



LETHOR

Plan Local d'Urbanisme



4. Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU_E

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone **1AUE** correspond à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, en extension de la zone de la Cigalière, insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont elle devra respecter les prescriptions.

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les commerces autres que ceux visés à l'article 1AUE2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

2.2. Les commerces sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux besoins des activités de la zone.

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

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

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

3.1. Définition de la desserte :

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

3.1.1. Conditions de desserte :

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

3.2. Définition de l'accès :

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

3.2.1. Conditions d'accès :

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

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

Les accès devront être aménagés en tenant compte des haies à préserver identifiées à l'OAP. Les accès seront prioritairement aménagés sur une limite non bordée par une haie à préserver. En cas d'impossibilité, chaque lot ne peut disposer que d'un seul accès sur la voie publique, strictement limité à ce qui est nécessaire et d'une largeur maximale de 8.5 mètres.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

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

Toutefois, pour les besoins industriels, des forages pourront être admis sous réserve du respect du décret de 3 janvier 1989.

La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dès lors qu'elles sont dans les conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur et après accord de la collectivité compétente dans la gestion des eaux de pluie.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

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

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

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les bâtiments artisanaux, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut pas être inférieure à 3 mètres sauf indication différente dans l'OAP.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et/ou du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 10m au faîtage pour les constructions destinées aux bureaux et aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 16m au faîtage pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. **Les couleurs vives et le blanc sont interdits.**

Les garde-corps en toiture seront préférentiellement ajourés.

Les sorties de type cheminées, exutoires, édicules etc. seront implantées préférentiellement en partie Nord afin de préserver le bon ensoleillement des toitures.

L'intégration des panneaux solaires photovoltaïques se fera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Afin de limiter leur impact visuel les éléments techniques ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) et interdits sur les façades ouest des bâtiments. Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Dans l'ensemble de la zone les groupes froids doivent être positionnés à l'Est des constructions et insonorisés.

Aménagement des abords

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain. Les bâtiments devront être orientés Est/Ouest dans leur longueur, pour permettre au mieux le maintien des vues sur les Monts de Vaucluse.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire dans une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront constituées de grilles à mailles soudées de couleur gris anthracite. Les clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques seront de plus doublées d'une haie vive.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les murs de clôture maçonnés sont autorisés sur une distance maximum de 2m de part et d'autre du portail.

Les haies figurant à l'OAP doivent être conservées et entretenues par le propriétaire du lot. Un retrait de 5 mètres de leur base devra être respecté. Seuls les accès strictement nécessaires peuvent permettre de leur porter atteinte, sur un linéaire maximal de 8,5 mètres.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations, ainsi que le stationnement des poids lourds, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

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

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

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

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 40 m ² de surface de plancher

Commerces	1 place/50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	1 place/150 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Bureaux/ commerces	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau
Artisanat/ industrie	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerce
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à vocation d'artisanat

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

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

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie du terrain d'assiette.

13.4. Aires de stationnement

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

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUE 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé