

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville d'Apt

Rapport de présentation de la modification °1

PADD débattu le 18/10/2016

Document arrêté le 19/06/2016

Document approuvé le 23/07/2019

Mis en compatibilité le 27/03/2023

Modification n°1 approuvée le 16/07/2024



CYCLADES

Espace Wagner, Bât A1
10 rue du Lieutenant Parayre
13 290 AIX-EN-PROVENCE

Sommaire

1. La procédure de modification	3
1.1. Le choix de la procédure.....	3
1.2. L'examen au cas par cas	4
2. Contexte et justification de la modification	5
2.1. Renforcer l'attractivité et le dynamisme d'Apt et de son centre-ville.....	5
2.2. Favoriser le développement de l'offre hôtelière	8
2.3. Le contexte réglementaire actuel.....	9
2.4. L'état initial de l'environnement	13
2.5. Présentation et justification des modification apportées	24
3. Le zonage avant/après modification	27
4. Le règlement écrit avant/après modification.....	28

1. La procédure de modification

1.1. Le choix de la procédure

Au regard des objectifs d'adaptation du PLU approuvé identifiés par la commune, le choix de cette procédure de modification a été fait conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

- > En premier lieu, selon l'article L.153-31, une révision est engagée lorsque les évolutions apportées ont pour effet :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Considérant que les évolutions souhaitées ne concernent aucun de ces cinq points, la procédure de révision du PLU n'est pas retenue.

L'adaptation du PLU s'inscrit donc dans le champ de la modification.

- > En second lieu, selon l'article L.153-41, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées ont pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. » (L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, ce qui n'est pas le cas d'Apt).

Bien que ce ne soit pas l'objectif de la procédure, la modification des règles présentée dans le présent dossier pourrait induire une majoration des possibilités de construire de plus de 20%.

- > En conclusion, la présente modification n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, qui prévoit la procédure de modification simplifiée, mais

entre donc bien dans le champ d'application de la **modification de droit commun** soumise à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

1.2. L'examen au cas par cas

En application des articles R.104-33 à 37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique, mais doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale – dans le cas présente la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA.

La commune a donc transmis à la MRAe PACA un dossier de demande d'examen cas par cas, réceptionné le 23 octobre 2023.

Un avis conforme de la MRAe a été rendu le 18 décembre 2023, dispensant la modification n°1 d'évaluation environnementale. Cet avis est annexé au rapport de présentation.

Extrait de l'avis n°MRAe 2023ACPACA97 :

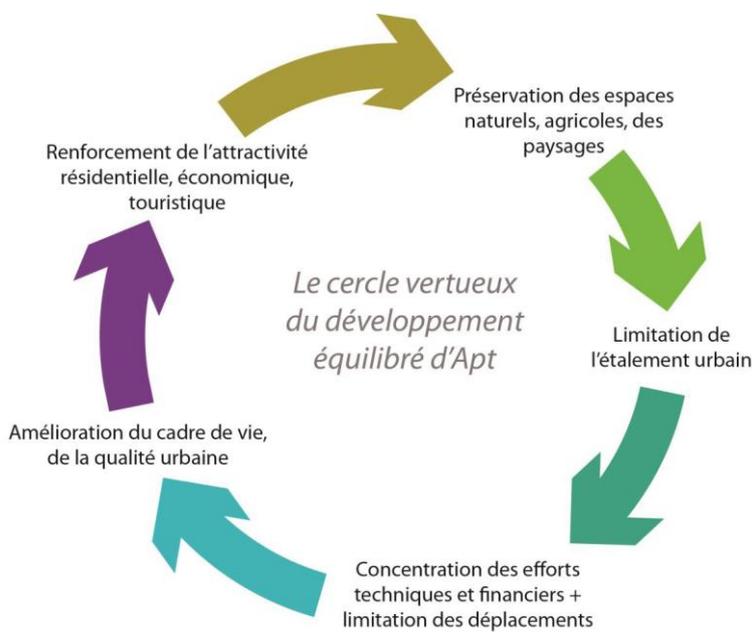
« Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Apt (84) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Apt (84) ne nécessite pas d'évaluation environnementale. »

2. Contexte et justification de la modification

2.1. Renforcer l'attractivité et le dynamisme d'Apt et de son centre-ville

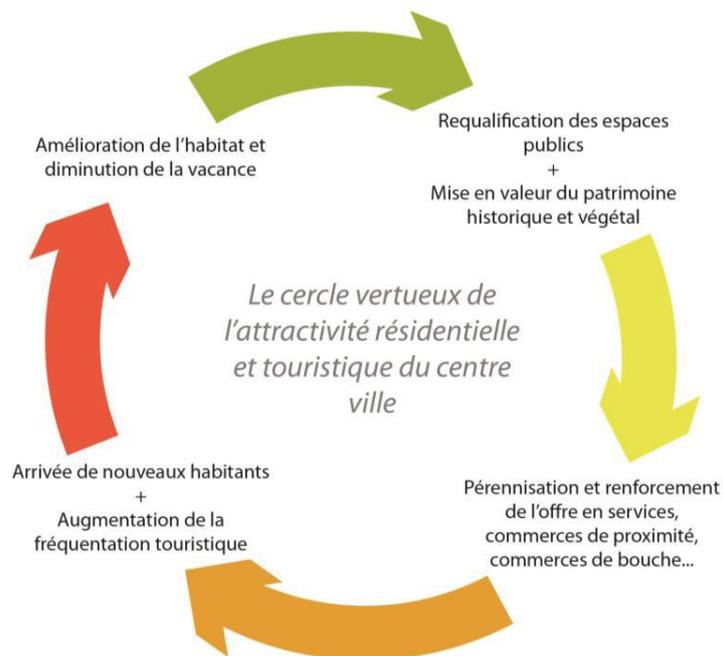
La commune d'Apt porte un projet global de revitalisation de son centre-ville, qui s'inscrit dans l'esprit du cercle vertueux au centre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :



Ce projet se traduit entre autres par un vaste programme de réhabilitation du patrimoine bâti ancien, permettant la remise sur le marché de logements, l'installation de nouveaux services... conformément à l'axe 2.2. du PADD « MIEUX NOUS CONCENTRER [...] EN MISANT SUR DES PROJETS EXEMPLAIRES A TRAVERS LA COMMUNE » ; mais également par la volonté de développer l'offre en hébergement hôtelier pour fixer les visiteurs sur la commune d'Apt et offrir ainsi des répercussions positives sur l'économie locale, conformément à l'axe 2.3. du PADD « MIEUX NOUS CONCENTRER [...] EN POURSUIVANT NOTRE DYNAMIQUE ECONOMIQUE », extrait :

« A. Le développement économique et touristique du centre-ville : comme précédemment énoncé, la lutte contre la vacance, couplée à une requalification des espaces publics du centre historique, devraient enclencher un cercle vertueux permettant le maintien voire le développement des activités et de l'emploi en centre-ville.

Les services, les commerces de proximité, les commerces de bouche et l'offre hôtelière participent à la vitalité et à l'attractivité du centre-ville, résidentielle comme touristique. Plus le centre-ville sera dynamique, plus les Aptésiens choisiront de s'y loger, plus la vacance diminuera. Plus le centre-ville sera dynamique, plus les touristes et visiteurs feront le choix de s'y arrêter, pour profiter de ses commerces de bouches, de ses hôtels et de son patrimoine : ils trouveront au centre d'Apt les atouts historiques d'un village du Luberon, couplés à un haut niveau de service. »



Ce projet s'appuie sur un vaste programme de requalification des espaces publics et de diminution de la place de la voiture en ville, dont la requalification à terme des berges du Calavon au profit d'un espace de promenade apaisé.

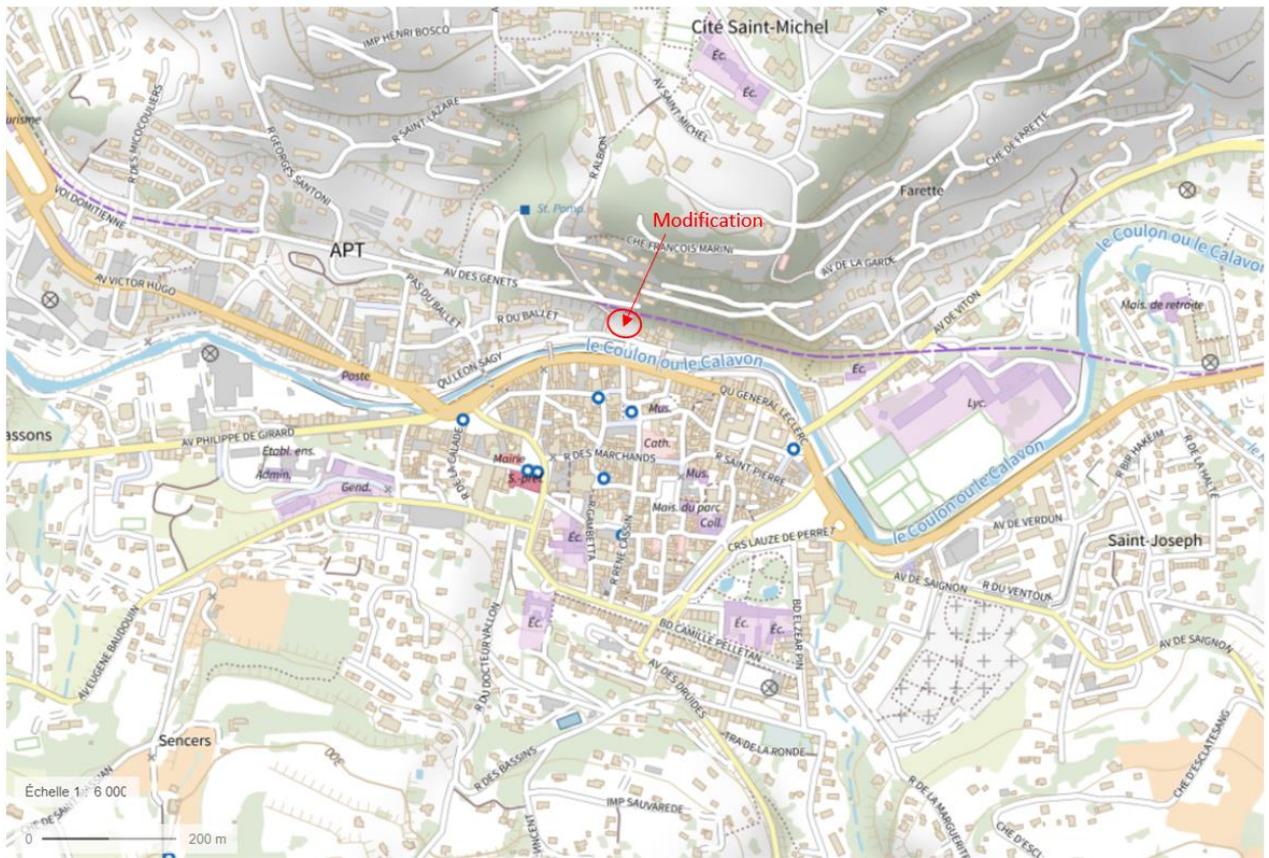
Cette ambition d'apaiser la ville est traduite là encore dans le PADD : Axe 3.1. « EN AMELIORANT LE CADRE DE VIE DES APTESIENS ET DES TOURISTES », extrait : « *Le Calavon pourrait également voir son poids renforcé dans la végétalisation du centre-ville. Bien que l'aménagement de ses berges soit soumis à l'aléa inondation, leur requalification, leur embellissement, participerait largement à renforcer l'attractivité de la commune.*

Rappelons également que le développement des modes doux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dans le PLU en vigueur. La véloroute constitue l'axe structurant du réseau à développer.

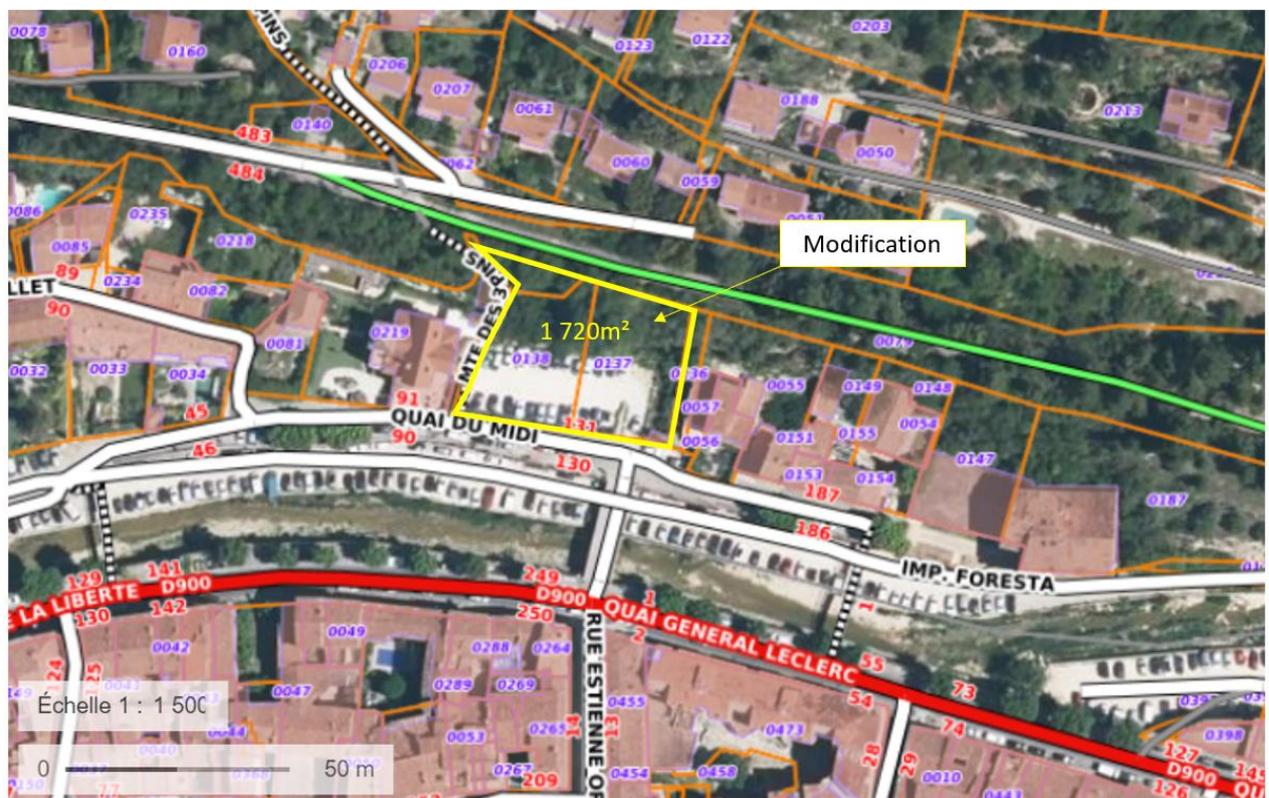
Depuis l'approbation du PLU, la commune a mis en œuvre différentes actions en faveur de l'apaisement de son territoire et plus particulièrement du centre-ville, avec notamment le développement d'un transport en commun urbain « Mobily », qui remporte un franc succès. La commune a également menée une étude d'optimisation du stationnement en centre-ville visant à adapter la réglementation aux besoins mais également à diminuer le nombre de places, notamment sur les quais du Calavon, à forte valeur patrimoniale.

C'est donc dans cette logique que la commune est favorable à l'implantation d'une nouvelle activité hôtelière en centre-ville, et plus précisément sur le quai du Midi, à l'interface entre le Calavon au sud et la véloroute au nord. La procédure de modification vise à favoriser/faciliter cette implantation, en ajustant le règlement du PLU sur un secteur clairement délimité, cf. plans de situation ci-après.

Plan de situation



Plan de situation - Zoom



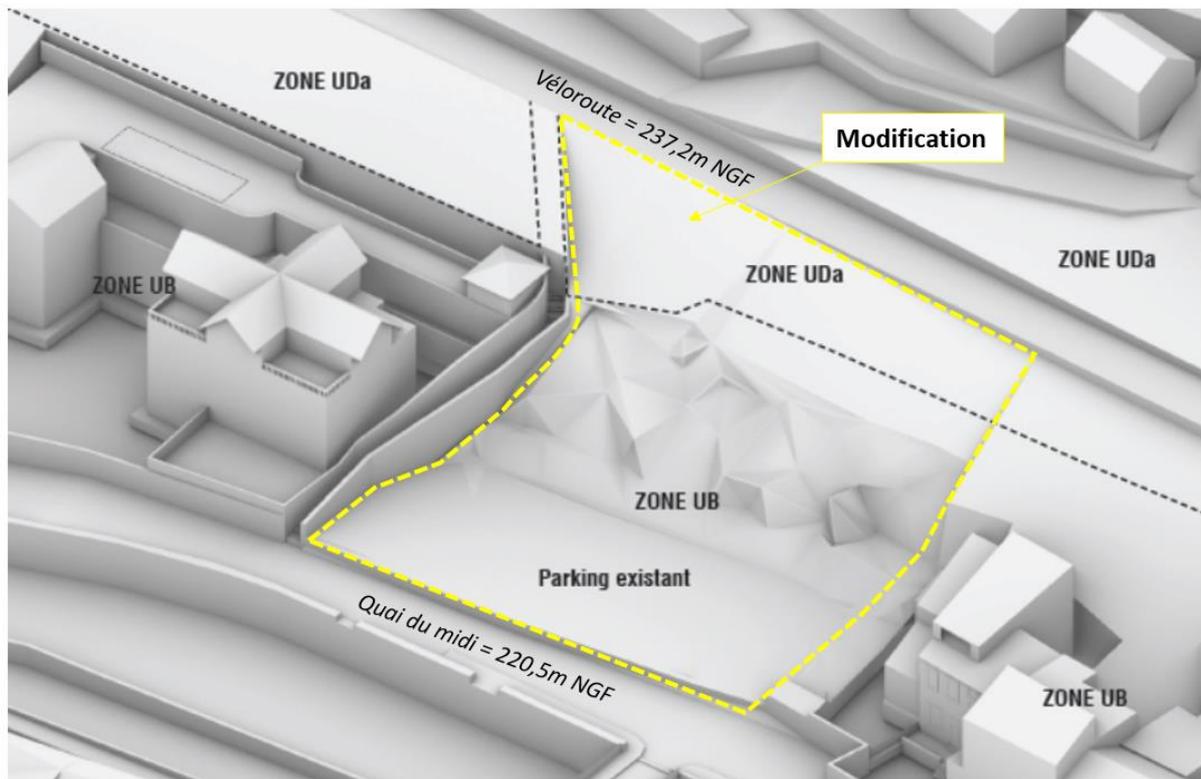
2.2. Favoriser le développement de l'offre hôtelière

La modification du PLU vise donc à favoriser l'implantation d'une nouvelle activité hôtelière en centre-ville, sur le quai du Midi face au centre ancien - liaison par le Pont de Coquière. L'emprise est actuellement occupée par du stationnement public (25 à 30 places). *Il convient dès à présent de préciser que la destination hôtelière est déjà autorisée en zone UB et UD, la modification ne porte donc pas sur un changement de destination.*

Comme on peut le voir sur le plan précédent, l'emprise de 1 720m² est en contact direct avec la véloroute au nord, ce qui offrirait l'opportunité d'un double accès à l'hôtel, depuis le quai et depuis la véloroute.

Cet atout est lié à la topographie complexe du lieu, adossé à la colline/au talus, avec plus de 15m de dénivelé :

Contexte topographique de la modification



Vue depuis la RD900 et le pont de la Coquière vers le secteur :



2.3. Le contexte réglementaire actuel

Comme on peut le voir sur les plans de zonage présentés pages suivantes (général et zoom), l'emprise est localisée principalement en zone UB du PLU en vigueur avant modification au niveau du quai du Midi (1 412m²), et partiellement en zone UD, secteur UDa, du côté de la véloroute (308 m²).

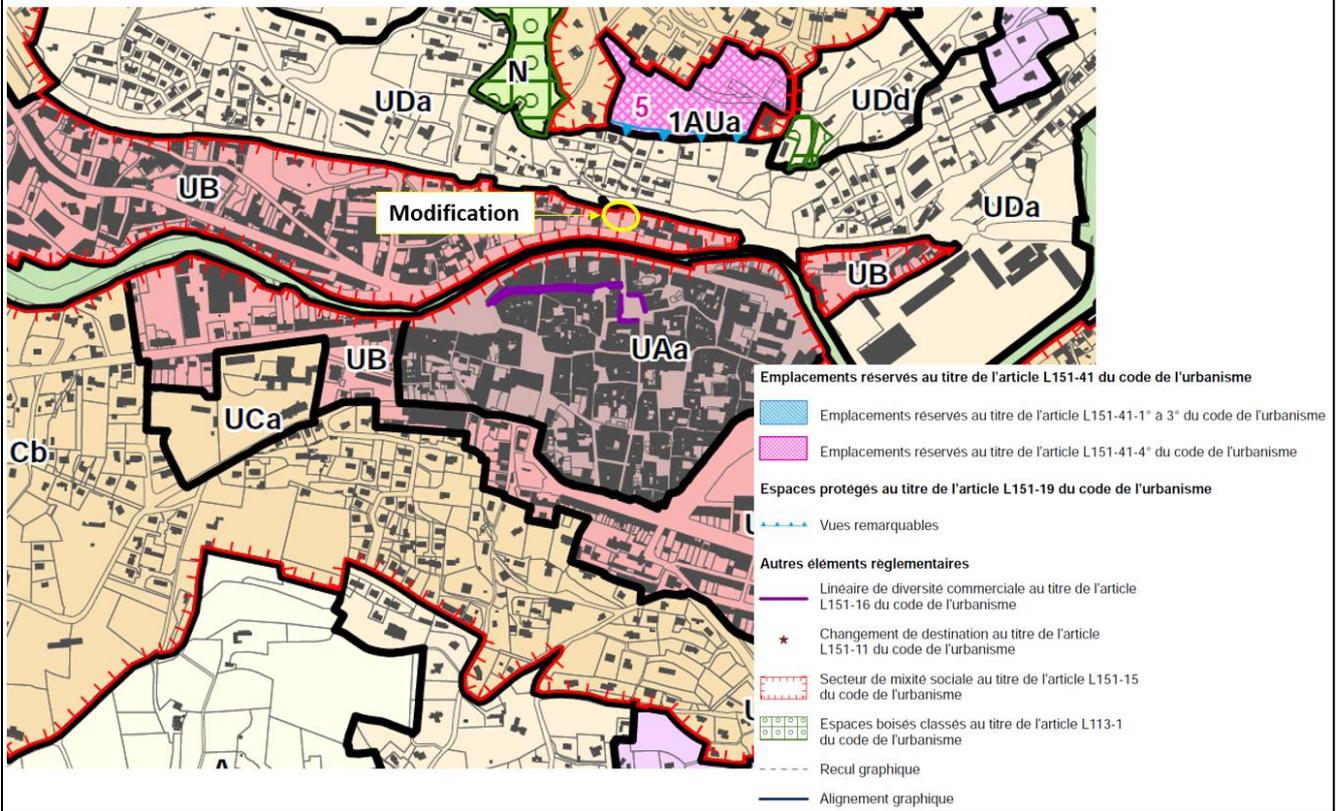
Cette situation entraîne l'application de deux réglementations distinctes pour un même terrain d'assiette, comme synthétisé dans le tableau un peu plus loin.

Comme on peut le voir sur la planche des risques, le sud de l'emprise en concerné par l'aléa inondation résiduel (application de la carte d'aléa par anticipation du PPRi). Le projet de PPRi a depuis été soumis à enquête publique (clôturée le 26 mai 2023).

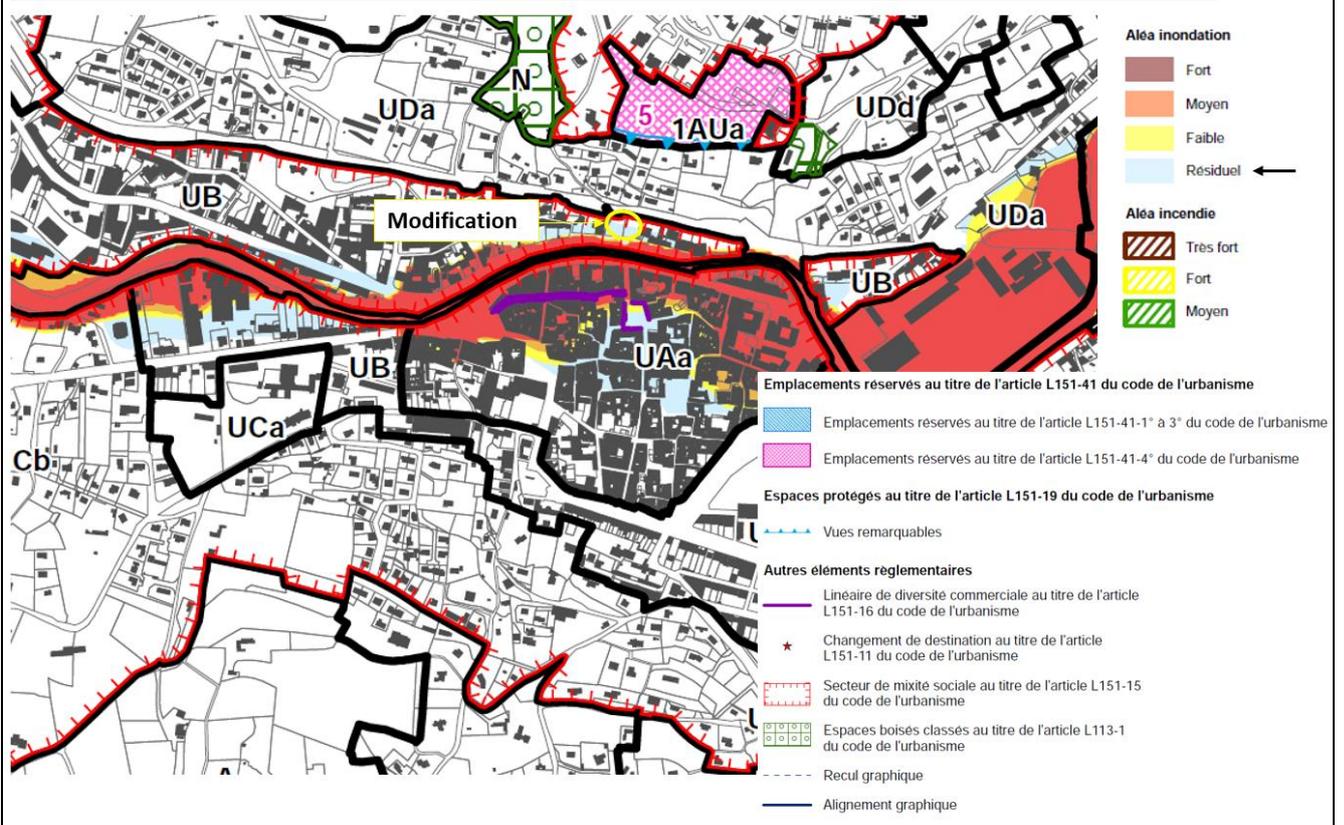
Cf. 2.4.2 – Etat initial de l'environnement / risque inondation

Enfin, comme on peut le voir sur la planche de la trame verte et bleue, le périmètre de la modification n'est pas concerné par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

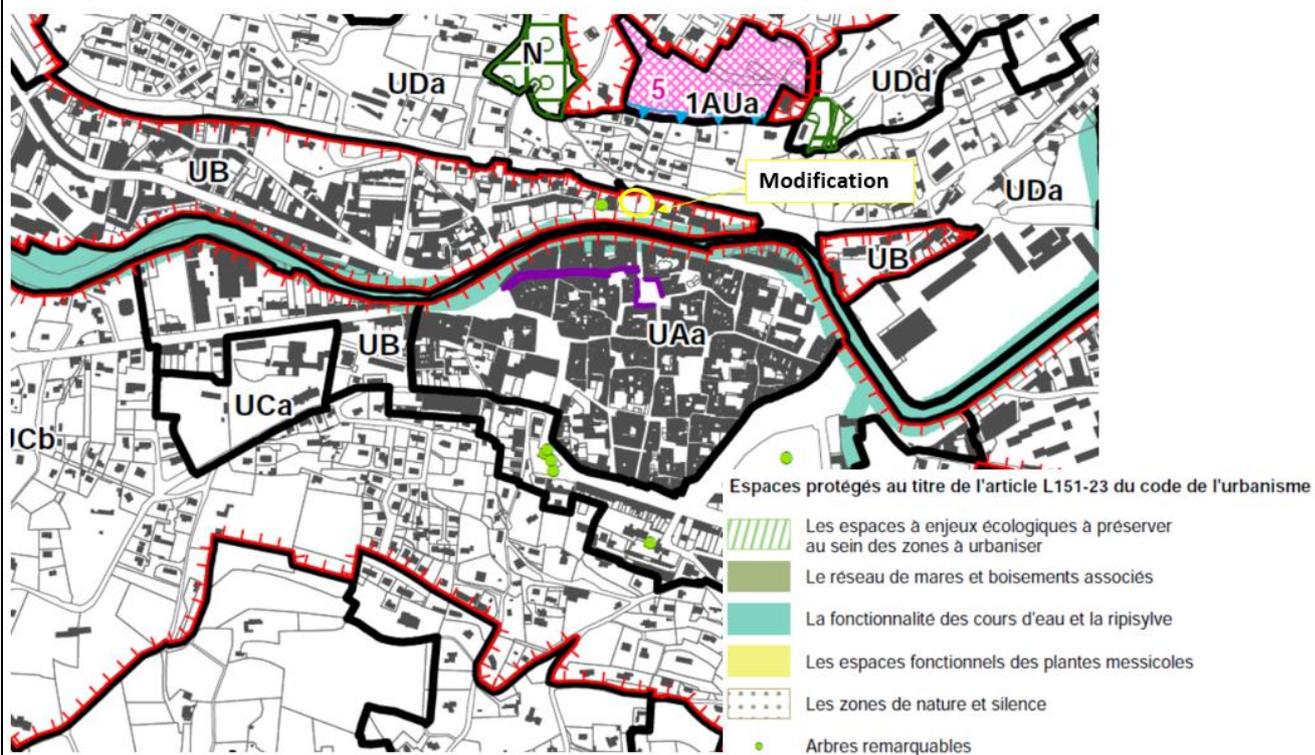
PLU en vigueur, localisation de la Modification sur le plan de zonage - Planche général



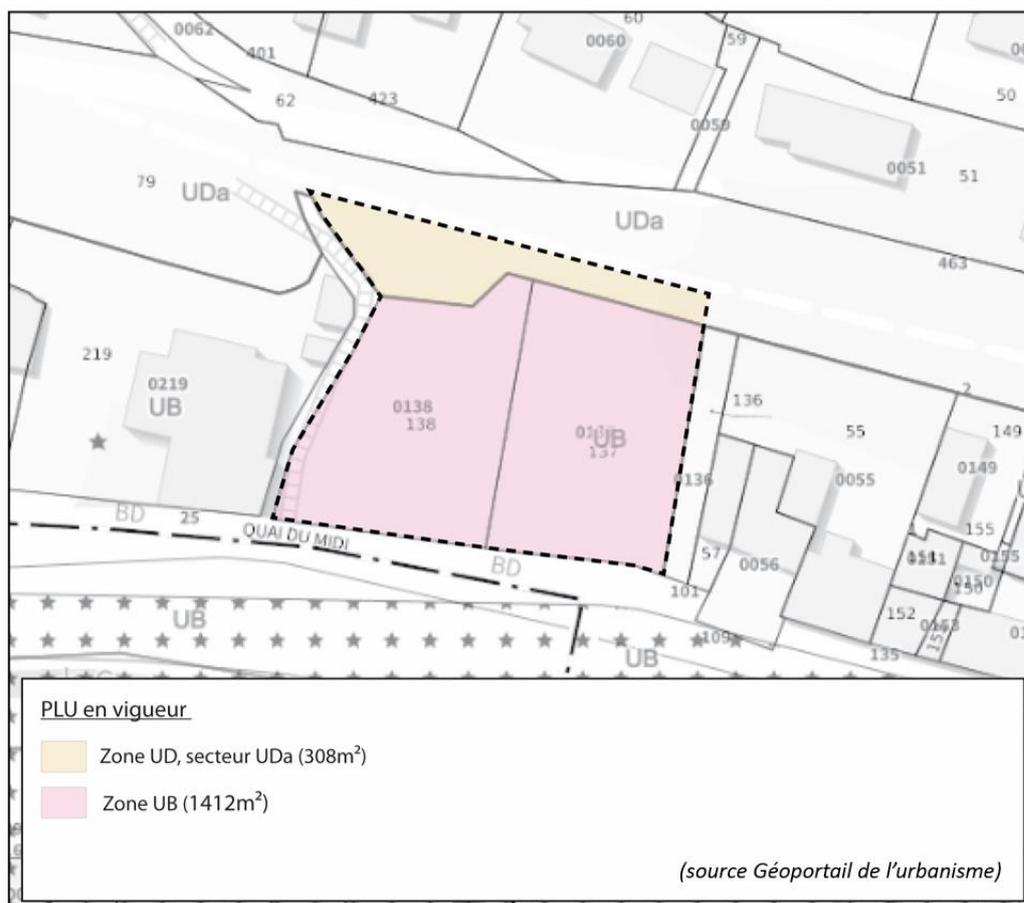
PLU en vigueur, localisation de la Modification sur le plan de zonage – Planche des risques



PLU en vigueur, localisation de la Modification sur le plan de zonage - Plan TVB



PLU en vigueur, zoom sur le périmètre de la modification



Les principales règles écrites qui s'appliquent des zones UB et UD, secteur UDa sont les suivantes :

Règlement avant modification	Zone UB	Zone UD – secteur UDa
Art. 1 et 2 – Occupations et utilisation des sols	<p>Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant sont autorisées.</p> <p>Dans l'attente de l'approbation du PPRi du Coulon-Calavon, des mesures conservatoires doivent être mises en œuvre dans les zones d'aléa. Dans les secteurs d'aléa résiduels, la côte de référence est de 0,70 m au-dessus du terrain naturel.</p> <p>Les projets nouveaux doivent respecter l'implantation du 1er plancher au-dessus de la côte de référence. Le moindre impact hydraulique doit être recherché.</p>	Idem UB
Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement des voies ou à l'alignement constitué, implantation différente autorisée sous condition.	Tenir compte de l'alignement constitué ou implantation en recul de 6m minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques, ou autre implantation autorisée.
Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limite séparatives	En bordure des voies, ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 16m maximum, ou si justifié, implantation sur une seule des 2 limites latérales.	Implantation sur la limite séparative ou à distance : 1/2H > 4m .
Art. 9 - Emprise au sol des constructions	Non réglementé	40% maximum de la superficie de l'unité foncière.
Art. 10 – Hauteur des constructions	<p>Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UB.</p> <p>La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder celle du plus élevé des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades sur le même côté de la rue.</p> <p>En cas de discontinuité/en l'absence d'immeubles limitrophes, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne pourra excéder 12 mètres (soit R+3).</p>	Maximum 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (soit R+1).
Art. 12 - Stationnement	<p>Voiture : 1 place par chambre d'hôtel créée.</p> <p>Vélo : non réglementé.</p>	<p>Voiture : 1 place par chambre d'hôtel créée ou 1 place pour 4 chaises pour les restaurants, sans cumul.</p> <p>Vélo : non réglementé.</p>
Art. 13. Espaces libres et plantations	Pas de % minimum d'espace non imperméabilisé.	La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4. L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement du PLU est complété et précisé sur les thématiques concernées par le périmètre de la présente procédure de modification, soit :

- Le patrimoine et le paysage,
- Le risque inondation,
- Les milieux naturels et la biodiversité.

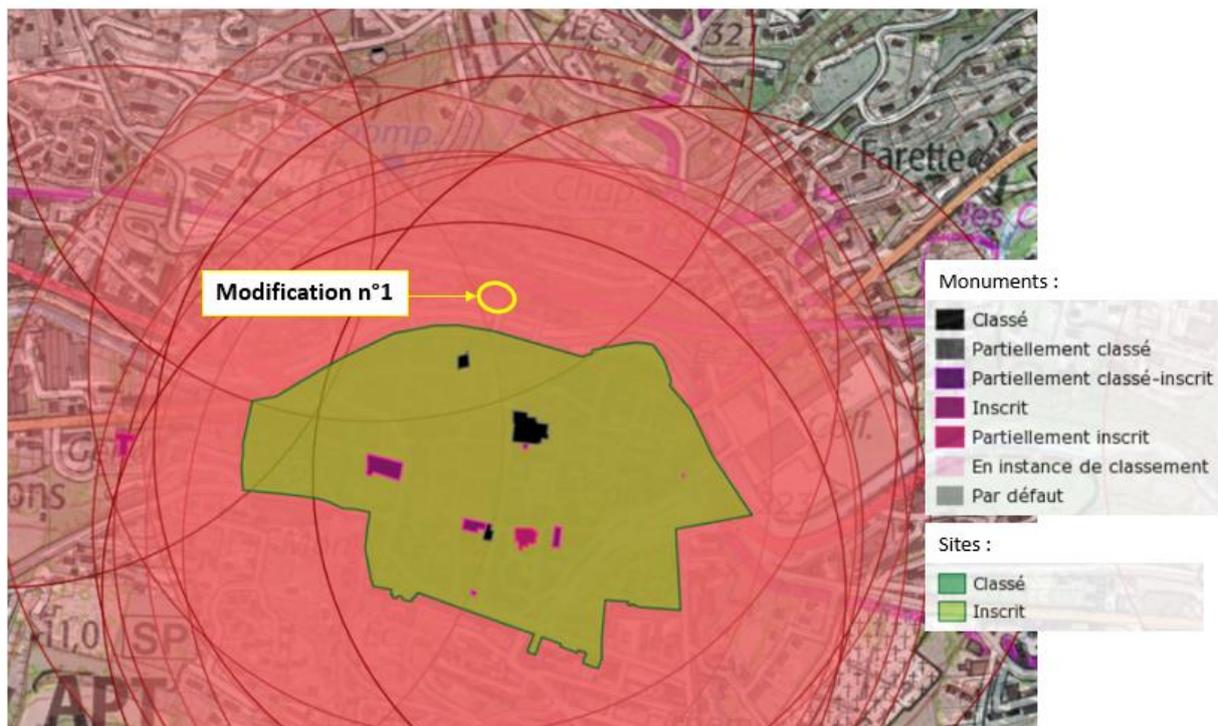
Les autres thématiques de l'état initial (risques technologiques, santé et nuisances, eau, déchets, air, énergie) sont sans changement, et sans incidence sur le périmètre de la modification.

2.4.1. Le paysage et le patrimoine bâti

Site inscrit

Le périmètre de la modification se situe à proximité immédiate du site inscrit « ensemble urbain formé par le centre ancien d'Apt » (19,5 ha), dont la limite Nord est formée par les quais du Midi, en bordure du Calavon.

Carte extraite de l'Atlas du patrimoine (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>) :



Monuments historiques

Le périmètre de la modification n°1 se situe dans les périmètres de 500m de plusieurs monuments inscrits et classés de la commune :

- Cathédrale Sainte-Anne (ancienne)

- Palais épiscopal (ancien)
- Chapelle des Pénitents blancs (ancienne)
- Chapelle des Récollets
- Chapelle Sainte-Catherine
- Tour de l'Horloge
- Enceinte urbaine, Tour Ronde
- Enceinte urbaine, Porte de Saignon.

La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel.

La procédure de modification du PLU n'est pas en tant que telle concernée par cette protection, mais tout projet de construction dans ces périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques sera obligatoirement soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Afin de donner un cadre réglementaire cohérent avec l'environnement bâti et patrimonial du secteur, et ainsi limiter l'impact des nouvelles constructions dans le périmètre de la modification, un travail sur l'épannelage des hauteurs et sur les hauteurs maximales par rapport au quai du midi et du côté de la véloroute sera effectué.

Paysages

Les parcelles concernées par la procédure de modification sont considérées comme un espace résiduel non bâti, mais occupées actuellement par un parking, en frange Nord du centre-ville, sur les berges du Calavon. L'espace est aujourd'hui peu valorisé.

L'accès principal se fait depuis le pont de la Coquière et le quai du Midi. En retrait, un accès secondaire est possible depuis la véloroute, sur le front nord des parcelles.

Vue depuis la RD900 et le pont de la Coquière vers le secteur :



Vue depuis le quai du Midi vers le talus :



Différentes vues vers le site :



2.4.2. Le risque inondation

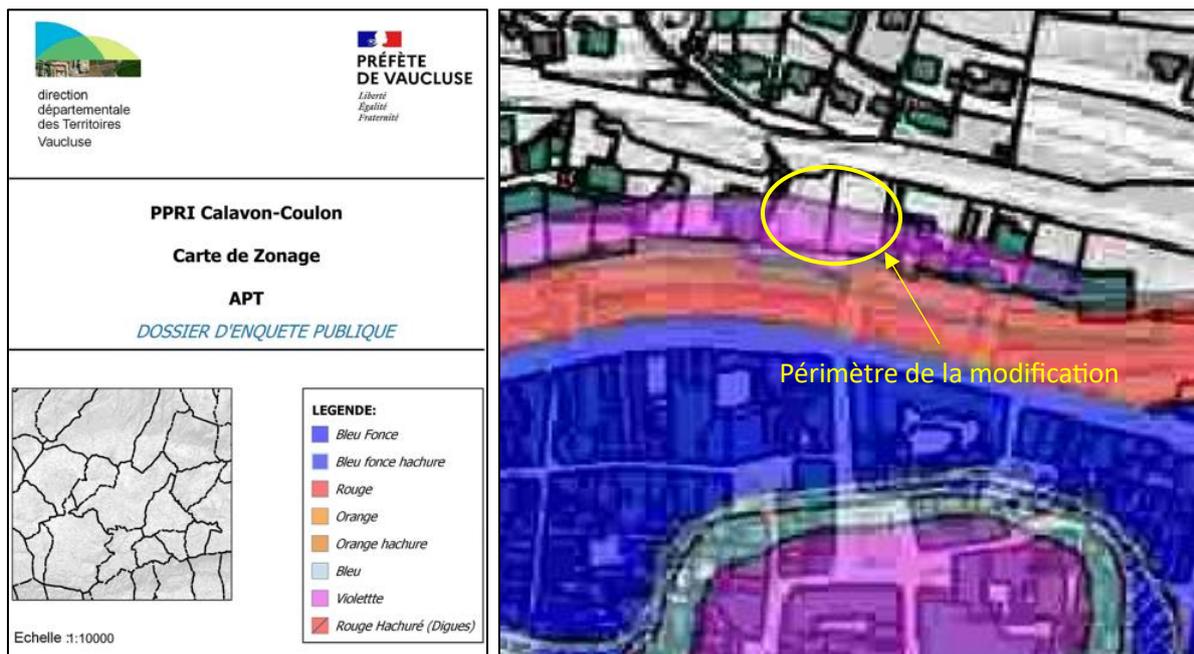
Le PLU d'Apt, approuvé en juillet 2019, prenait en compte le risque inondation tel qu'il était défini à l'époque : c'est-à-dire en fonction de la carte d'aléas mise au point dans le cadre de l'élaboration du PPRi du Coulon-Calavon.

Depuis, une carte des risques a été définie, et le PPRi, bien que pas encore approuvé à l'heure actuelle, a fait l'objet d'une enquête publique en mai 2023.

La procédure en cours prend donc en compte la carte des risques, qui classe le périmètre de la modification en risque résiduel (zone violette) sur sa moitié sud. Le règlement du futur PPRi sera donc appliqué par anticipation.

Le projet de règlement qui s'applique à la zone violette :

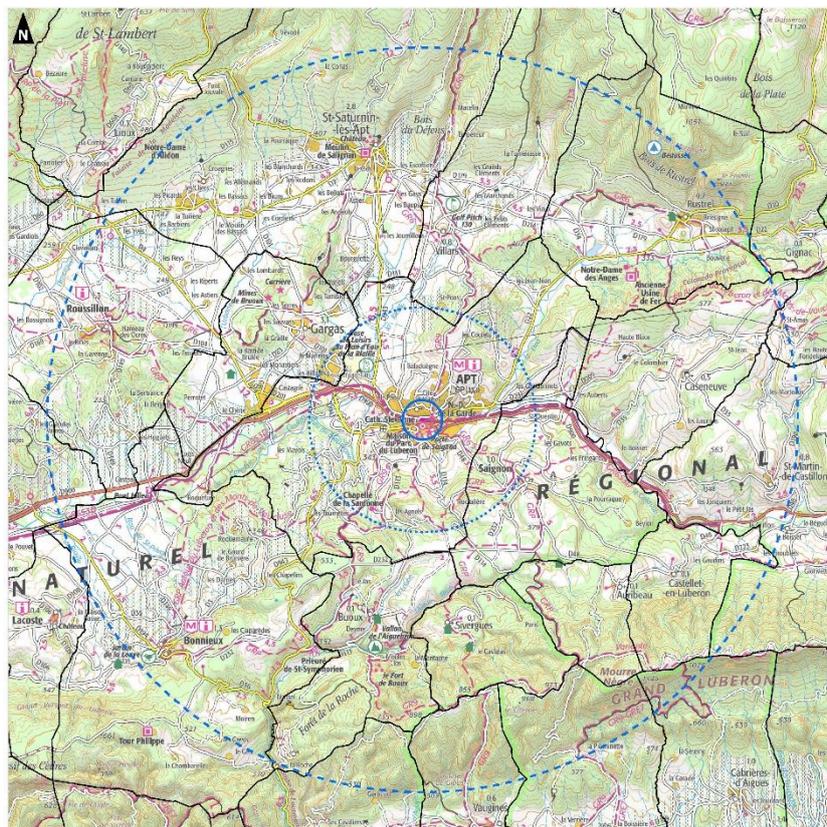
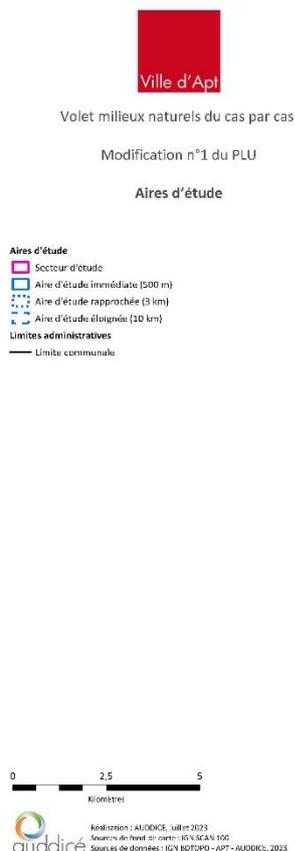
- impose une surélévation du premier plancher au moins égale au terrain naturel +0,70m.
- autorise la destination hôtelière.
- autorise les remblais liés à une opération autorisée.
- interdit la création de sous-sol.



2.4.3. Les milieux naturels et la biodiversité.

Afin de préciser et compléter les données naturalistes disponibles dans le PLU, un prédiagnostic des potentialités écologiques du secteur d'étude a été réalisé dans le cadre de cette procédure de modification.

Une sortie terrain a été effectuée le 9 juin 2023 par 2 écologues du bureau d'études Auddicé Environnement.



Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR)

Un total de 32 ZNIR a été identifié jusqu'à l'aire d'étude éloignée :

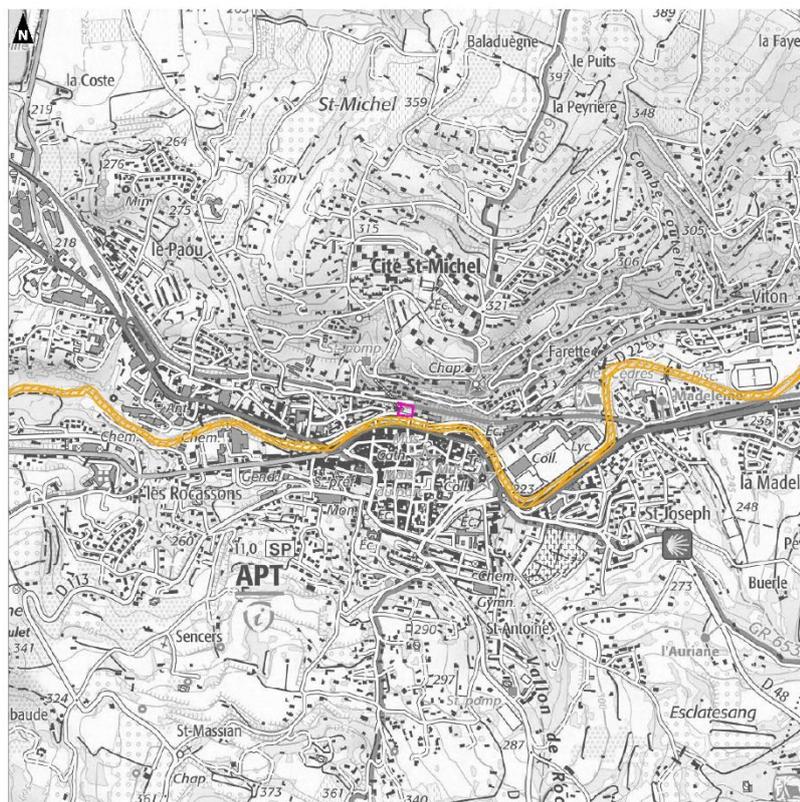
- La Réserve de biosphère Luberon Lure, le PNR du Luberon et le PNA Lézard ocellé sont identifiés au sein du secteur d'étude ; néanmoins, les habitats en présence sur le secteur de la modification ne sont pas favorables au Lézard ocellé. Il est donc considéré comme absent.
- Une ZSC est identifiée au sein de l'aire d'étude immédiate : Le Calavon ;
- Une ZNIEFF 2 est identifiée au sein de l'aire d'étude rapprochée ;
- 27 ZNIR sont identifiées au sein de l'aire d'étude éloignée.

L'enjeu écologique sur les ZNIR est qualifié de faible.

Natura 2000

Le périmètre de la modification n°1 se situe hors site(s) Natura 2000, à distance :

- **A 0,01 km du site : Le Calavon et l'Encreme (FR9301587)**
- A 4,59 km du site : Massif du Lebron (FR9301585)
- A 4,60 km du site : Ogres de Roussillon et de Gignac - Marnes de Perreal (FR9301583)
- A 4,97 km du site : Massif du Petit Luberon (FR9310075)
- A 8,76 km du site : Rochers et combes des monts de Vaucluse (FR9301582)



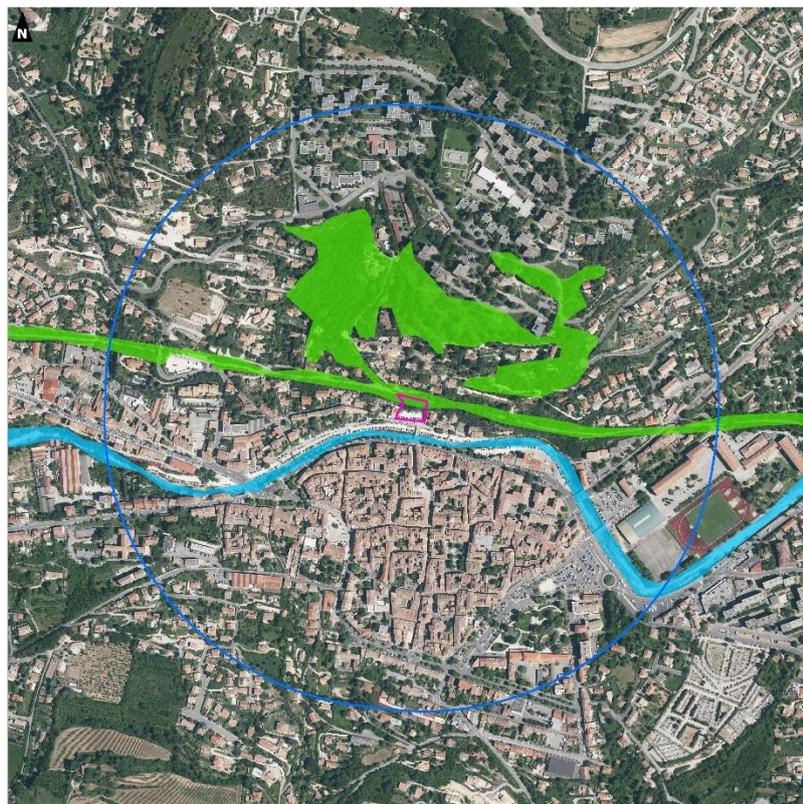
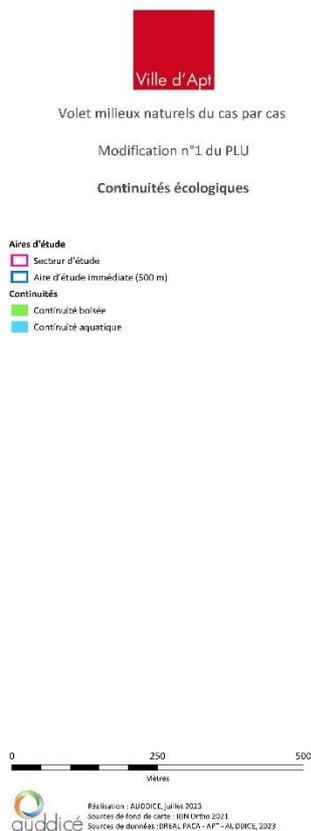
La modification n°1 du PLU concerne un secteur d'ores et déjà constructible au PLU en vigueur (classé en zones urbaines UB et UDa). Le secteur est par ailleurs déjà anthropisé (occupé par un parking sur la moitié sud du secteur).

Ainsi, la modification n°1 n'engendre pas de nouvelles incidences sur Natura 2000.

Réseau écologique

Le secteur étant très proche du cours d'eau le Calavon, le projet pourrait présenter un risque pour le corridor et les habitats naturels du cours d'eau, notamment lors des phases de chantier. D'autre part, le talus accolé au terrain est un couloir végétalisé ayant un potentiel rôle de continuité écologique au sein du paysage urbain de la ville d'Apt.

Cependant la potentialité de cette connexion avec les autres milieux naturels n'accorde qu'une faible importance pour la biodiversité commune et ne permet pas à une biodiversité remarquable de s'y installer malgré son caractère limitrophe avec un réservoir de biodiversité.



Zones humides et réseau hydrographique

Le Calavon constitue la zone humide principale au sein de l'aire d'étude immédiate.

Au-delà de l'aire d'étude immédiate, un réseau hydrographique dense est identifié avec également quelques petites zones humides isolées. Situé sur la rive gauche du Calavon, le secteur est en contact direct d'un élément paysager humide naturel.

L'enjeu sur le réseau écologique est qualifié de faible.

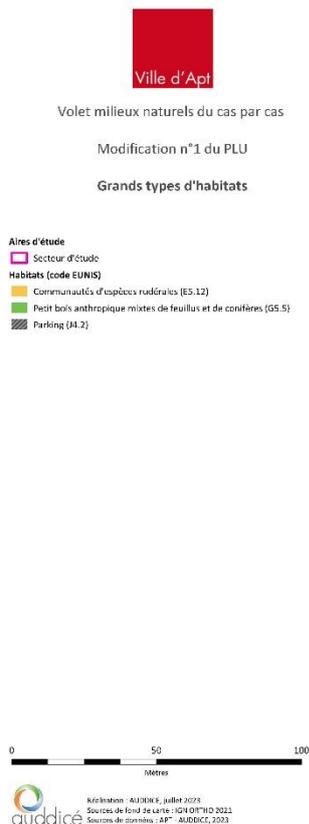
Habitats identifiés

Le secteur est délimité par trois typologies d'habitats différentes, bien que conservant en commun leur caractère anthropisé.

Le secteur se compose d'une zone de parking, d'un petit boisement anthropique avec des feuillus et des conifères et d'une zone de communautés d'espèces rudérales. La partie sud du petit boisement anthropique fait l'objet d'un envahissement par l'Ailanth glanduleux ainsi que la partie du jardin abandonné.

Le secteur fait l'objet d'une forte pression anthropique de manière générale avec des aller-retour de véhicules au sud du secteur mais également avec la piste cyclable passant au nord avec également la présence d'habitations aux alentours. Aucun habitat n'est caractéristique de zone humide.

L'enjeu sur les habitats est qualifié de très faible.



Flore

Les sorties terrain ont permis d'observer :

- La présence d'une espèce végétale exotique envahissante : *Ailanthus glanduleux* (*Ailanthus altissima*) dont le caractère d'envahissement selon la Stratégie régionale relative aux espèces végétales exotiques envahissantes en PACA est considéré comme « majeur ».
- L'absence des espèces patrimoniales recensées dans la bibliographie.

L'enjeu concernant la flore est donc qualifié de très faible.

Entomofaune

Au regard des habitats et de leur faible diversité floristique, le secteur d'étude est peu favorable à l'expression d'une richesse spécifique entomologique importante. Le boisement ne présente aucun arbre à cavité ou favorable aux espèces saproxyliques. Aucune plante-hôte caractéristique d'une espèce protégée ou patrimoniale de lépidoptères n'a été observée.

Le secteur peut être utilisé comme zone de chasse par les odonates étant donné la proximité directe avec le Calavon.

L'enjeu pressenti concernant le cortège entomologique est qualifié de très faible.

Herpétofaune

Le secteur d'étude ne présente aucune zone de reproduction favorable aux amphibiens.

Le secteur peut éventuellement être utilisé comme zone refuge en hibernation au niveau du boisement. Concernant les reptiles, un cortège d'espèces communes et ubiquistes est pressenti sur le secteur.

L'enjeu pressenti concernant le cortège herpétologique est qualifié de très faible à faible.

Mammifères terrestres

Le secteur d'étude est de faible surface et ne possède aucun milieu aquatique favorable au Castor d'Europe ou au Campagnol amphibie.

Le milieu boisé peut être utilisé par le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux.

L'enjeu pressenti pour les mammifères terrestres est qualifié de très faible à faible.

Chiroptères

Concernant les chauves-souris, l'absence d'arbres aux dimensions favorables ou présentant des microhabitats n'est pas favorable à l'accueil d'espèces arboricoles.

Des espèces anthropophiles et ubiquistes, gîtant possiblement dans des bâtis ou des structures peuvent cependant fréquenter le secteur en chasse par opportunisme. De plus, les espèces sont susceptibles de venir chasser le long du Calavon, en contre-bas du secteur d'étude.

L'enjeu concernant les chiroptères est donc qualifié de très faible à modéré.

Avifaune

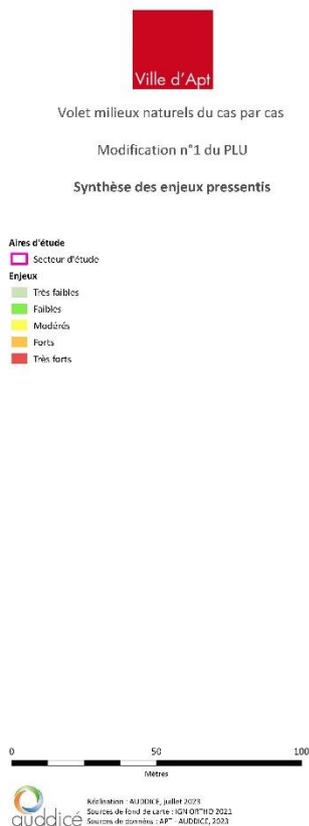
Le secteur d'étude possède très peu d'éléments paysagers permettant un accueil d'oiseaux en période de nidification. Quelques espèces patrimoniales appréciant les milieux arborés et les haies et tolérantes des milieux anthropisés comme le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe ou le Serin cini peuvent y nidifier.

L'enjeu pressenti pour l'avifaune est donc qualifié de très faible à modéré.

En conclusion

Le prédiagnostic écologique mené sur le secteur de la commune d'Apt conclut à des enjeux très faibles à modérés.

La carte présentée ci-dessous spatialise la synthèse des enjeux écologiques pressentis sur le périmètre de la modification du PLU.



Quelques recommandations sont à prendre en compte afin d'éviter et de réduire l'impact sur la biodiversité d'une future urbanisation du secteur. A l'exception de la première mesure, qui peut être traduite dans le PLU (article 6), il convient de noter que les autres mesures concernent plutôt la phase projet/chantier.

- **Évitement d'habitats d'espèces à enjeu**

Objectif : Conserver une bande boisée ou un alignement d'arbres au nord du secteur d'étude afin de préserver un corridor écologique.

Afin de limiter les incidences, il est recommandé d'imposer un recul par rapport à la véloroute dans le secteur concerné au PLU afin de préserver un corridor écologique (cf. : 2.5. Présentation et justification des modifications apportées).

- **Adapter les périodes de travaux sur l'année et les horaires de travail**

Objectif : éviter la destruction d'individus et le dérangement des espèces pendant la période des travaux en adaptant la date de début de certaines opérations en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité.

- **Lutter contre les espèces exotiques envahissantes**

Objectif : lutter contre les espèces exotiques envahissantes déjà en place sur le secteur et éviter l'implantation de nouvelles espèces.

- **Aide à la recolonisation végétale**

Objectif : dans le cadre de la végétalisation du secteur, il est recommandé de planter ou semer des essences locales.

2.5. Présentation et justification des modifications apportées

Des études architecturales préalables au projet de modification sur le secteur ont été menées en tenant compte de plusieurs paramètres :

- Le programme de l'opération, qui prévoit 30 chambres, un restaurant, un bar (ouverts au public).
- La réglementation en vigueur du PLU.
- L'environnement urbain, paysager, patrimonial.
- La topographie du site et la volonté de bénéficier d'un accès depuis le quai et d'un accès depuis la véloroute qui se situe en surplomb. Cela nécessite notamment de procéder à un affouillement du talus.
- La future réglementation du PPRi Calavon-Coulon, qui devrait être approuvé sous peu, et qu'il convient donc d'appliquer par anticipation. Ce PPRi classe partiellement le secteur en zone violette (partie sud).
- Les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), consulté lors des études préalables afin de garantir un projet respectueux du site et de l'identité du territoire.

Les parcelles faisant l'objet de la présente modification sont, comme vu précédemment, à cheval sur deux zones du PLU : la zone UB et le secteur UDa. **Or, il s'avère que les règles de hauteur prévues au PLU sont difficilement interprétables et applicables pour un seul et même projet de construction à l'interface des deux zones UB et UDa au niveau du talus.**

Afin de permettre la construction d'une unité bâtie, il convient donc de simplifier la règle des hauteurs sur ce périmètre.

Par ailleurs, la commune, dans sa réflexion sur l'attractivité et la pacification de son centre-ville, souhaite diminuer progressivement la place de la voiture dans le centre et sur les berges du Calavon, au bénéfice des modes actifs (armature véloroute), des transports en commun (réseau Mobily) et du cadre de vie, comme détaillé précédemment au paragraphe 2.1.

Compte-tenu de la centralité du secteur, de sa grande accessibilité pour les modes actifs ou en transports en commun, il apparaît souhaitable de diminuer le nombre de places de stationnement associé à la destination hôtelière, afin de limiter la présence de la voiture sur les berges.

Ainsi, il est proposé dans le cadre de la modification du PLU :

1. **De créer un nouveau secteur dénommé « UBa »** en zone UB d'une superficie de 1 720 m², couvrant 1 412 m² de zone précédemment classée UB et 308 m² précédemment classée en secteur UDa.
2. **Dans ce secteur UBa, la hauteur sera réglementée graphiquement**, selon trois strates, afin de s'adapter à la topographie du site : le long du quai au sud, un niveau intermédiaire au niveau du talus, et le long de la véloroute au nord.

Conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme, l'article UB10 du règlement écrit doit renvoyer au règlement graphique pour la réglementation de la hauteur en secteur UBa.

Article R151-11 du code de l'urbanisme :

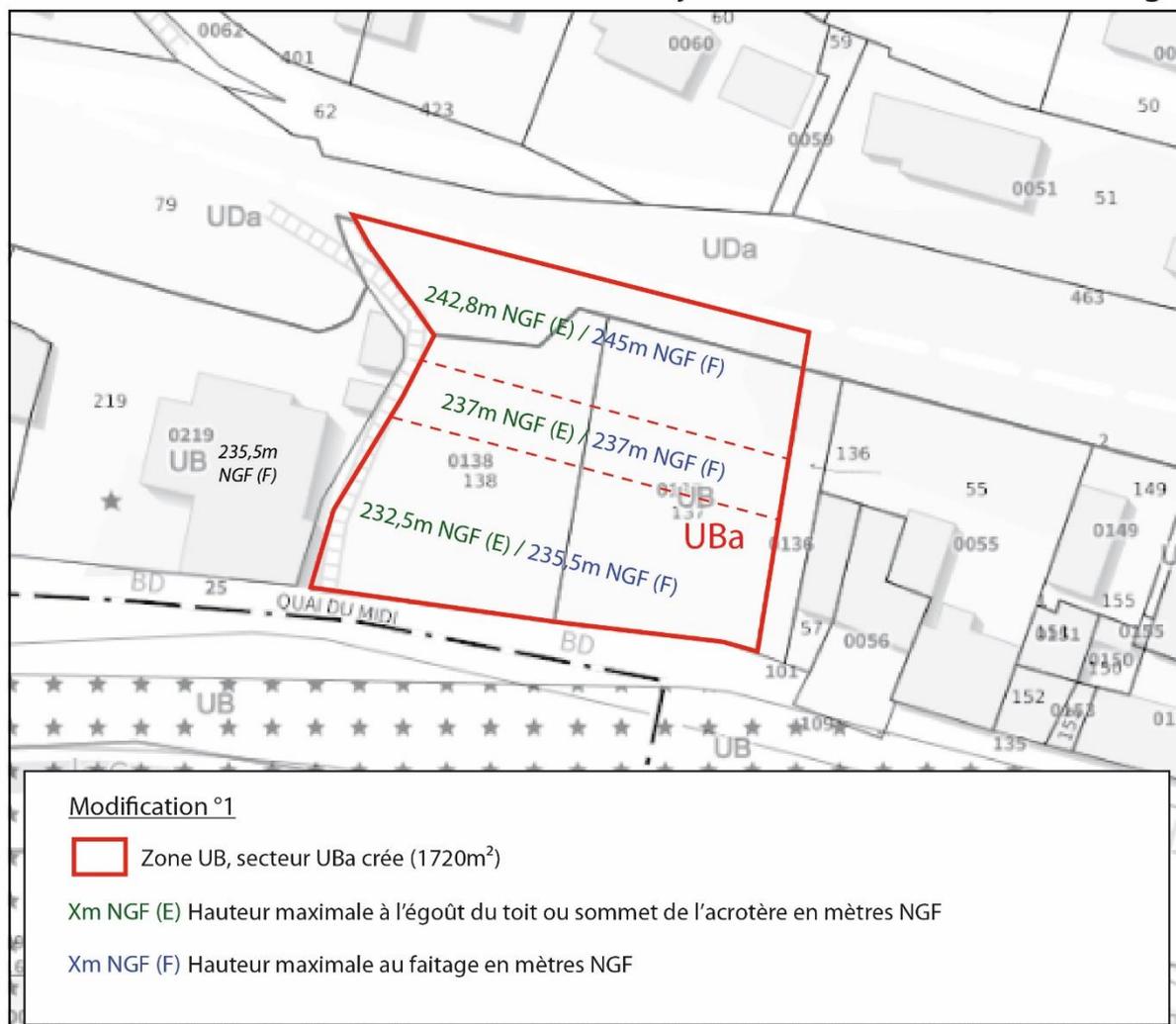
« Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

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

Du fait des différences topographiques importantes sur le périmètre, l'expression de la hauteur en mètres NGF et non plus par rapport au terrain naturel permettra une application facilitée de la règle pour les futurs concepteurs et services instructeurs, tout en conservant le faitage des constructions dans l'enveloppe générale des toitures côté quai (règlement actuel en zone UB), et en respectant le R+1 maximum côté véloroute (règlement actuel en zone UD).

Plan de zonage modifié avec réglementation graphique de la hauteur :

Projet de modification n°1 / Zonage



Détail de l'application des nouvelles règles :

1. Considérant le niveau du quai comme TN (terrain naturel) en partie sud (soit situation « défavorable ») à 220,5m NGF :
 - 232,5m NGF (Egout) = + 12m
 - 237m NGF (Faitage) = + 14,95m, ce qui correspond au faitage de la construction à l'ouest.

Cette première règle de hauteur s'applique sur une profondeur de 16m par rapport à la voie publique, afin de respecter l'article UB6.

Ainsi, l'esprit du règlement de la zone UB (12m) est respecté.

2. Considérant le niveau de la véloroute comme TN au nord :
 - 242,8m NGF (Egout) = + 5,6m par rapport à la véloroute

Ainsi, l'esprit du règlement de la zone UD (7m) est respecté.

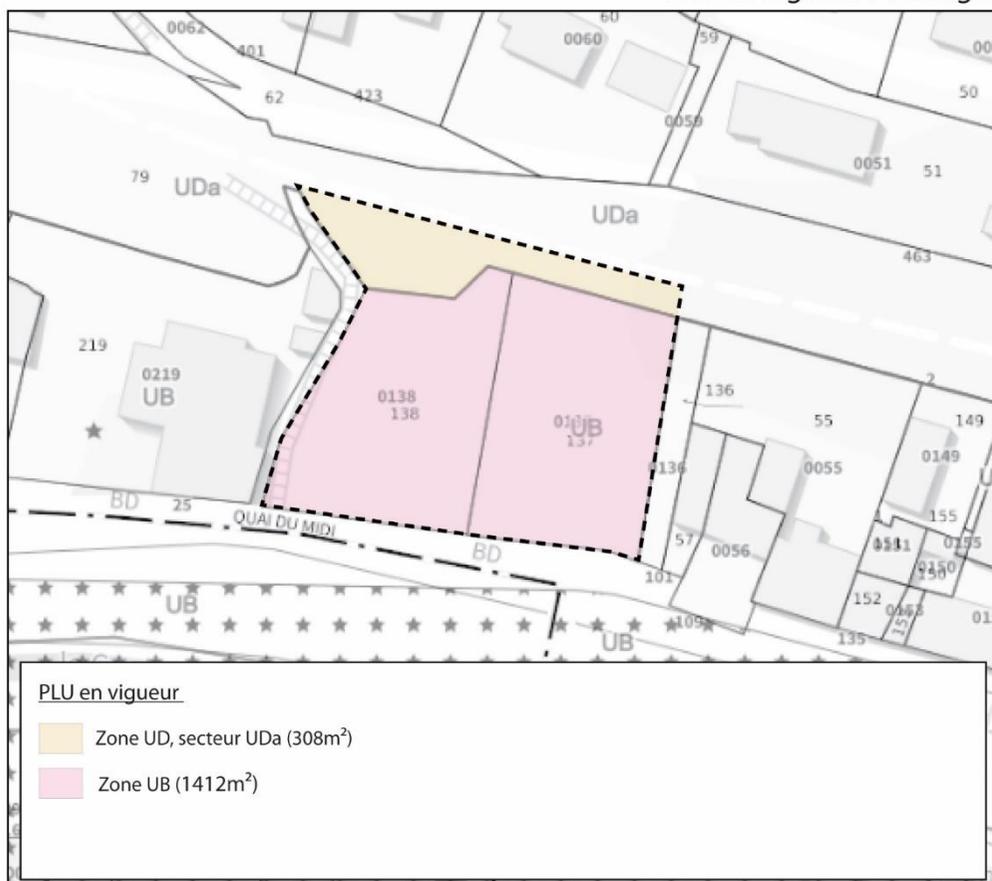
3. Le niveau « intermédiaire » permet d'intégrer au mieux la future construction dans le site et d'éviter l'effet de « mur » en créant une gradation des hauteurs. **Cet épannelage garantit une bonne insertion dans le site**, particulièrement depuis le centre-ville ou les berges du Calavon, d'où la vue sur le site sera la plus sensible. La hauteur à l'égout ou sommet de l'acrotère est volontairement identique à la hauteur au faitage, permettant d'assurer sur ce niveau un étage plus bas que sur le niveau supérieur, et donc de garantir les vues depuis la partie nord du secteur vers la vieille ville.
4. **Dans le secteur UBa, un recul de 6m par rapport à l'axe de la véloroute est instauré** (article UBa6), afin de suivre les préconisations du diagnostic écologique réalisé sur le secteur, qui a relevé les enjeux les plus importants sur la partie nord du secteur pour l'avifaune et les chiroptères. **Ce recul permet de garantir la préservation d'un espace tampon boisé à l'interface entre la façade de l'hôtel et la véloroute, jouant un rôle de corridor écologique.**
5. **Dans le secteur UBa, le nombre de places de stationnement automobile est porté à 2 places pour 3 chambres créées** (article UB12), comme justifié plus haut.

Enfin, il convient de noter que le contour du secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur les zones UA, UB et UC est ajusté sur le plan de zonage afin de suivre le contour du secteur UBa créé.

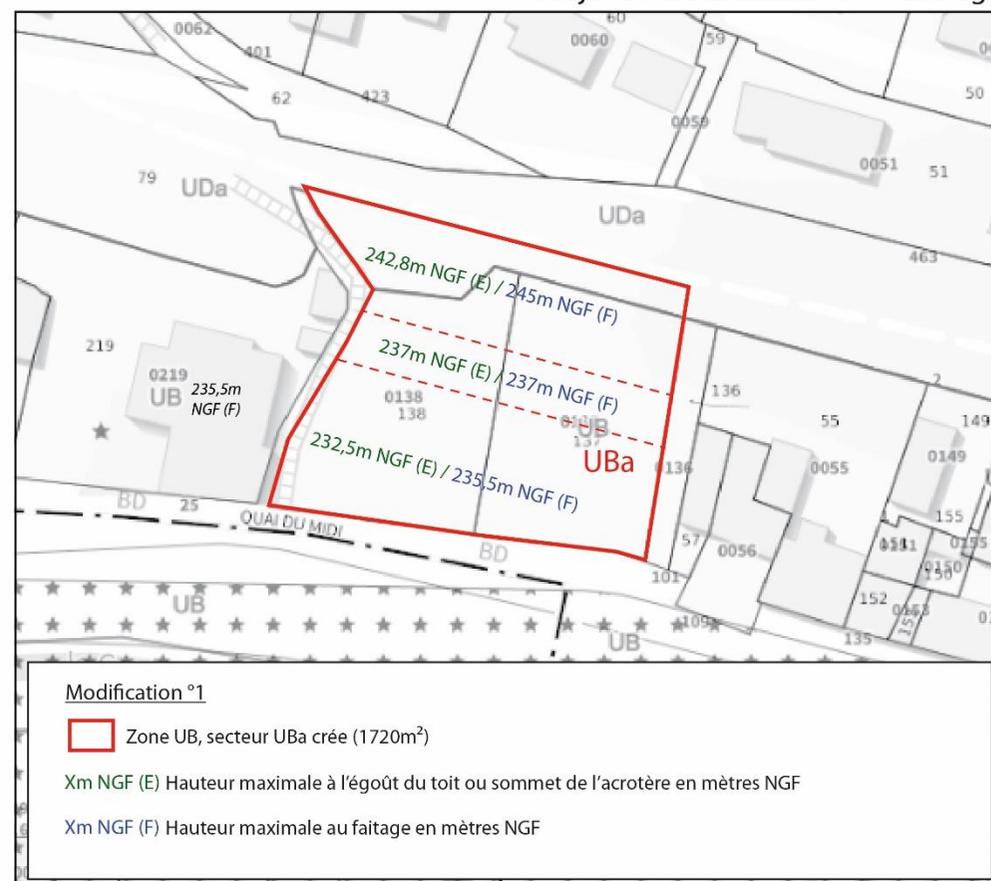
Seuls les règlements graphique (zonage) et écrit (dispositions générales et zone UB) sont concernés par la modification n°1. Le règlement de la zone UD ne nécessite aucune évolution.

3. Le zonage avant/après modification

PLU en vigueur / Zonage



Projet de modification n°1 / Zonage



Les différentes planches de zonage sont mises à jour.

4. Le règlement écrit avant/après modification

Seuls les paragraphes du règlement modifiés sont intégrés ci-dessous, c'est-à-dire :

- **Dispositions générales :**
 - Article 4 – Division du territoire en zone, afin d'ajouter le secteur UBa à la liste des zones et secteur, et de mentionner la hauteur graphique
 - Article 17 – Lexique, afin de mentionner la possibilité de réglementer graphiquement la hauteur sur le plan de zonage en mètres NGF
- **Dispositions applicables aux zones urbaines** – Zone UB, afin d'apporter les évolutions précédemment présentées :
 - Caractère de la zone
 - Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Article UB10 – Hauteur des constructions
 - Article UB12 – Stationnement

Afin de faciliter la lecture :

- Les éléments supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~
- Les éléments ajoutés sont **surlignés en vert**

Le règlement complet du PLU est mis à jour.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone et secteur est dénommé par une ou plusieurs lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles ;
- la seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée, ou de caractéristiques urbaines marquées, par exemple « E » pour les zones à vocation économique, « A » pour le noyau historique ;
- une ou plusieurs lettres minuscules ou chiffre permettent ensuite de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

4.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont au nombre de 6 :

- la zone **UA**, divisée en 3 secteurs **UAa**, **UAb**, **UAc**,
- la zone **UB**, qui comprend un secteur **UBa** faisant l'objet d'une réglementation graphique de la hauteur,
- la zone **UC**, divisée en 2 secteurs **UCa**, **UCb**,
- la zone **UD**, divisée en 4 secteurs **UDa**, **Udb**, **UDc**, **Udd**,
- la zone **UE**, divisée en 2 secteurs **UEc**, **UEi**.
- La zone **UL**.
-

4.2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites zones 1AU (ouvertes) auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont au nombre de 2 :

- la zone **1AU**, divisée en 3 secteurs **1AUa**, **1AUb**, et **1AUc**,
- la zone **1AUE**, à vocation économique, divisée en deux secteurs, **1AUEc** et **1AUEi**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

On nomme ce type de zone « 1AU » dans le zonage et le règlement du PLU d'Apt.

4.3 - La zone agricole

La zone agricole dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4, où sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et les extensions mesurées des habitations sous conditions, comporte un secteur Ae dans lequel la constructibilité est limitée en raison des enjeux écologiques.

-

4.4 - Les zones naturelles

La zone naturelle N, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5, comporte 8 secteurs :

- secteur **Np**, naturel strictement protégé,
- secteur **Nl**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) dédié aux loisirs en lien avec le plan d'eau,
- secteur **Ns**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage sédentarisés,
- secteur **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien et l'évolution d'une résidence de vacances,
- secteurs **Nt1 et Nt2**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien et l'évolution des campings,
- secteur **Nj**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) dédié aux jardins familiaux,
- secteur **Nd**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) dédié à l'enfouissement/stockage déchets inertes.

4.5 - Le document graphique comporte également

- **des éléments du patrimoine végétal et paysager** identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- **des emplacements réservés** pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général et espaces verts identifiés au titre de l'article **L.151-41 1 à 3** du code de l'urbanisme ;

- **des emplacements réservés** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement, identifié au titre de l'article **L.151-41 4°** du code de l'urbanisme ;
- **un secteur de mixité sociale** couvrant les zones et secteurs UAa, UB et UC, identifié au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ;
- **un linéaire de diversité commerciale et économique** identifié au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme ;
- des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- **des reculs ou alignements graphiques**, remplaçant la règle écrite aux articles 6 du règlement ;
- **des hauteurs graphiques**, remplaçant la règle écrite aux articles 10 du règlement.

Article 17 - Lexique

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

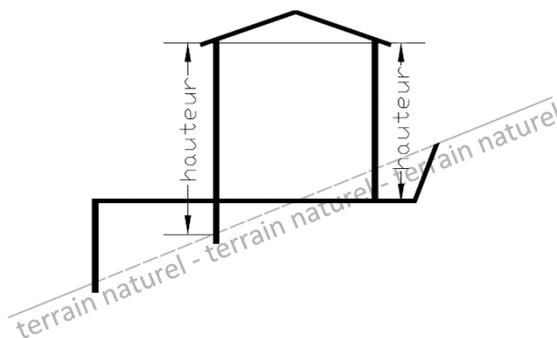
[...]

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement en tout point du bâtiment entre le point le plus bas de la façade de la construction et l'égout du toit ou l'acrotère.

Cette hauteur est mesurée à partir :

- du terrain après terrassement en cas d'affouillement ;
- du terrain naturel en cas d'exhaussement.



En secteur UBa, la hauteur est réglementée graphiquement et exprimée en mètres NGF, à l'égout du toit et au faitage de la construction.

Zone UB

Caractère de la zone

La zone UB dite de faubourg est située en couronne autour du centre ancien et se caractérise par une continuité du bâti.

La zone UB ne comporte pas de secteur.

La zone UB comporte un secteur UBa sur le quai du Midi, au sein duquel la hauteur est réglementée graphiquement sur le plan de zonage.

La zone UB est concernée par l'aléa inondation (Cf. Document graphique « Zonage - plan général - Aléa hydraulique »).

La zone UB est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les nouvelles installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation :

- Se reporter aux dispositions générales, article 3.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'entrepôt à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.
- L'exploitation, l'entretien et la pérennisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, et autorisées par arrêté préfectoral
- Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements égal ou supérieur à 800 m² de Surface de Plancher, 20% minimum des logements devront être affectée au Logement Locatif Social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation :

- Se reporter aux dispositions générales, article 3.

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. (cf art. 3.1.2 des Dispositions Générales)

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute construction et installation nouvelle devra être conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI). Les caractéristiques techniques des points d'eau d'incendie (PEI) devront être appropriées aux risques conformément à l'Annexe 2 du RDDECI figurant en annexe du présent règlement.

4.3 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement eaux pluviales

Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent règlement « Gestion des eaux pluviales » et au « Zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

4.6 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local accessible depuis l'espace public doit être prévu.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

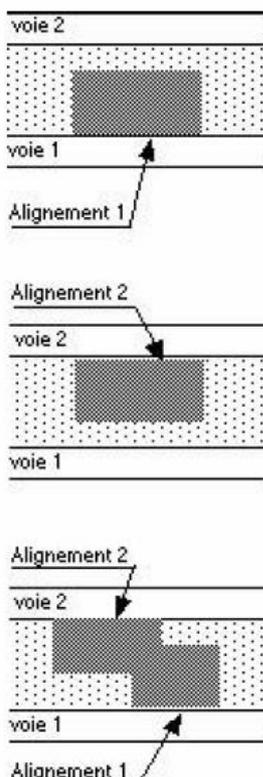
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué afin de conserver le parti architectural ou urbanistique du lieu.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ne formant pas d'intersection, les constructions peuvent être édifiées soit en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques, soit partiellement en limite de chacune de ces voies ou emprises publiques.



Des implantations différentes pourront être autorisées si le projet de construction intéresse :

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler
- les parcelles en « dent creuse » en cœur d'îlot
- des parcelles ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou lorsque la fonction du bâtiment l'exige (équipements techniques de services publics par exemple).
- Dans ces cas, une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site, et la préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales ou architecturales du site ou de sites voisins

Retrait sur voies départementales : hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance allant de 15 à 75 m de l'axe des routes départementales, tel que défini à l'article 13.3 « Retrait par rapport aux voies départementales », des Dispositions Générales du présent règlement. En agglomération, ces marges de recul peuvent être adaptées en fonction de l'alignement existant ou du projet urbain de la Commune.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Conseil Départemental ; gestionnaire de la voie, en agglomération et hors agglomération. Les autorisations sont instruites en application du règlement de la voirie départementale.

Retrait par rapport à la véloroute du Calavon vers Cavaillon : en secteur UBa uniquement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de l'axe de la véloroute.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 16 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

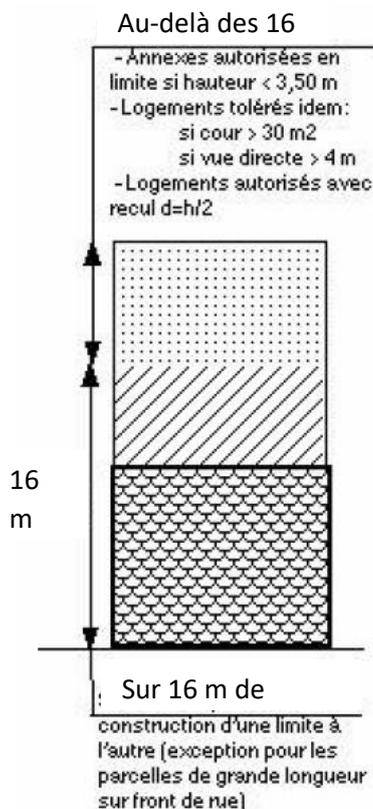
Si par application de l'article UB 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 16 m recule d'autant, dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur, peuvent être édifiées :

- a) Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel de la parcelle qui supporte la construction. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.
- b) Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées, lorsque la fonction du bâtiment l'exige ou que cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple), ou lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visée au paragraphe a) pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.



ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UB, hors secteur UBa :

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UB.

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder celle du plus élevé des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades sur le même côté de la rue.

En cas de discontinuité/en l'absence d'immeubles limitrophes, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne pourra excéder 12 mètres (soit R+3).

En secteur UBa :

La hauteur est réglementée graphiquement sur le plan de zonage, exprimée en mètre NGF à l'égout du toit et au faîtage.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

11.1 - Aspect général

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.
- La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

11.2 - Clôtures

- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle et les clôtures avoisinantes
- Les clôtures ne sont pas obligatoires

- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives d'essence variées adaptées au climat méditerranéen, d'un mur-bahut, d'éléments en bois, de grillages et devront garder une forme simple.
- Lorsque la clôture comporte un mur-bahut, celui-ci ne doit pas excéder 1 mètre de hauteur ; il pourra être surmonté de barreaudages, grilles ou grillages ajourés et pourra être doublé d'une haie vive.
- Les murs pleins ne seront admis qu'au cas par cas, au regard de contraintes locales spécifiques. Les murs pleins admis ne pourront excéder 1,80m de hauteur.
- Les alignements végétaux constitués d'une seule essence végétale sont interdits (type thuyas, épicéas....)
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre (mur plein, mur bahut +grillage, barreaudage ...). Une hauteur différente pourra être acceptée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.
- En cas de clôture enduite (murs pleins ou bahut), le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharge décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale autorisée pour les clôtures.
- L'implantation des clôtures et portails ne doit pas créer de danger pour la circulation.
- La restauration des clôtures existantes doit respecter la réglementation en vigueur.

11.3 - Locaux et équipements techniques

- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés...).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable seront intégrés à la volumétrie générale de la construction ou s'intégrer harmonieusement à la toiture.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 17 - Lexique - Stationnement).

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Stationnement « voiture » :

- 1 place de stationnement par logement.
- Dans le cas des constructions de type pavillonnaire, il sera demandé une aire privative non close sur le terrain d'assiette.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire (lotissement) ou dans le cas d'immeubles collectifs, en plus des places privatives, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 5 logements.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureaux ou d'artisanat

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Stationnement « voiture » :

- Non réglementé pour les constructions inférieures ou égales à 100m²
- Pour les constructions supérieures à 100m² de surface de plancher, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher entamée à compter du premier m².

Stationnement vélo :

- Non réglementé pour les constructions inférieures ou égales à 100m²
- Pour les constructions supérieures à 100m² de surface de plancher, 1 place de stationnement sécurisée pour les vélos pour 25m² de surface de plancher entamée à compter du premier m².

12.3 - Constructions à usage de commerces

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de vente.

Stationnement « voiture » :

- Non réglementé pour les constructions inférieures ou égales à 100m²
- Pour les constructions supérieures à 100m² de surface de vente, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher entamée à compter du premier m².

Stationnement vélo :

- Non réglementé pour les constructions inférieures ou égales à 100m²
- Pour les constructions supérieures à 100m² de surface de vente, 1 place de stationnement sécurisée pour les vélos pour 25m² de surface de plancher entamée à compter du premier m².

12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En zone UB, hors secteur UBa :

Stationnement voiture : 1 place par chambre créée.

En secteur UBa :

Stationnement voiture : 2 places pour 3 chambres créées.

12.5 - Constructions à usage d'entrepôts

Stationnement voiture : 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée.

12.6 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Stationnement voiture : Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux, du rythme de fréquentation et de la situation géographique.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités dès que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Les espaces libres situés entre l'alignement et les constructions et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules seront plantés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les essences non allergisantes seront fortement privilégiées.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UB 15 - Performance énergétique et environnementales

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.
