

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, et construction, non visés par l'article 1AU2, et notamment:

- les parcs d'attractions, les complexes sportifs, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.421 -18 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes,

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Dans la zone 1 AU sont autorisées sous réserve du respect des deux conditions cumulatives suivantes:

1. adéquation entre les réseaux et équipements existants et le programme des constructions projetées,
2. compatibilité entre le projet de construction et les orientations d'aménagement applicables au secteur, pouvant conditionner la construction à la réalisation de certains équipements ou aménagements et déterminer des principes de desserte, ou de composition urbaine.

- l'aménagement, sans extension, des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes,
 - les équipements collectifs,
- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

Outre ce qui précède, et aux mêmes conditions, sont autorisées:

dans le secteur 1AUe:

- les constructions à usage:
 - de bureau, de services, d'artisanat, d'activité, ou de commerces et leurs annexes,
 - d'hôtel,
 - les lotissements,
 - la création de constructions à usage d'habitation aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - être destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux,
 - ne pas constituer un bâtiment distinct ni une excroissance du bâtiment principal dédié à l'activité ou au commerce.

Dans le secteur 1AUh:

- La construction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments à usage:
 - d'habitat
- les lotissements,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des éoliennes.
- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Dans le secteur 1AUm:

- La construction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments à usage:
 - d'habitat,
 - de bureau, de services, ou de commerces et leurs annexes,
 - d'hôtel,
- les lotissements,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des éoliennes.
- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès adapté à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services collectifs puissent faire demi-tour.

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

En particulier, l'obtention du permis de construire est subordonnée à une desserte d'une emprise minimum de :

- 9m pour la voirie primaire des opérations d'aménagement à vocation d'activité ou de commerce,
- 7,50m dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

a/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou de commerce doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b/ Eau - incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des bornes normalisées, situées au maximum à 150 mètres par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacune.

Assainissement :

Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau.

L'obligation d'évacuation des rejets au réseau public d'assainissement comporte la nécessité de traitements préalables de

toutes eaux et matières résiduelles industrielles par des dispositifs les rendant conformes aux réglementations en vigueur. À cet effet, l'obtention du permis de construire peut-être subordonné à une convention précisant les modalités du prétraitement et du rejet.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans la limite de 13 litres/seconde/hectare sur l'ensemble du territoire communal, excepté pour les terrains situés dans le bassin versant du Récaveau pour lesquels les débits sont limités à 10 litres/seconde/hectare.

Pour répondre à cette obligation, l'obtention du permis de construire sera subordonnée à la réalisation des dispositifs et ouvrages de rétention correspondants. Une étude hydraulique précisant les caractéristiques de ces dispositifs et ouvrages est exigée pour tout projet.

En l'absence de réseau, l'obtention du permis de construire est subordonnée à la réalisation par l'aménageur des aménagements nécessaires et des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour assurer sans dommage l'écoulement des eaux vers leur exutoire.

Déchets:

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs destiné aux déchets industriels banals (DIB).

En outre, un local sera accessible de la voie publique pour le stockage des déchets ménagers. A défaut, il devra être prévu une aire aménagée pour le stockage temporaire de conteneurs directement accessible de la voie publique.

Autres réseaux :

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc...) doivent être réalisés en souterrain en respectant les plantations existantes.

ARTICLE 1AU 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et affectées aux voiries et espaces communs doivent être plantées à raison

- " d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de surface libre,
- " et d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pour les aires réalisées à l'air libre.

Une superficie de 10% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en pleine terre. Celle-ci peut recevoir les ouvrages de rétention cités à l'article AU 4 du présent règlement.

Les arbres existants seront préservés. En cas d'impossibilité démontrée au projet, ils seront remplacés en nombre équivalent selon des essences appartenant aux souches locales.

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

À défaut de disposition graphique portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter le recul ci-après, mesuré par rapport aux limites de l'emplacement réservé pour les voies de contournement de Carpentras nord désignées par l'emplacement réservé D1:

- bâtiments destinés au commerce, à l'artisanat et à l'industrie: 35m
- autres constructions: 10m.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées à au moins à 5 mètres de recul par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations pourront être autorisées dans ces marges de recul pour les locaux et installations techniques de service public.

En outre, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres des emprises du domaine public ferroviaire sauf nécessité technique liée à l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Secteur 1 AUe:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative ne peut être inférieure la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Secteurs 1AUh et 1AUm:

Les constructions doivent être implantées

- soit en limite en cas de constitution d'un front bâti continu en recul d'une voie publique
- soit à 5 mètres des limites.

En tout état de cause, un recul de 5 mètres doit être observé pour toute construction par rapport aux limites constituant la limite périphérique d'une opération groupée faisant l'objet d'une autorisation de construire distincte.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de la demi hauteur du plus haut de ces bâtiments, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol la projection au sol, et sur un plan horizontal, toutes parties de construction située au-dessus du sol.

En revanche, sont exclus des éléments tels que balcons, loggias, débords de toitures, ainsi que, les terrasses non imperméabilisées, quelle que soit leur hauteur par rapport au terrain naturel.

Ainsi définie, l'emprise au sol maximale admise dans la zone est fixée à 60%.

ARTICLE 1AU 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1AUe:

La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 20 mètres hors tout.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques de sécurité ou pour certaines superstructures hors bâtiment nécessitées par la production des technologies industrielles demeurant compatibles avec l'environnement paysager et urbain de la zone, ainsi que pour les installations techniques de service public visées à l'article 1AUE 2.

Secteurs 1AUh:

La hauteur des bâtiments mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ne pourra excéder 6 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

Toutefois pour les secteurs indicés **1AUhb**, la hauteur des bâtiments mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol

naturel ne pourra excéder 14 mètres à l'égout des toitures et 17 mètres au faîtage.

Et, pour les secteurs indicés **1AUhc**, la hauteur des bâtiments mesurées en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Il pourra être autorisé une hauteur à l'égout supplémentaire de 2 m pour les bâtiments qui intégreront le stationnement en semi enterré.

Secteurs 1AUm:

La hauteur des bâtiments mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

Clôtures:

La hauteur totale des clôtures mesurée en tout point à compter du sol naturel est limitée à 2 mètres, quel que soit son mode de constitution.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs abords ainsi que les clôtures ne doivent pas porter atteinte par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Secteur 1AUe:

Clôtures :

Les clôtures seront réalisées en grillage à mailles carrées ou en ferronnerie. Les portails d'accès seront exécutés en ferronnerie.

Les clôtures en bordure du domaine public doivent être doublées de plantations arbustives.

Secteur 1AUh:

Les constructions et leurs abords ainsi que les clôtures ne doivent pas porter atteinte par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées.

Les installations techniques de service public visées à l'article UB.1 doivent s'intégrer à l'architecture et aux perspectives urbaines dans lesquelles elles s'insèrent

Toitures :

Sont autorisées les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sur les toits en pente ou les toits terrasses accessibles ou non accessibles, sans limitation sur l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas d'une toiture végétalisée, une pente inférieure à 30% pourra être autorisée.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnant et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Hors toiture végétalisée ou servant de support à la production d'énergie renouvelable, lorsque la toiture créée ou modifiée est située dans un alignement d'urbanisation continue et aux pentes de toitures uniformes, ses pentes doivent être de même valeur que celles des bâtiments contigus.

Dans tout autre cas, les pentes des toitures créées ou modifiées doivent être situées dans la moyenne des pentes des bâtiments existants voisins.

Matériaux de couverture :

Hors des cas de toiture végétalisée et des installations de production d'énergie renouvelable, seule les tuiles canal sont

admises.

Toutefois, peuvent être admis des types de tuiles correspondant au type en place en cas de réfection d'une toiture existante.

Murs, clôtures :

Les murs, portails et grilles comportant un intérêt architectural doivent être conservés et restaurés.

En bordure des voies ou espaces collectifs, les clôtures seront réalisées par des murs bahuts d'une hauteur ne pouvant excéder 1 mètre surmontés d'une grille de dessin simple et peinte, à l'exclusion de tout autre matériau.

Sur les autres limites, elles pourront être réalisées :

" soit par des murs pleins s'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment. Les maçonneries seront identiques à celles de la construction,

" soit par des grilles éventuellement posés sur des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40 m.

Les portes et portails seront de forme simple, assortis aux grilles et peints du même ton.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Si elles ne sont pas séparées des voies publiques par un écran végétal persistant et opaques, elles devront être implantées hors des marges de recul imposées par rapport à celles-ci.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte sont:

1. Pour toute opération de construction neuve :

Logement :

2 places de stationnement par logement, excepté pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels seule 1 place de stationnement par logement pourra être demandée.

Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisées ou non :

Il sera prévu 1 place abritée pour 3 logements en collectifs.

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues, motorisées ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Bureaux :

1 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 40 m².

Commerces :

5 places de stationnement par commerce, plus 1 place supplémentaire distincte pour les véhicules de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Locaux artisanaux :

3 places de stationnement, plus 1 place supplémentaire distincte pour les véhicules de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Entrepôts :

3 places de stationnement, plus 2 place supplémentaires distinctes pour les véhicules poids lourds de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette (SHON) nouvelle créée, y compris la tranche de 0 à 80 m².

Locaux industriels :

2 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 80 m², plus 2 place supplémentaires distinctes pour les véhicules poids lourds de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Hôtels et Restaurants :

1 place par chambre soit une place par tranche de quatre couverts, sans cumul pour les hôtels-restaurants.

Autres:

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être déterminées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité à la surface de plancher créée induisant une fréquentation accrue.

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée,

auquel est retranché:

- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la

situation initiale. En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.