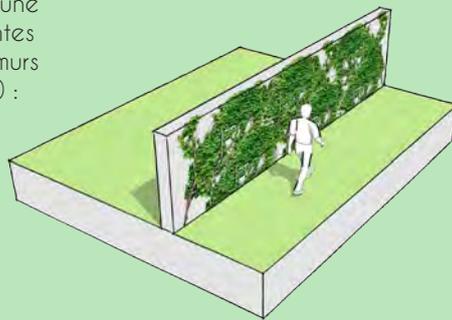
Dans toutes les zones (sauf UPa) :



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



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes (hormis en zone Upg où les murs sont interdits, sauf exception) :



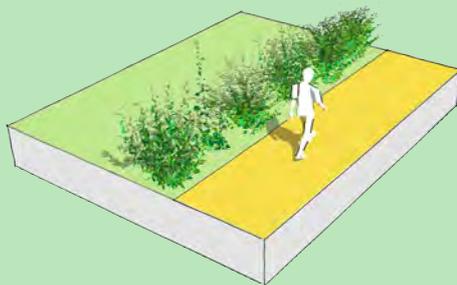
*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

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

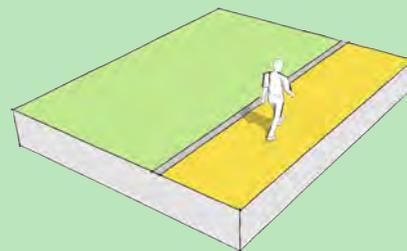
Dans toutes les zones



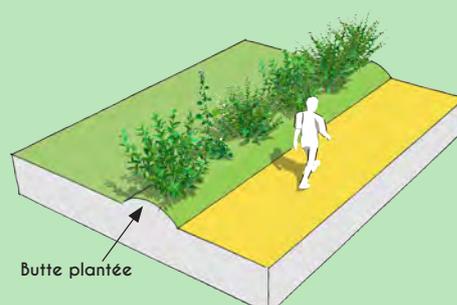
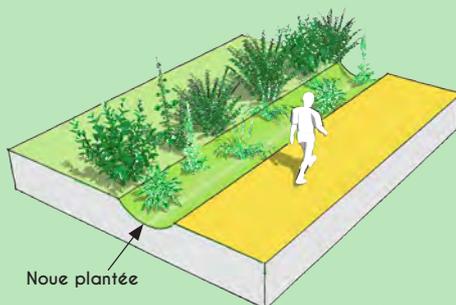
Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Pose d'une simple bordure :



Noue plantée ou butte plantée :





# LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

---

*La zone UI correspond aux grands équipements publics et infrastructures.*

*Il s'agit des zones :*

- *U1a : aérodrome, comprenant le secteur U1a1 dédié au développement d'activités économiques aéronautiques ou en lien avec l'aéroport ;*
- *U1f : emprise du domaine de la CNR à vocation portuaire et industrielle ;*
- *U1g : emprise des installations de la gare TGV ;*
- *U1p : parkings structurants et parkings-relais.*

# ZONE UI

---

*Extrait du rapport de présentation :*

«La zone UI couvre les secteurs d'équipements publics et d'infrastructures de la commune.

Ces secteurs ont une vocation principalement technique et l'objectif poursuivi par le règlement est d'affirmer cette vocation par la réglementation notamment des constructions et utilisations du sol autorisées.»

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

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

**En particulier, la zone UI est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 UI 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.

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

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation technique de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.

### 1.1 Destinations et usages du sol interdits

Dans l'ensemble des zones UI sont interdits :

- les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation
  - de commerce et activités de service sauf dans les conditions définies à l'article UI 1.2
- les usages du sol suivants :
  - les carrières
  - les terrains de camping et de caravaning
  - les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes isolées
  - les dépôts de véhicules sauf ceux relatifs au tramway (y compris les parcs publics de stationnement), les dépôts de déblais des fondations

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

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones UI :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou pour la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UIa :

- les constructions et installations directement liées à l'activité de l'aérodrome.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UIa1 :

- les constructions et installations à destination d'activités tertiaires et d'activités économiques aéronautiques ou en lien avec l'aéroport, y compris les ICPE nécessaires à l'activité aéronautique.

**Sont autorisés sous conditions dans la zone Uif :**

- les constructions et utilisations du sol réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'État ;
- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et toutes implantations liées à l'utilisation de la voie d'eau ;
- Les constructions et installations, y compris les ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques ;
- L'implantation de panneaux solaires et les constructions et installations nécessaires à leur entretien et à leur exploitation, à condition qu'ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

**Sont autorisés sous conditions dans la zone Ulg :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

**Sont autorisées sous conditions dans la zone Ulp :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'animation et à l'entretien des espaces de circulation et aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et services de transports collectifs ;
- Les constructions et installations, y compris les ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques ;
- L'implantation de panneaux solaires et les constructions et installations nécessaires à leur entretien et à leur exploitation, à condition qu'ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

**1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé

**1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé

## Article UI 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle ainsi que de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités et équipements accueillis dans ces zones. Il n'y a pas spécifiquement d'enjeu d'ordonnancement urbain par rapport aux voies ou emprises publiques, et peu de lien direct avec des constructions voisines pour ces secteurs.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

**Dans les zones UIg et UIp :**

À l'exception des bâtiments et constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites au moins égale à 6 mètres.

**Dans les zones UIa et UIf :**

Non réglementé

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

**Dans les zones UIg et UIp :**

- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être ou non contiguës ;
- les autres constructions doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

**Dans les zones UIa et UIf :** Non réglementé

### **2.5 Emprise au sol des constructions**

**Dans les zones UIa, UIf, UIg et UIp :** Non réglementé

**Dans la zone UIa1 :** Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des constructions, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 75% .

## 2.6 Hauteur des constructions

**Dans la zone Ulp**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

**Dans la zone Ula, Ulf et Ulg** : non réglementé

## Article UI 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé de ces secteurs d'équipements et d'infrastructure aujourd'hui très peu végétalisés.

Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, la qualification de ces secteurs, certes à vocation technique, est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**La mise en place des règles suivantes vise à impulser une certaine qualité au sein de ces secteurs techniques qui en sont aujourd'hui dépourvus.**

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

- Le CBS minimal imposé est égal à 0,2
- Il n'est pas imposée de surface de PLT minimale

#### **Dans la zone U1a1 :**

- le CBS minimal imposé est égal à 0,3
- la surface de PLT minimale imposée est égale à 0.15.

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

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article UI 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable 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 UI 4 - QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**Dans la zone UIg,** l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages non techniques doit être conforme aux dispositions de l'article 4 (qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère) de la zone urbaine ou naturelle la plus proche.

**Dans les zones UIa, Ulf et IUp :** non réglementé.



# LES ZONES À URBANISER

---

*Les zones à urbaniser sont des zones non ou insuffisamment équipées destinées à être urbanisées, à court, moyen ou long termes, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

*Il s'agit des zones :*

- *1AU : zones à urbaniser à court et moyen termes ;*
- *2AU : zones à urbaniser à long terme.*

# ZONE 1AU

---

*Extrait du rapport de présentation :*

«Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée. Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur 1AUj destiné à la réalisation de l'éco-quartier Joly-Jean. Ce secteur constitue la première phase de cette opération ;
- Le secteur 1AUb destiné à la réalisation du quartier méditerranéen durable de Bel-Air ;
- Le secteur 1AUm qui correspond au quartier de gare de Montfavet.

L'urbanisation de ces secteurs devra être conduite sous la forme d'une opération d'ensemble (exemple : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager...).

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans les OAP sectorielles Joly-Jean/rocade Sud, Bel-Air/Cristole et Quartier de gare de Montfavet.

**En particulier, la zone 1AU est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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).

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

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de donner une fonction résidentielle à ces secteurs, en lien avec les quartiers qui les jouxtent, tout en favorisant la mixité fonctionnelle.

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

Sont interdits :

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

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

L'ensemble des constructions et aménagements, non interdits dans la zone, sont autorisés sous réserve :

- d'être réalisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant un schéma d'aménagement élaboré à l'échelle de l'ensemble de chaque secteur, en compatibilité avec les OAP qui les concernent ;
- que soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires ;
- que l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser ;

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances importantes pour le voisinage ;
- Les entrepôts lorsqu'ils sont nécessaires à une activité commerciale liée à la vie quotidienne du quartier ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne présentent pas de risques ou nuisances particulières incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

### **1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé

### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes).

Ainsi, les règles suivantes, associés aux principes définis dans les OAP, tendent à favoriser le développement de différentes typologies de logements complémentaires : logements individuels, logements individuels groupés ainsi que des petits et moyens collectifs.

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

Les bâtiments devront être implantés de manière à :

- minimiser l'ombre portée sur les bâtiments voisins ;
- minimiser les vis-à-vis par rapport aux bâtiments voisins.

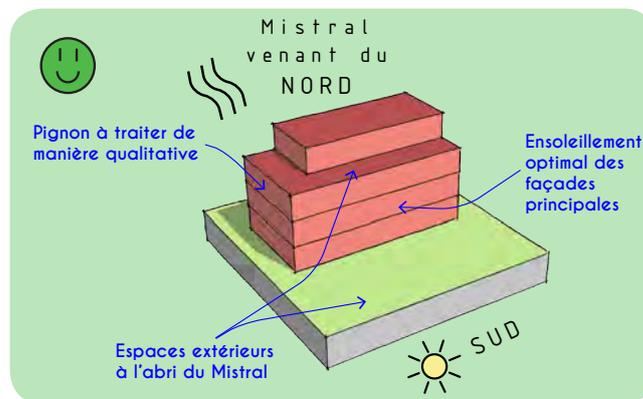
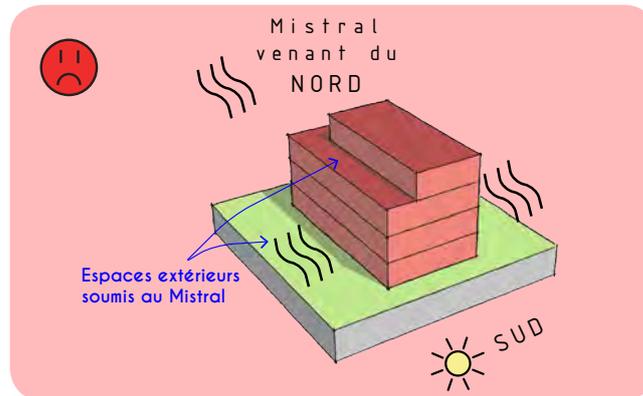
L'orientation Sud des façades principales des nouvelles constructions de logement est à privilégier, ceci afin de permettre un ensoleillement optimal des pièces de vie et de protéger les espaces extérieurs du Mistral. Le confort d'été des habitations devra toutefois être assuré, à travers, par exemple, la mise en place de dispositifs de type brise-soleil.

Toute autre orientation des bâtiments devra être justifiée et s'expliquer soit par une impossibilité technique soit par le contexte urbain (volonté d'alignement le long d'une voie ou avec un bâtiment existant, respect d'une trame urbaine existante, implantation d'un collectif en angle...).

Les logements seront prioritairement traversants ou avec une double-orientation. Si certains logements ne peuvent être que mono-orientés, on évitera absolument l'orientation Nord.

L'orientation sud préconisée implique que les pignons des bâtiments seront très fortement visibles depuis les voies sensiblement orientées Nord/Sud. Ces pignons devront donc être traités de manière qualitative et faire l'objet d'une réflexion particulière, notamment sur les ouvertures, les matériaux...

Schémas non réglementaires illustrant le principe d'orientation Sud des bâtiments de logement :



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

### • Dispositions générales

**En zone 1AUj**, le long de l'avenue de la Croix Rouge, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres le long de la voie.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

**En zone 1AUb**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimum de 2,5 mètres.

**En zone 1AUm**, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### • Dispositions particulières

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

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour la création d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 2.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative et/ou en limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, la construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, de la limite séparative et/ou de la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 2,5 mètres.

### • Dispositions particulières

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

- pour les projets d'extension et de surélévation de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, à condition que celles-ci n'aggravent pas la non-conformité ;
- pour la création d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- en raison d'une configuration atypique ou complexe d'un terrain (parcelles en angle, parcelles desservies par plusieurs voies, etc.).

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

Non réglementée

## 2.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## 2.6 Hauteur des constructions

### • Dispositions générales

**En zone 1AUj**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

**En zone 1AUb**, la hauteur des constructions est limitée à :

- 18 mètres pour les bureaux et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- 15 mètres pour les autres destinations. Cette hauteur est portée à 16 mètres pour les constructions accueillant une activité commerciale en rez-de-chaussée.

**En zone 1AUm**, la hauteur des constructions est :

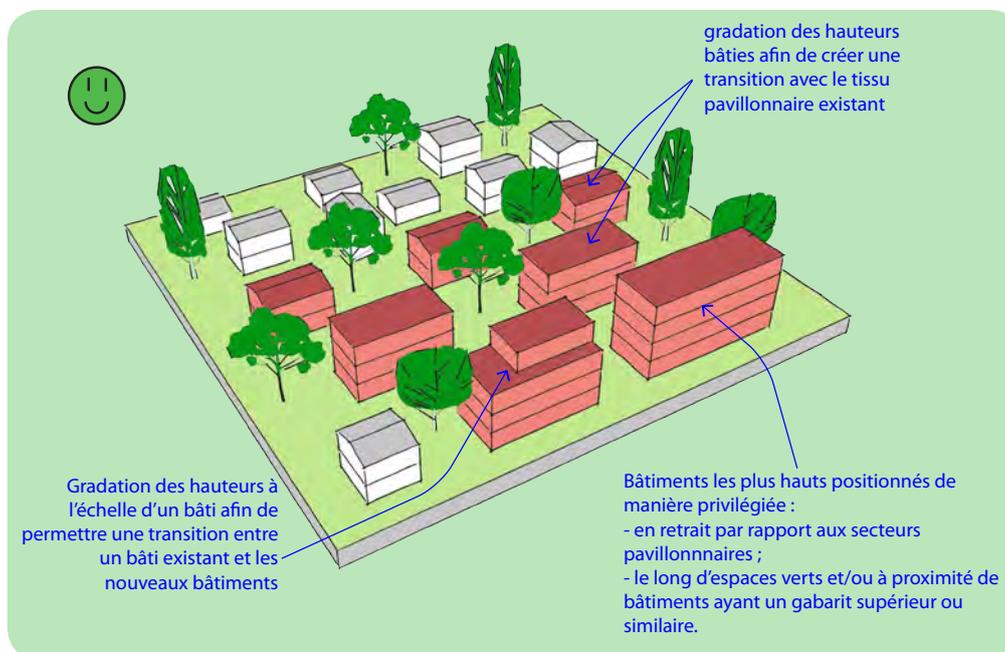
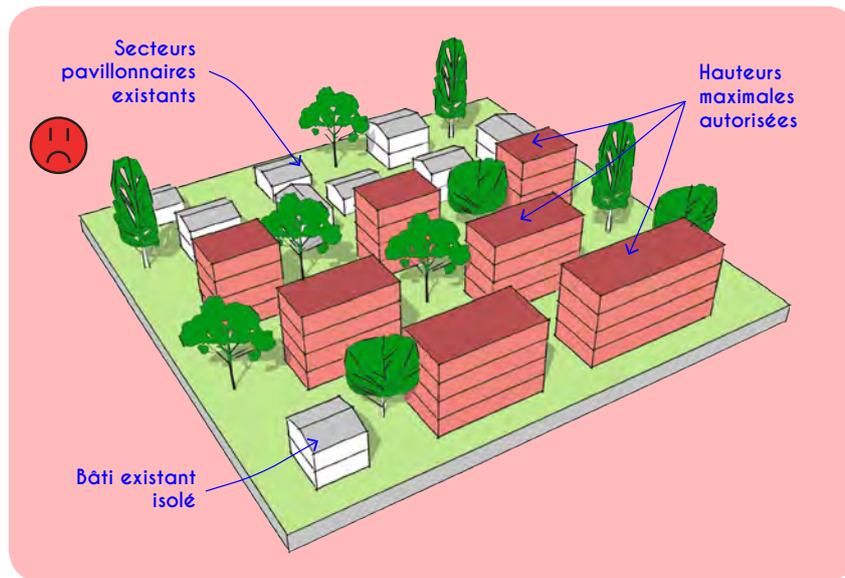
- limitée à 7 mètres pour les constructions destinées à l'artisanat ;
- comprise entre 6 et 15 mètres pour les autres destinations.

Les hauteurs des constructions doivent en outre être **compatibles avec les prescriptions édictées au sein des OAP sectorielles** Joly-Jean / rocade Sud, Bel-Air / Cristole et Quartier de gare de Montfavet.

## Principe de transition de hauteurs

En zones 1AUj et 1AUm, lors de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre des bâtiments ou des tissus urbains de hauteurs différentes, un principe de transition entre les gabarits est à appliquer. Ainsi, les nouvelles constructions doivent assurer une transition entre le(s) bâti(s) le(s) plus bas et le(s) bâti(s) le(s) plus haut(s).

*Schémas non réglementaires illustrant le principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments en zones 1AUj et 1AUm :*



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

**En zone 1AUm**, une réduction de l'emprise du dernier niveau est demandée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 13 mètres. Ainsi, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

- **Dispositions particulières**

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

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

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

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



## Article IAU 3 - BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE

### *Ambitions poursuivies*

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

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé.

**La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones à urbaniser qui s'inscrivent dans des démarches d'éco-quartier ou de quartier durable méditerranéen.**

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

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

### 3.2 Végétalisation et traitement des espaces libres

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application de la règle précédente (article IAU 3.1), doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable 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 recherche de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants.

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

**La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces zones à urbaniser qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leurs environnements urbain et paysager.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir et les pignons donnant sur voie ne sont pas aveugles.

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

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

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

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

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

Les projets d'extension devront reprendre les volumes, les matériaux, percements et couleurs compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine.

- **Espaces extérieurs**

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

- Pour les constructions nouvelles, chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).
- Tout espace extérieur doit présenter une surface suffisante pour constituer un espace de vie et doit mesurer au minimum 5 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 réfléchi afin d'assurer une protection contre les regards.
- Une orientation Sud des espaces extérieurs sera à privilégier. Les balcons, loggias et terrasses sont interdits sur les façades exposées au Nord., sauf si le logement dispose d'un autre espace extérieur mieux exposé.

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

### 4.3 Matériaux et couleurs

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

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

Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.

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

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

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

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

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

Les matériaux naturels sont recommandés.

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

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie. Une double haie peut également venir accompagner une clôture de part et d'autre de cette dernière.

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

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

##### *En limite séparative :*

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

En zones **1AUj** et **1AUm**, les clôtures constituées de murs pleins ne sont pas autorisées sauf :

- lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisées avec un matériau et un aspect similaires ;
- exigences de sûreté publique dûment justifiées liées au fonctionnement d'un équipement ;
- si cette clôture constitue la limite avec une activité engendrant des nuisances sonores et/ou visuelles importantes.

**En zone 1AUb**, les clôtures constituées de murs pleins, en pierre ou enduits, sont autorisées.

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

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

L'utilisation de 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.

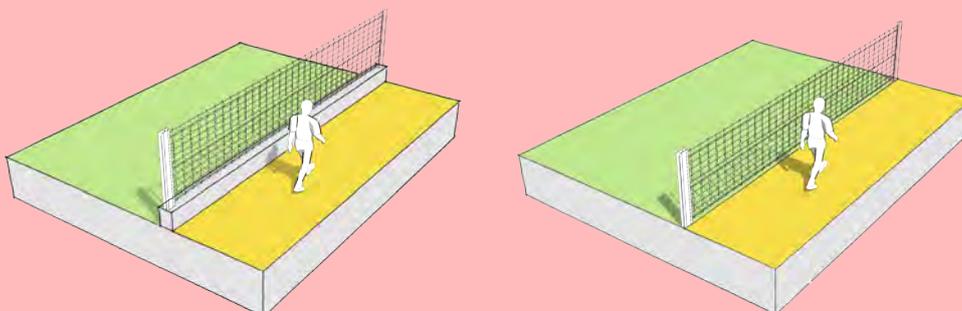
**En zone 1AUj**, la réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

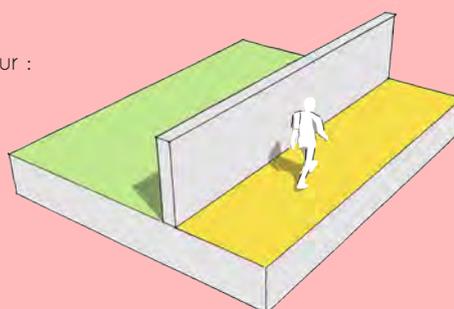
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



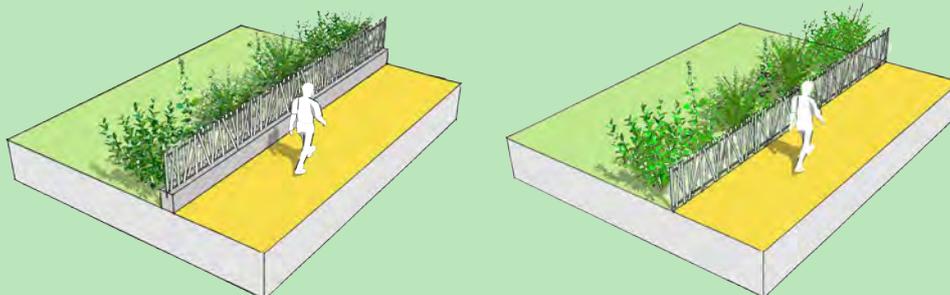
Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



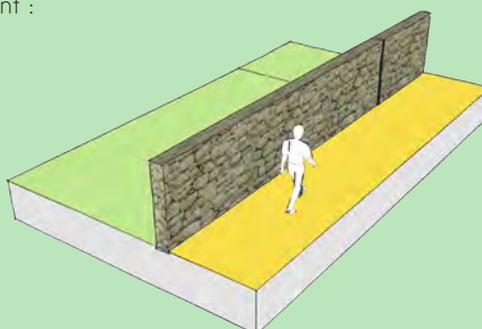
Mur :



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



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

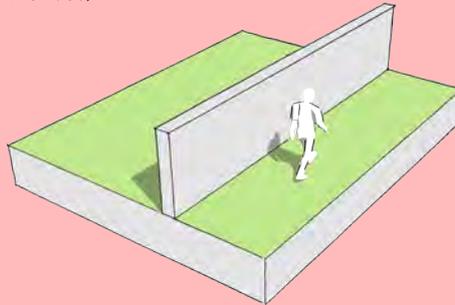


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE**

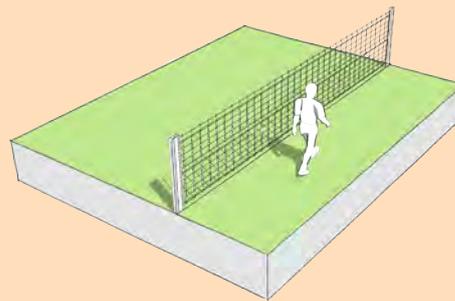
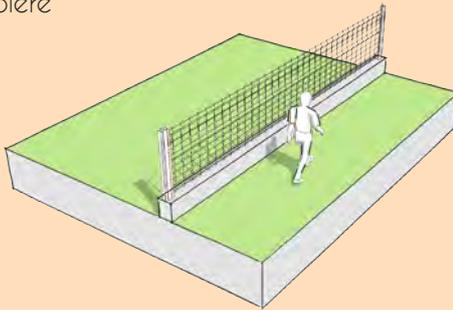


Mur (sauf en 1AUb où les murs sont autorisés) :

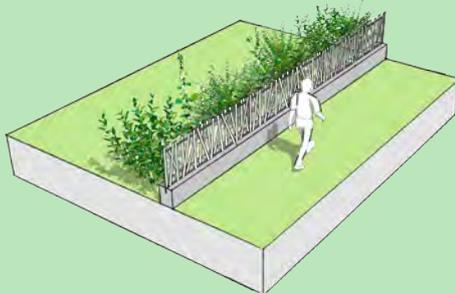


Grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :

Toléré



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

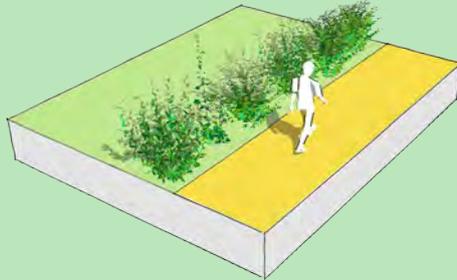


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

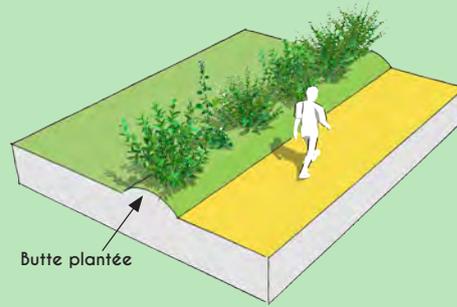
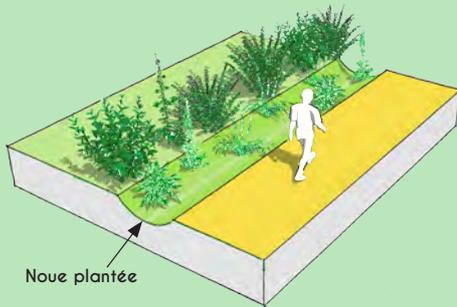
**ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :



# ZONE 2AU

*Extrait du rapport de présentation :*

« Cette zone correspond à une zone d'urbanisation fermée, non ou insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la révision ou la modification du PLU.

Elle comprend 4 secteurs :

- le 2AUe 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 ;
- le secteur 2AUj destiné à la réalisation de l'éco-quartier Joly-Jean. Ce secteur constitue la deuxième phase de cette opération ;
- le secteur 2AUp destiné à la réalisation de la deuxième phase du quartier Confluence ;
- le secteur 2AUs, au niveau de la Sacristie, destiné à la réalisation d'un parking relais et à l'accueil d'activités ;
- Le secteur 2AUv destiné à l'accueil des gens du voyage.»

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement
- les orientations prévues dans l'OAP Confluence.

**La zone 2AU est concernée, en partie, 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*).

**Les zones 2AUv, 2AUe et 2AUp ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'une fois la digue de la Durance qualifiée résistante à l'aléa de référence (RAR).**

**La zone 2AU est concernée, en partie, par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (9. *Marges de reculs*).

## Article 2AU 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de ne pas permettre une occupation ou utilisation du sol nouvelle.

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

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, toutes constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article 1.2 sont interdites.

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

**Sont autorisés sous conditions dans les zones 2AU :**

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site ni l'aménagement futur de la zone ;
- Les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ni l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

#### **1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

#### **1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé.



### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement.

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

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels elles se rapportent, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

La distance entre les autres constructions n'est pas réglementée.

### **2.5 Emprise au sol des constructions**

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m<sup>2</sup> (y compris extensions et annexes) ;

L'extension des constructions existantes, à destination autre que l'habitation, est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois dépasser une emprise au sol totale de la construction de 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 20 m<sup>2</sup> au total, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

## 2.6 Hauteur des constructions

Les extensions et travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article 2AU 3 - BIODIVERSITÉ

### *Ambitions poursuivies*

La mise en place des règles suivantes vise à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore.

Sur le secteur 2AUs, une attention particulière devra être portée à la végétalisation qui devra contribuer au maintien et au renforcement du corridor écologique constitué par les foins de Montfavet.



### *Ambitions poursuivies*

La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité des constructions qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.

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

Les constructions, ainsi que les extensions des constructions existantes et les annexes, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en recherchant à minimiser l'impact visuel dans le grand paysage ;
- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale.

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

Non réglementé

#### **4.3 Matériaux et couleurs**

Le choix des matériaux contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

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

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

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Les matériaux naturels sont recommandés.

*Le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative :*

Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage doublé par une haie ou des plantes grimpantes.

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

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

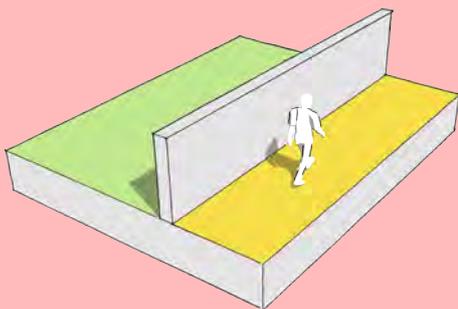
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

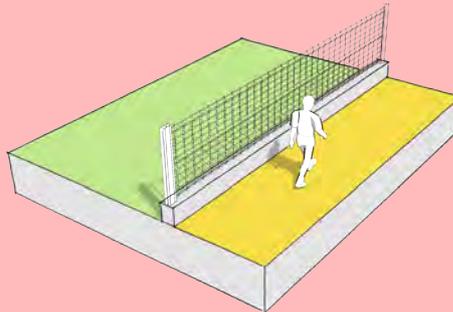
**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



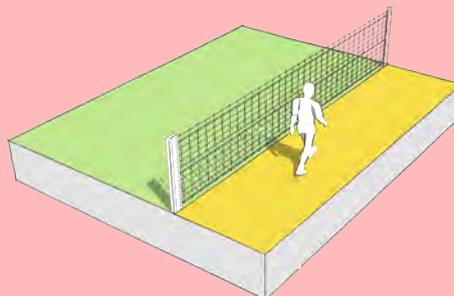
Mur :



Barreaudage, surmontant un mur bahut :



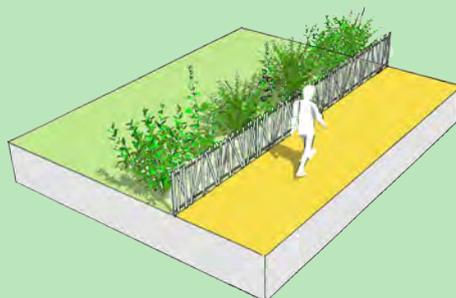
Grillage ou barreaudage non doublé d'une haie ou de plantes grimpantes



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



Grillage ou barreaudage accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

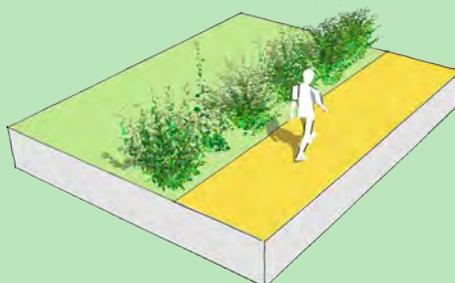


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

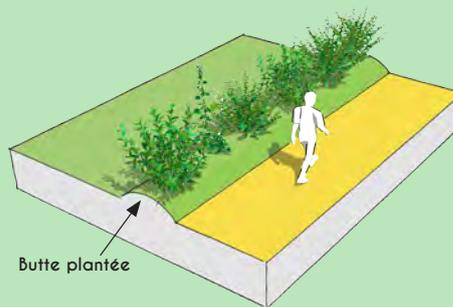
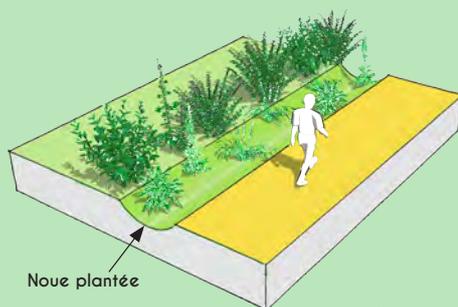
## ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :





# LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

---

*Les zones agricoles regroupent les espaces destinés à l'agriculture, dont une partie est plus strictement réglementée en raison de ses qualités et sensibilités particulières d'un point de vue soit paysager, soit écologique.*

*Les zones naturelles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Il s'agit des zones :*

- *A : zone agricole*
- *Aj : zone agricole spécifique aux jardins familiaux*
- *Ap : zone agricole de protection paysagère et écologique*
- *N : zone naturelle*
- *Nf : zone naturelle correspondant au domaine de la CNR*
- *Np : zone naturelle de protection de captage*

# ZONE A

*Extrait du rapport de présentation :*

« La zone A correspond aux espaces destinés à l'agriculture situés :

- sur l'île de la Barthelasse et l'île Piot ;
- en limite Sud de la commune le long de la Durance : la plaine alluviale de la Durance ;
- à la pointe Est de la commune : les coteaux d'Avignon ;
- autour de Montfavet : «le fer à cheval» des foins de Montfavet.

**L'objectif poursuivi par le règlement de la zone A est de veiller à ce que les exploitants puissent poursuivre et développer leur activité, réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.**

Elle comprend un sous-secteur Aj qui correspond à des jardins familiaux et un sous-secteur Ap qui correspond aux espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique ou car ils sont situés dans un périmètre de protection du captage de la Saignonne. La zone Ap intègre le périmètre de protection rapproché de la Saignonne. La zone Ap3 intègre le périmètre de protection éloigné de la Saignonne.

**L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Aj est de permettre le bon fonctionnement des jardins familiaux. En zone Ap, l'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère et/ou écologique et/ou de la présence de la zone de captage de la Saignonne, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.** Trois niveaux de protection sont déclinés au regard des enjeux agricoles et paysagers ou écologiques des secteurs à protéger. »

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement

**En particulier, la zone A est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 A est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ce périmètre, 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 éloigné du captage de la Saignonne, tout rejet devra faire l'objet d'un prétraitement adapté aux risques spécifiques du site. 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.

## Article A1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation agricole, paysagère et/ou écologique et de les protéger.

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

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à l'article A 1.2 ci-après.

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

**Sont autorisés sous conditions dans la zone A :**

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les logements sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation, nécessité justifiée par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation. Ils seront considérés comme accessoires à l'exploitation ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et notamment lorsqu'il s'agit d'aménagements de réseaux et de voiries reconnus d'utilité publique ;
- Les constructions, utilisations du sol et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sont seuls autorisées sous conditions dans la zone Aj :**

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions légères et démontables liées à l'usage des jardins familiaux et à l'agriculture de proximité, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.

**Sont seuls autorisés sous conditions dans la zone Ap :**

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les extensions aux logements et constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

***Sont de plus autorisés uniquement dans les zones Ap1 et Ap3 :***

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception des constructions à usage d'habitation, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 200 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 6 mètres ;
- Les châssis et serres, sous réserve d'avoir un coefficient maximum d'emprise au sol de 20% dans la zone Ap1 et de 60% dans la zone Ap3, rapporté à la totalité de l'unité foncière, une hauteur maximale de 6 mètres et d'accompagner paysagèrement leur implantation.

***Sont de plus autorisés uniquement dans la zone Ap2 :***

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception des constructions à usage d'habitation, sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 500 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 10 mètres.

**1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

**1.4 Conditions liées à la bande de densité**

Non réglementé.

## Article A 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et agricole et ainsi de limiter leur impact visuel sur le paysage.

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

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

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

#### • Dispositions générales

**Dans les zones A, Ap, Ap1, Ap2 et Ap3 :** toute construction, hormis les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les bâtiments d'exploitation agricole, doit être implantée :

- à une distance de l'axe de l'autoroute A 7 au moins égale à 100 mètres ;
- à une distance de l'axe de la RN 7 au moins égale à 75 mètres.

**Dans les zones A, Ap, Ap1, Ap2 et Ap3 :** toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

**Dans les zones Aj :** non réglementé.

#### • Dispositions particulières

Lorsqu'une construction est implantée avec un recul ne respectant pas les dispositions générales du présent article, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

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

Non réglementé.

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

**Dans la zone A :**

- Les logements nécessaires à l'exploitation doivent être implantés à 20 mètres

maximum des bâtiments auxquels ils se rapportent (sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle) ;

- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels ils se rapportent, excepté pour les piscines (se reporter aux définitions et dispositions générales) ;
- La distance minimale entre les autres constructions n'est pas réglementée.

**Dans la zone Aj :** Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels ils se rapportent, excepté pour les piscines (se reporter aux définitions et dispositions générales).

**Dans les zones Ap, Ap1, Ap2 et Ap3 :** non réglementé.

## 2.5 Emprise au sol des constructions

### • Emprise au sol

**Dans la zone A :**

- L'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, y compris leurs extensions et annexes, est limitée à 150 m<sup>2</sup> au total ;
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m<sup>2</sup> (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 30 m<sup>2</sup> au total, excepté pour les piscines (se reporter aux définitions et dispositions générales).

**Dans la zone Aj :**

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m<sup>2</sup> (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'extension des annexes à l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**Dans les zones Ap, Ap1, Ap2 et Ap3 :**

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m<sup>2</sup> (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'extension des annexes à l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup> ;
- L'extension des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans toutefois dépasser une emprise au sol totale de la construction de 500 m<sup>2</sup>.

### **Dans les zones Ap1 et Ap3 :**

L'emprise au sol de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 200 m<sup>2</sup> excepté pour les châssis et serres.

### **Dans la zone Ap2 :**

L'emprise au sol de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

- **Coefficient d'emprise au sol**

**Dans la zone Ap1 :** Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des châssis et serres, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 20% .

**Dans la zone Ap3 :** Le coefficient maximum d'emprise au sol (CES) des châssis et serres, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation, est égal à 60% .

## **2.6 Hauteur des constructions**

- **Dispositions générales**

### **Dans la zone A :**

- La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 12 mètres, excepté pour :
  - > les logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 9 mètres ;
  - > les annexes aux logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres ;
- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres et leurs annexes à 3,5 mètres.

**Dans la zone Aj :** pour les extensions, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres et leurs annexes à 3,5 mètres.

La hauteur de toute nouvelle construction autorisée est limitée à 3,50 mètres.

### **Dans les zones Ap, Ap1, Ap2 et Ap3 :** pour les extensions :

- La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 12 mètres, excepté pour :
  - > les logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 9 mètres,
  - > les annexes aux logements accessoires à l'exploitation dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres ;
- La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres et leurs annexes à 3,5 mètres ;

**Dans les zones Ap1 et Ap3 :** la hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 6 m.

**Dans la zone Ap2 :** la hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 10 m.

- **Dispositions particulières**

Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

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



## Article A 3 - BIODIVERSITÉ

### *Ambitions poursuivies*

Les espaces agricoles et naturels sont le socle de la trame verte et bleue de la commune.

**La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore.

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

Non réglementé.

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

**Dans les zones Ap1 et Ap3 :** l'implantation de châssis ou serres doit faire l'objet d'un accompagnement paysager permettant à ces derniers de s'intégrer au paysage environnant et de générer un impact visuel limité depuis les voies et emprises publiques. Cet accompagnement paysager se traduit, au minimum, par l'implantation de haies arbustives et arborées entre les châssis ou serres et les voies et emprises publiques.

### **3.3 Essences végétales et plantations**

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

Pour les haies, l'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée (cf. liste des essences recommandées en annexe).



### *Ambitions poursuivies*

L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des constructions existantes, autres que celles liées à l'exploitation agricole, ainsi que les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

**La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité des constructions en zones agricoles qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.**

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

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

L'extension des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

## 4.2 Volumétrie, façades et toitures

Non réglementé.

## 4.3 Matériaux et couleurs

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

La structure végétale existante et environnante détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges, des sables et des gris. Le blanc, ainsi que les teintes d'aspect brillant sont à proscrire.

Les toitures seront plutôt de teinte sombre.

## 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Les matériaux naturels sont recommandés.

*Le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative :*

Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage.

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

Les clôtures rattachées à un logement et ses annexes ou à un local accessoire à l'exploitation doivent être doublées par une haie.

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

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

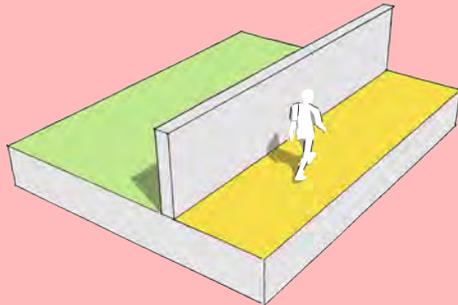
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures

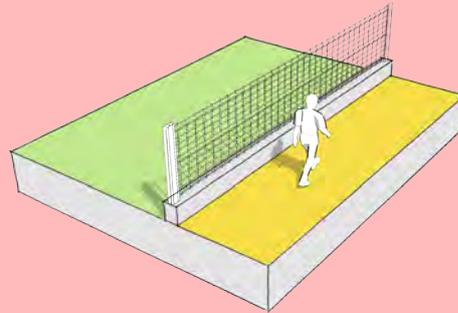
CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE



Mur :

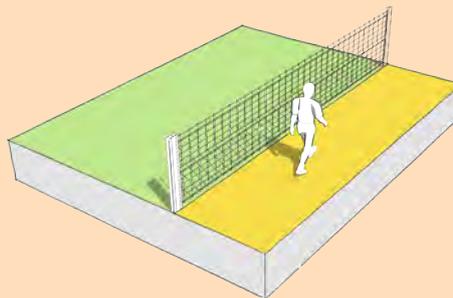


Barreaudage, surmontant un mur bahut :

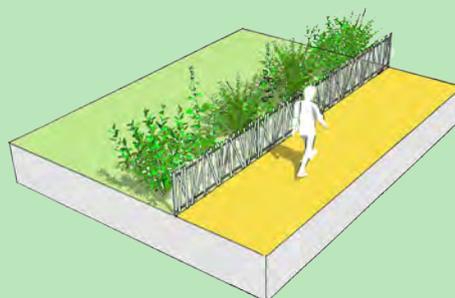


Grillage ou barreaudage, sans accompagnement paysager (un accompagnement paysager est exigé le long des clôtures rattachées aux logements et annexes, ainsi qu'aux locaux accessoires) :

Toléré



Grillage ou barreaudage accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

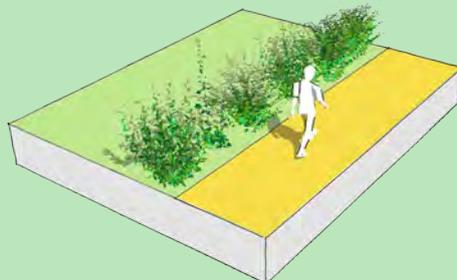


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

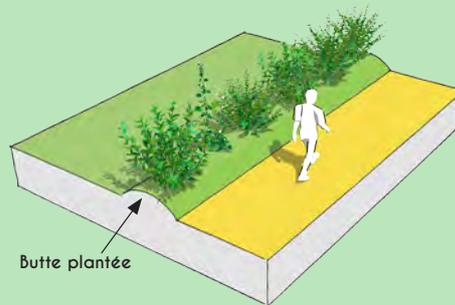
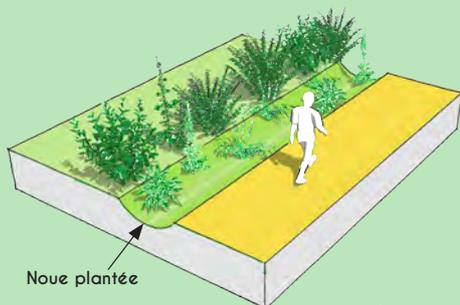
**ABSENCE DE CLÔTURE, EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :





# ZONE N

*Extrait du rapport de présentation :*

« La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

La zone couvre une partie de l'île Piot et de la Bathelasse, les lits du Rhône et de la Durance, le parc de la Croix de Noves et le Mont de Vergues situé dans le centre hospitalier de Montfavet.

**L'objectif poursuivi par le règlement de la zone N est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.**

Elle comprend :

- le secteur Nf correspondant au domaine de la CNR, comprenant un sous-secteur Nf1 pour l'accueil d'installations d'énergies renouvelables ;
- un secteur Np correspondant aux périmètres de protection immédiats des captages d'eau potable de la Saignonne et de l'île de la Bathelasse.

**L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Nf est de permettre l'entretien et l'exploitation des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques et celui de la zone Nf1 est de permettre l'exploitation des panneaux photovoltaïques. L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Np est de conserver ces espaces dans leur vocation naturelle et de les protéger en raison de leur sensibilité particulière aux pollutions, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis. »**

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

- les dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement

**En particulier, la zone N est concernée par le risque inondation.** Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales (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 N est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ce périmètre, 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 éloigné du captage de la Saignonne, tout rejet devra faire l'objet d'un prétraitement adapté aux risques spécifiques du site. 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.

# Article N<sub>1</sub> - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation naturelle, paysagère et/ou écologique et de les protéger.

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

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à l'article N 1.2 ci-après.

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

**Sont autorisés sous conditions dans les zones N, Nf et Nf<sub>1</sub> :**

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, à condition de s'insérer harmonieusement dans leur environnement et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La possibilité d'extension n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les constructions en lien avec le parc naturel urbain de la Confluence, le parc naturel de la Barthelasse et le Val de Durance ;
  - les installations liées à l'exploitation ou l'utilisation de cours d'eau ;
  - les appontements, quais, plans inclinés et leurs chemins d'accès correspondants ;
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains.

- Les terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.

**Sont autorisées sous conditions uniquement dans les zone Nf et Nf1 :**

- Les constructions et installations, y compris les ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

**Sont autorisées sous conditions uniquement dans la zone Nf1 :**

- L'implantation de panneaux solaires et les constructions et installations nécessaires à leur entretien et à leur exploitation.

**Sont seuls autorisés sous conditions dans la zone Np :**

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination, à condition de s'insérer harmonieusement dans leur environnement et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les captages d'eau potable ;
- Les constructions et installations, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé.

### 1.4 Conditions liées à la bande de densité

Non réglementé.

## Article N 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

### *Ambitions poursuivies*

Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et agricole et ainsi de limiter leur impact visuel sur le paysage.

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

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

L'implantation doit en outre favoriser l'orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et le confort d'été.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments auxquels ils se rapportent, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

La distance entre les autres constructions n'est pas réglementée.

### 2.5 Emprise au sol des constructions

**Dans la zone N, à l'exception des zones Nf et Np :**

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire sans toutefois pouvoir dépasser une emprise au sol totale de la construction de 150 m<sup>2</sup> (y compris leurs extensions et annexes) ;
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 20 m<sup>2</sup> au total, excepté pour les piscines (se rapporter aux définitions et dispositions générales).

**Dans les zones Nf, NF1 et Np :** non réglementé

## 2.6 Hauteur des constructions

Les extensions et travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article N 3 - BIODIVERSITÉ

### *Ambitions poursuivies*

Les espaces agricoles et naturels sont le socle de la trame verte et bleue de la commune.

**La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **3.3 Essences végétales et plantations**

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



### *Ambitions poursuivies*

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

**La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces constructions en zones naturelles qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.**

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

Les constructions, ainsi que les extensions des constructions existantes et les annexes, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en recherchant à minimiser l'impact visuel dans le grand paysage ;
- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale.

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

Non réglementé.

#### **4.3 Matériaux et couleurs**

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

La structure végétale existante et environnante détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges, des sables et des gris. Le blanc, ainsi que les teintes d'aspect brillant sont à proscrire.

Les toitures seront plutôt de teinte sombre.

#### 4.4 Aménagement des clôtures et des abords

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

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

Dans le cas de la réalisation de clôtures, ces dernières ne peuvent excéder 1.80 mètre de hauteur. Les matériaux naturels sont recommandés.

*Le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative :*

Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage doublé par une haie ou des plantes grimpantes.

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

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

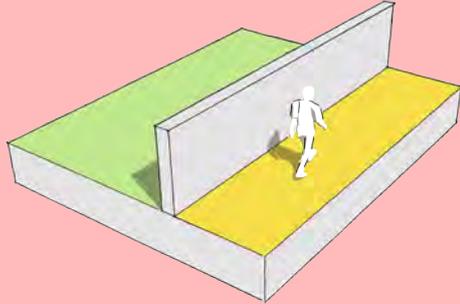
Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

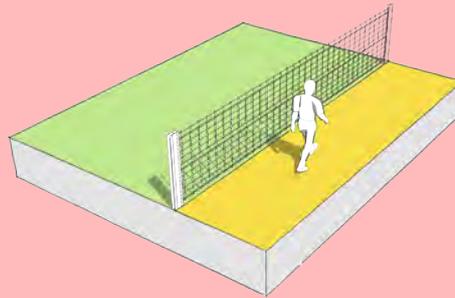
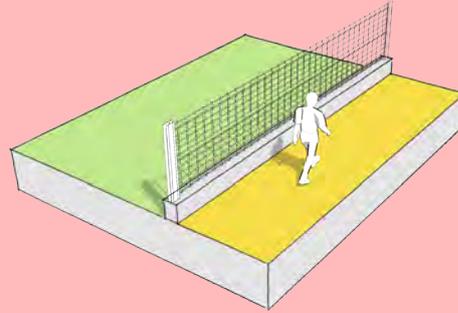
**CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE OU EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**



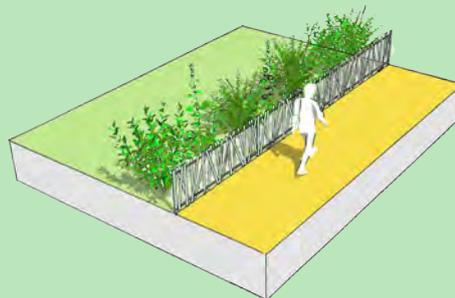
Mur :



Barreaudage, surmontant un mur bahut :



Grillage ou barreaudage accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :

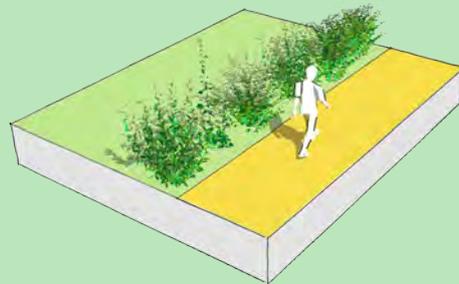


*Schémas non réglementaires illustrant le traitement des clôtures*

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



Haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Noue plantée ou butte plantée :

