

Département de Vaucluse

Commune de *PIOLENC*

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

Procédure simplifiée

Quartiers l'Étang et Crépon-Nord

2.b – PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE

**Règlement :
zones UD, AUa et A**

*Dossier notification
Septembre 2015*



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.14.132
sept.-15

CHAPITRE III.3

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine de type discontinu aéré.

Il s'agit d'une zone de développement récent.

Deux secteurs ont été déterminés :

- Le **secteur UDe** qui correspond à une ancienne zone de fabrication d'accumulateurs au plomb, qui nécessitera une étude préalable en vue de la dépollution du site.
- Le **secteur UDx** qui correspond aux quartiers non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

La zone UD est concernée par des secteurs à risques d'inondation liés au Rieu et au Rhône (zone C du PSS).

Ces secteurs repérés par des trames particulières au document graphique du P.L.U. sont soumis à des prescriptions particulières :

- Secteur de risque d'inondation lié au Rieu : les prescriptions particulières figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone,
- Secteur de risque d'inondation lié au Rhône : tout aménagement ou construction devra respecter les textes en vigueur réglementant les zones submersibles du Rhône.

La zone UD est concernée par des secteurs à risques d'incendie de forêt repérés par des trames particulières au document graphique du P.L.U. et soumis aux prescriptions particulières figurant au titre II qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

~~ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

- Les constructions à usage industriel, sauf en secteur UDe.
- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation).
- Les terrains de camping, le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.

~~ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES~~

Toutes les constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

En outre, dans le secteur concerné par la servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, les opérations de construction devront respecter cette servitude :

Servitude 3b : Quartier Crépon-Nord : il devra être réalisé 23 logements au moins, comportant au moins 50 % de logements sociaux. La répartition entre les différentes formes d'habitat devra en outre respecter les dispositions suivantes : au moins 10 logements intermédiaires et/ou groupés.

Dans le secteur UDe, seules sont autorisées les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt ou d'équipement d'intérêt collectif public, à l'exception des installations classées, après dépollution préalable du site.

Dans les secteurs concernés par des risques inondations lié au Rieu, les prescriptions particulières figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

Dans le secteur concerné par la zone C du PSS du Rhône, les constructions devront tenir une garde au sol minimum de 0,60 m.

Dans les secteurs concernés par des risques incendie de forêt, les prescriptions particulières figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

~~ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES~~

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Est interdite toute construction ou installation sur un terrain desservi uniquement par la RN 7 dans ses sections comprises :

- au Nord, entre la limite communale Nord et le Chemin de l'Étang,
- au Sud, entre la limite communale Sud et la VC91 (Route des Iles),

CHAPITRE IV.2

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.

L'urbanisation de ces terrains ne pourra se réaliser que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement pour la zone.

L'apport des équipements déterminés sera assuré dans le cadre de l'aménagement dudit projet d'ensemble.

La zone AUa comprend le quartier de Puvier situé à l'est de la commune, le quartier de l'Etang au nord et le quartier Crépon-Nord au sud. Elle est principalement vouée à l'habitat et aux équipements collectifs.

Des commerces et services d'accompagnement pourront y être intégrés.

Le règlement de la zone permet la construction de petits immeubles, susceptibles de jouer un rôle dans la vie sociale du quartier, à proximité des espaces de centralité prévus par le schéma d'aménagement de la zone.

La zone AUa est concernée par des secteurs à risque d'inondation lié au Rieu, repérés par une trame particulière au document graphique du P.L.U. dans lesquels les prescriptions figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone AUa est également concernée par des secteurs à risque d'incendie de forêt repérés par des trames particulières au document graphique du P.L.U. dans lesquels prescriptions particulières figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

La zone AUa est concernée par :

- des servitudes - art. L.123-2 b du Code de l'Urbanisme - en vue de la réalisation de programmes de logements. Ces programmes de logements sont définis par le rapport de présentation du P.L.U. et sont inscrits sur le document graphique du règlement et à l'article 2 du présent règlement.

- des secteurs délimités au titre de l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à du logement social. Ces pourcentages sont définis par le rapport de présentation du P.L.U. et sont inscrits sur le document graphique du règlement et à l'article 2 du présent règlement.

~~ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.
- Les terrains de camping, le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents.

~~ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES~~

A condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de bureaux ou commerce,
- Les équipements collectifs,
- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte de la zone.
- Les clôtures.

En outre :

- pour les secteurs **AUa - centres de l'Etang**, l'aménagement du carrefour à créer sur le chemin des Chasseurs, ainsi que l'élargissement de celui-ci devront être réalisés avant l'achèvement des premières constructions,
- pour les secteurs AUa de Crépon Nord : l'élargissement ou l'aménagement des voies communales bordant le secteur concerné devra être réalisé avant l'achèvement des premières constructions.

En outre, les opérations de construction réalisées dans la zone devront respecter :

- les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme consistant à réserver des terrains pour la réalisation des programmes de logements suivants :

Servitude 1 – Quartier Puvier-Cade : 80 logements au moins, dont 15 % de locatif, le tout représentant 10.000 m² de SHON au minimum et comportant au moins 20 % de logements sociaux.

Servitudes 2 : Quartier de l'Étang:

S2a : environ 30 logements dont au moins 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2b : environ 10 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2c : environ 40 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2d : environ 6 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

S2e : environ 45 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 1/3 de logements collectifs.

Si plusieurs zones AUa sont mises en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.

Servitudes 3 : Quartier Crépon-Nord – Zones Ouest et Sud:

S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux

S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires – 50% de logements sociaux.

S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux

S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE V.1

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.

Un secteur a été délimité :

– **Ap** : strictement protégé.

✓ La zone A est concernée par des secteurs à risques d'inondation liés à l'Aygues et au Rieu et au Rhône (zone C du PSS).

Ces secteurs repérés par des trames particulières au document graphique du P.L.U. sont soumis à des prescriptions particulières :

- Secteur de risque d'inondation lié à l'Aygues et au Rieu : les prescriptions figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone,
- Secteur de risque d'inondation lié au Rhône : tout aménagement ou construction devra respecter les textes en vigueur réglementant les zones submersibles du Rhône.

✓ La zone A est également concernée par des secteurs à risque d'incendie de forêt repérés par des trames particulières au document graphique du P.L.U. dans lesquels les prescriptions figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

✓ La zone A est concernée par le périmètre de danger nucléaire, repéré au document graphique du PLU, dans lequel des prescriptions particulières s'appliquent et l'autorité de sûreté nucléaire doit être consultée sur les demandes de permis de construire.

✓ La zone A est concernée en partie par les périmètres de protection du captage d'eau potable d'Orange. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les servitudes d'utilité publique.

~~ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES~~

Dans toute la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

En outre, dans le périmètre de danger nucléaire, tout bâtiment ou installation qui ne permettrait pas la mise à l'abri immédiate des populations concernées en cas d'urgence est interdit.

~~ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES~~

1. Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont admis :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (serres, silos, hangars, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...),
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire, au cas exceptionnels dûment justifiés) et dans la limite de 250 m² de SHON. Cette limite de 250 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et de bâtiments existants. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique et gîtes liés à la diversification de l'exploitation à condition de démontrer le lien entre le projet et l'activité agricole de l'exploitation. Ces constructions d'accueil touristique, en prolongement de l'exploitation agricole, devront être localisées dans les bâtiments existants du siège d'exploitation, ou si cela n'est pas envisageable, en contiguïté avec les bâtiments existants.

En outre, pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme : le changement de destination pour l'habitat est autorisé.

Dans le secteur Ap, sont admis uniquement :

- Les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

2. Sont également admis dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ap :

- Les constructions ou installations y compris classés nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

3. Dans les secteurs concernés par des risques inondations lié à l'Aygues et au Rieu, les prescriptions figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

4. Dans les secteurs concernés par des risques incendie de forêt, les prescriptions figurant au titre II s'appliquent en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..