

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville d'Avignon

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Pièce n°2



DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

■ ■ ■ **SOMMAIRE**

I- LES PRINCIPES D'EVOLUTION	p.4
1. <i>Préambule : rappel sur la procédure de mise en compatibilité.....</i>	<i>p.4</i>
2. <i>Des règles d'urbanisme en vigueur inadaptées à la réalisation du projet.....</i>	<i>p.4</i>
 II- L'EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU.....	p.5
1. <i>Rapport de présentation.....</i>	<i>p.5</i>
2. <i>Règlement écrit.....</i>	<i>p.5</i>
3. <i>Règlement graphique.....</i>	<i>p.5</i>
 III- LA PRESENTATION DES MODIFICATIONS.....	p.6
1. <i>Modification du rapport de présentation.....</i>	<i>p.6</i>
2. <i>Modification du règlement écrit.....</i>	<i>p.9</i>
3. <i>Modification du règlement graphique.....</i>	<i>p.15</i>

■ ■ ■ I- Les principes d'évolution

1. Préambule : rappel sur la procédure de mise en compatibilité

L'objet de la procédure est de rendre le PLU de la commune d'Avignon compatible avec la déclaration de projet sur le site de La Verdière, dans le quartier de Montfavet, qui présente un projet global de restructuration du site de l'Association Départementale de Vaucluse pour la Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte (ADVSEA 84).

La procédure de mise en compatibilité doit donc se limiter à procéder à l'ajustement des règles d'urbanisme actuellement fixées par le PLU de la commune d'Avignon, ajustement nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'intérêt général.

La procédure de mise en compatibilité n'est nullement le lieu d'une réflexion globale sur l'évolution des objectifs d'urbanisation à l'échelle communale. En effet, l'objectif est ici d'adapter exclusivement les règles d'urbanisme existantes et fixées par le PLU d'Avignon sur le périmètre du projet faisant l'objet de la présente déclaration.

Rappelons enfin que la présente notice explicative tient lieu de rapport de présentation et motive la mise en comptabilité du PLU d'Avignon avec la déclaration du projet.

2. Des règles d'urbanisme en vigueur inadaptées à la réalisation du projet

En l'état du PLU de la commune d'Avignon, approuvé le 8 octobre 2011 et actuellement en vigueur, les parcelles concernées par le projet (site de la Verdière) sont classées en zone agricole. Les dispositions réglementaires n'autorisent pas la réalisation du projet global de restructuration de ce site, ni la réalisation de constructions nouvelles.

■ ■ ■ II- L'exposé des modifications à apporter au PLU

1. Rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R 141-4 du Code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le présent fascicule sera annexé au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément. Il comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

2. Règlement écrit

Le règlement de la zone UH est complété par la création d'un sous-secteur UHa afin de distinguer au sein de cette zone les règles spécifiques au projet de restructuration du site de l'ADVSEA 84.

3. Règlement graphique

Le plan de zonage est modifié par la création d'un sous-secteur UHa sur le périmètre du site de projet de la Verdière (environ 4 hectares), dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation d'activités hospitalières, sanitaires et sociales, en lieu et place de la zone A existante.

De plus, des prescriptions nouvelles sont ajoutées :

- au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, visant à protéger un arbre remarquable, au même titre que l'ensemble boisé déjà identifié dans le PLU en vigueur ;
- au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour la protection des boisements situés à l'Ouest du site et la roubine de Brignan dans sa traversée du site.

III- La présentation des modifications

1. Modification du rapport de présentation

- Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones, qui sera inscrite de la manière suivante.

Zones urbaines (U) – AVANT :

TYPES DE ZONES	P.O.S.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.O.S.	TYPES DE ZONES	P.L.U.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.
Zones urbaines	2064,73 ha	32,7 %	Zones urbaines	2701,08 ha	42,8 %
UA	13,12		UA	115,95	
1UA / 1UAm	6,90 / 5,44		UB	317,89	
2UA	21,42		UC	482,14	
			UD	352,45	
UB	47,17		UE	479,96	
1UB	84,85		UF	647,35	
2UB	47,19		UG	27,28	
3UB	36,61		UH	98,35	
4UB	100,98		UP	121,39	
5UB	100,28		UPH	48,51	
6UB	7,38		UT	10,62	
UC	13,32				
1UC	180,16				
2UC	109,87				
3UC	20,19				
UD	19,87				
1UD	92,21				
2UD	160,05				
3UD	101,92				
4UD	10,73				
UE	231,34				
1UE	19,68				
2UE	35,92				
4UE	14,89				
1UF	22,20				
2UF	122,58				
3UF	134,74				
4UF	280,50				
UG	2,22				
UP	7,99				

Zones urbaines (U) – APRÈS :

TYPES DE ZONES	P.O.S.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.O.S.	TYPES DE ZONES	P.L.U.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.
Zones urbaines	2064,73 ha	32,7 %	Zones urbaines	2706,24 ha	42,8 %
UA	13,12		UA	115,95	
1UA / 1UAm	6,90 / 5,44		UB	317,89	
2UA	21,42		UC	482,14	
			UD	352,45	
UB	47,17		UE	479,96	
1UB	84,85		UF	647,35	
2UB	47,19		UG	27,28	
3UB	36,61		UH	102,71	
4UB	100,98		UP	121,39	
5UB	100,28		UPH	48,51	
6UB	7,38		UT	10,62	
UC	13,32				
1UC	180,16				
2UC	109,87				
3UC	20,19				
UD	19,87				
1UD	92,21				
2UD	160,05				
3UD	101,92				
4UD	10,73				
UE	231,34				
1UE	19,68				
2UE	35,92				
4UE	14,89				
1UF	22,20				
2UF	122,58				
3UF	134,74				
4UF	280,50				
UG	2,22				
UP	7,99				

Zones agricoles (A) – AVANT :

TYPES DE ZONES	P.O.S.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.O.S.	TYPES DE ZONES	P.L.U.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.
Zones non équipées vouées à l'urbanisation	978,06 ha	15,5 %	Zones à urbaniser	274,44 ha	4,3 %
1NA	22,93		IAU	36,89	
2NA	249,71		IAUC	25,04	
3NA	69,28		IAUE	35,21	
4NA	5,62				
5NA	44,07		IIAU	177,29	
6NA	3,45				
9NA	4,27				
10NA	16,85				
11NA	95,67				
12NA	34,63				
13NA	9,59				
14NA	5,39				
15NA	24,62				
16NA	10,59				
NAm	17,54				
1NB	11,37				
ZB/ZC/ZE	335,99				
ZAC					
Zones agricoles	1 719,03 ha	27,2 %	Zones agricoles	2 222,37 ha	35,2%
1NC	1719,03		A	2 222,37	
Zones naturelles	1 554,99 ha	24,6 %	Zones naturelles	1 118,14 ha	17,7 %
ND	5,33		N	1 118,14	
1ND	359,74				
2ND	29,88				
3ND	828,17				
4ND	6,96				
5ND	281,78				
NF	43,14				
Surface totale du territoire couvert par le P.L.U. : 6 316,82 ha					

Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

54,82 ha

112,04 ha

Zones agricoles (A) – APRÈS :

TYPES DE ZONES	P.O.S.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.O.S.	TYPES DE ZONES	P.L.U.	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.
Zones non équipées vouées à l'urbanisation	978,06 ha	15,5 %	Zones à urbaniser	274,44 ha	4,3 %
1NA	22,93		IAU	36,89	
2NA	249,71		IAUC	25,04	
3NA	69,28		IAUE	35,21	
4NA	5,62				
5NA	44,07		IIAU	177,29	
6NA	3,45				
9NA	4,27				
10NA	16,85				
11NA	95,67				
12NA	34,63				
13NA	9,59				
14NA	5,39				
15NA	24,62				
16NA	10,59				
NAm	17,54				
1NB	11,37				
ZB/ZC/ZE	335,99				
ZAC					
Zones agricoles	1 719,03 ha	27,2 %	Zones agricoles	2218,01 ha	35,1 %
1NC	1719,03		A	2218,01	
Zones naturelles	1 554,99 ha	24,6 %	Zones naturelles	1 118,14 ha	17,7 %
ND	5,33		N	1 118,14	
1ND	359,74				
2ND	29,88				
3ND	828,17				
4ND	6,96				
5ND	281,78				
NF	43,14				
Surface totale du territoire couvert par le P.L.U. : 6 316,82 ha					

Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

54,82 ha

112,04 ha

L'intégration du site de la Verdière au sein de la zone UH, pour les besoins d'évolution du projet, a pour effet l'augmentation de 4,43 % des surfaces de la zone UH (soit 102,71 ha après modification).

La zone A connaît une diminution de l'ordre de 0,19 % de ses surfaces (soit 2218,01 ha après modification).

- L'identification de nouveaux éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-23 du C.U. implique l'ajustement de la liste des éléments du patrimoine recensés au rapport de présentation (page 219).

Éléments du patrimoine recensés – AVANT :

23	6	HZ 611	Villa et jardin – Impasse de la gazelle
24	6	HZ 67	Villas et jardins – Rue des Camélias
25	6	HZ 88	Villa et jardin – Rue des Lyonnais
26	6	HZ 91	Villas et jardins – Rue des Lyonnais
27	6	IK 160	Villa – Avenue des Sources
28	6	-	Alignement d'arbres – Avenue Pierre Sémard
29	6	-	Jardin – Route de Morières / Rue de Lauzon
30	6	-	Jardins – Rocade Charles de Gaulle
31	6	-	Alignement d'arbres – Rue Tristan / Rue d'Erevan
32	6	-	Jardin – Avenue de la Folie
33	6	-	Jardin – Route de Morières
34	6	-	Jardin – Route de Morières / Avenue Auguste Renoir
35	6	-	Jardin – Chemin de Massilargues
36	6	-	Parc Chico Mendès
37	6	-	Alignement d'arbres – Rue Georges Braque
38	6	-	Alignement d'arbres – Chemin du Grand Riban
39	6	-	Alignement d'arbres – Groupe scolaire de l'Amandier
40	6	-	Alignement d'arbres – Canal de Vaucluse
41	6	-	Alignement d'arbres – Sacristie
42	6	-	Jardin – Sacristie / Chemin de la Grangette
43	6	-	Alignement d'arbres – Avenue des Aulnes / Chemin de la Verdière
44	7	HP 75	Villa des Célestins (ancienne clinique) – Avenue de Tarascon
45	7	-	Jardin des Célestins – Avenue de Tarascon
46	7	-	Jardin Résidence Jean Mermoz – Avenue de Tarascon
47	7	HK 36	Bastide – Avenue de la Trillade / Allée Saint Martial
48	7	-	Alignement d'arbres – Canal Puy
49	7	-	Alignement d'arbres – Place 1 ^{ère} Armée d'Afrique
50	7	-	Alignement d'arbres – Avenue de la Trillade / Boulevard 1 ^{ère} Division Blindée
51	7	-	Jardin – Avenue des Sources
52	7	-	Alignement d'arbres – Route de Marseille
53	7	-	Alignement d'arbres – Chemin de la Souvine
53	7	CH 107	Alignement d'arbres – Château de Souvine
54	9	-	Jardin – Roubine de Brignon / Chemin de Verdière
55	9	BD 755	Villa – Chemin de la Préfete
56	9	-	Villas et jardin – Avenue Louis Bicheron / Chemin de la Verdière
57	9	-	Jardin – Avenue des Vertes rives
58	9	-	Jardin – Avenue des Vertes rives

59	9	AZ 22	Villa et jardin – Domaine Saint Louis
60	9	-	Jardin et alignement d'arbres – Chemin de Verdière
61	9	-	Alignement d'arbres – Filiole Saint Martin
62	10	CH 93 CH 367 CH 368	Château Saint Perret, parc et alignement d'arbres – Avenue Sainte Catherine
63	10	-	Alignement d'arbres – Route de Bel Air
64	10	-	Alignement d'arbres – Canal de l'Hôpital
65	10	-	Alignement d'arbres – Canal de Montfavet
66	10	-	Alignement d'arbres – Clos des garrigues
67	10	BH 45	Bâti – Clos des garrigues
68	10	-	Alignement d'arbres – Les Combes – Chemin de la Croix de Joanis
69	10	BL 507	Pavillon Monplaisir
70	10	BM 104	Domaine du centre de l'A. et alignement d'arbres – Chemin du Saule
71	10	-	Jardin – Chemin de l'Onde
72	10	BI 164 BI 168	Bastide – Chemin des vertes rives / chemin de l'Onde
73		-	
74		-	
75	10	-	Alignement d'arbres – Filiole de Saint Martin
76		-	
77	10	AZ 86	Bâti et jardin – Campagne Queyras
78	10	-	Jardin – Chemin des Prés verts
79	10	-	Alignement d'arbres – Chemin du Saule
80	10	-	Alignement d'arbres – Avenue de la Pinède
81	10	-	Alignement d'arbres – Avenue de la Pinède
82	10	-	Alignement d'arbres – Canal Crillon
83	10	-	Alignement d'arbres – Chemin de Fontanille
84	10	-	Alignement d'arbres – Chemin de la Rollande

Éléments du patrimoine recensés – APRÈS :

23	6	HZ 611	Villa et jardin – Impasse de la gazelle
24	6	HZ 67	Villas et jardins – Rue des Camélias
25	6	HZ 88	Villa et jardin – Rue des Lyonnais
26	6	HZ 91	Villas et jardins – Rue des Lyonnais
27	6	IK 160	Villa – Avenue des Sources
28	6	-	Alignement d'arbres – Avenue Pierre Sémard
29	6	-	Jardin – Route de Morières / Rue de Lauzon
30	6	-	Jardins – Rocade Charles de Gaulle
31	6	-	Alignement d'arbres – Rue Tristan / Rue d'Erevan
32	6	-	Jardin – Avenue de la Folie
33	6	-	Jardin – Route de Morières
34	6	-	Jardin – Route de Morières / Avenue Auguste Renoir
35	6	-	Jardin – Chemin de Massilargues
36	6	-	Parc Chico Mendès
37	6	-	Alignement d'arbres – Rue Georges Braque
38	6	-	Alignement d'arbres – Chemin du Grand Riban
39	6	-	Alignement d'arbres – Groupe scolaire de l'Amandier
40	6	-	Alignement d'arbres – Canal de Vaucluse
41	6	-	Alignement d'arbres – Sacristie
42	6	-	Jardin – Sacristie / Chemin de la Grangette
43	6	-	Alignement d'arbres – Avenue des Aulnes / Chemin de la Verdière
44	7	HP 75	Villa des Célestins (ancienne clinique) – Avenue de Tarascon
45	7	-	Jardin des Célestins – Avenue de Tarascon
46	7	-	Jardin Résidence Jean Mermoz – Avenue de Tarascon
47	7	HK 36	Bastide – Avenue de la Trillade / Allée Saint Martial
48	7	-	Alignement d'arbres – Canal Puy
49	7	-	Alignement d'arbres – Place 1 ^{ère} Armée d'Afrique
50	7	-	Alignement d'arbres – Avenue de la Trillade / Boulevard 1 ^{ère} Division Blindée
51	7	-	Jardin – Avenue des Sources
52	7	-	Alignement d'arbres – Route de Marseille
53	7	-	Alignement d'arbres – Chemin de la Souvine
53	7	CH 107	Alignement d'arbres – Château de Souvine
54	9	-	Jardin – Roubine de Brignon / Chemin de Verdière
55	9	BD 755	Villa – Chemin de la Préfete
56	9	-	Villas et jardin – Avenue Louis Bicheron / Chemin de la Verdière
57	9	-	Jardin – Avenue des Vertes rives
58	9	-	Jardin – Avenue des Vertes rives

59	9	AZ 22	Villa et jardin – Domaine Saint Louis
60	9	-	Jardin et alignement d'arbres – Chemin de Verdière
61	9	-	Alignement d'arbres – Filiole Saint Martin
62	10	CH 93 CH 367 CH 368	Château Saint Perret, parc et alignement d'arbres – Avenue Sainte Catherine
63	10	-	Alignement d'arbres – Route de Bel Air
64	10	-	Alignement d'arbres – Canal de l'Hôpital
65	10	-	Alignement d'arbres – Canal de Montfavet
66	10	-	Alignement d'arbres – Clos des garrigues
67	10	BH 45	Bâti – Clos des garrigues
68	10	-	Alignement d'arbres – Les Combes – Chemin de la Croix de Joanis
69	10	BL 507	Pavillon Monplaisir
70	10	BM 104	Domaine du centre de l'A. et alignement d'arbres – Chemin du Saule
71	10	-	Jardin – Chemin de l'Onde
72	10	BI 164 BI 168	Bastide – Chemin des vertes rives / chemin de l'Onde
73		-	
74		-	
75	10	-	Alignement d'arbres – Filiole de Saint Martin
76		-	
77	10	AZ 86	Bâti et jardin – Campagne Queyras
78	10	-	Jardin – Chemin des Prés verts
79	10	-	Alignement d'arbres – Chemin du Saule
80	10	-	Alignement d'arbres – Avenue de la Pinède
81	10	-	Alignement d'arbres – Avenue de la Pinède
82	10	-	Alignement d'arbres – Canal Crillon
83	10	-	Alignement d'arbres – Chemin de Fontanille
84	10	-	Alignement d'arbres – Chemin de la Rollande
85	9	-	Boisements – Roubine de Brignon / Chemin de Verdière

2. Modification du règlement écrit

La création d'un sous-secteur de la zone UH se justifie par des besoins d'adaptation du règlement écrit par rapport :

- au projet, qui présente une constructibilité future très limitée ;
- à son environnement, qui doit conserver un caractère bucolique et qui accueille des éléments marquants du paysage. En outre, une régularisation de certaines notions aujourd'hui caduques a été réalisée. Les éléments supprimés apparaissent en **rouge** et les éléments modifiés ou ajoutés en **vert**.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone "UH" est une zone principalement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation d'activités hospitalières, sanitaires et sociales.

Il couvre notamment le Centre Psychothérapique Départemental de Montfavet, le Centre Hospitalier Henry Duffaut, la Clinique Sainte Catherine ...

Ce secteur est partiellement couvert par le champ captant de la Seignone dont les servitudes figurent en annexe.

La zone est concernée par la traversée d'une canalisation de Transport de Matières Dangereuses dont les servitudes figurent en annexe.

La zone "UH" comprend un sous-secteur "UH_a" correspondant au site de la Verdière occupé par l'ADVSEA 84. Il concerne un ancien domaine reconverti en site d'équipement à vocation sociale, dédié à la protection de l'enfance.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation sauf dans les conditions définies à l'article UH2,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf dans les conditions définies à l'article UH2,
- Les dépôts de déblais des fondations sont interdits sur le terrain et devront impérativement être évacués,
- Les carrières,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping ou de caravanning,
- Le stationnement des caravanes isolées.

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

- Les constructions à destination d'habitation de fonction et leurs annexes à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, ou à la surveillance des installations admises dans la zone

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à la vocation générale de la zone.

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes en date d'approbation du présent P.L.U. et dans la mesure où l'habitation après travaux n'excède pas 200 m² de SHON maximum.

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, postes de relèvement...) nécessaires à la zone, ainsi que les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

- Les installations classées lorsqu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines,

- Les aires de stockage extérieur à l'exception des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors que leur surface est supérieure à 5 m et qu'elles sont visibles de l'extension de leur terrain d'implantation.

- Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments ~~de bâti~~ bâtis et paysagers repérés aux plans de zonage au titre de ~~l'article L.123-17°~~ l'ex article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Les travaux ayant pour effet la destruction d'un élément paysager remarquable repéré aux plans de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits. Toutefois, l'abattage d'un arbre ou d'éléments boisés repérés à cet effet est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 3 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

- Les installations techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, postes de relèvement...) nécessaires à la zone, sont autorisées dans la mesure où ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

Afin de prévenir les risques liés aux inondations et conformément aux prescriptions du PPRI Durance :

- Dans les périmètres bleu et orange reportés sur le plan en annexe, les constructions nouvelles de logements devront comporter un vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0,50 m.

- Dans la zone rouge liée à la bande tampon, les constructions nouvelles et l'extension de l'emprise au sol sont interdites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Desserte

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Lorsque les voies forment une impasse, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets de faire demi-tour par une manœuvre simple.

d) Dans tous les cas, aucune servitude de passage ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

2 - Accès

a) Le permis de construire peut être refusé 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent établir leur accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

c) Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Eaux usées et des eaux pluviales

Les constructions doivent être raccordées au réseau public conformément aux dispositions du Schéma Communautaire d'Assainissement des Eaux Usées et Pluviales (SCAEP) de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

3 – Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise, toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

4 – Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

5 – Ordures ménagères

Toute construction doit prévoir des locaux suffisants pour assurer un tri sélectif des déchets avec des bacs différents (produits recyclables, verre, fermentescibles, autres)

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment doit être implanté à la limite figurant au document graphique ou, à défaut, à l'alignement. Les constructions peuvent présenter des ruptures sur l'alignement.

En l'absence d'indication graphique, toute construction doit être implantée :

- A une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 5 mètres;

Autres dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la RN 7 au moins égale à :

o 45 mètres pour les logements de fonction et les extensions des bâtiments à usage d'habitation existantes;
o 35 mètres pour les autres bâtiments.

Les aménagements et constructions prévues sur les propriétés riveraines du chemin de fer devront respecter les servitudes développées dans la note technique figurant en annexe.

Le long des canaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges de ces derniers.

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

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

- Dans la zone "UH" :

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

- Dans le sous-secteur "UH_a" :

L'emprise au sol ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

a) La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voirie existante (y compris trottoir) confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'égout du toit. Ne sont pas pris en compte les éléments de toiture tels que les antennes, cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc.... sous réserve qu'ils soient dissimulés depuis l'espace public.

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

- Dans la zone "UH" :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

• Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

- Dans le sous-secteur "UH_a" :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Autres dispositions :

La surélévation du rez-de-chaussée de la construction, pour sa mise hors d'eau dans le cadre de la prise en compte du risque d'inondation du terrain, n'entre pas dans le calcul de la hauteur maximum des constructions.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural – quelle que soit leur époque – devront faire l'objet d'une attention particulière pour le maintien de leur caractère spécifique et original.

Cette attention portera aussi bien sur les modifications du bâti que sur les travaux de restauration ou de simple ravalement. Elle portera également sur le traitement des clôtures qui constituent un élément important des projets à sauvegarder.

En ce qui concerne les jardins à protéger, n'y sont autorisés que les aménagements ou constructions ne perturbant pas l'esthétique du jardin. Les aménagements spécifiques éventuellement répertoriés (bassins, sculptures, ...) doivent être conservés.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans les aires de stationnement collectives ou publiques, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

1/ Pour le stationnement des automobiles, les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

- Pour les constructions à destination de logement de fonction : 1 place de stationnement par logement;
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON de surface de plancher
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, les emplacements de stationnement devront être suffisants au regard de la nature et des besoins inhérentes à chaque constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, seuls les besoins nouveaux sont pris en compte.

Rappels :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménageur sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens.

- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction,
- L'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction,
- Et à défaut, par le paiement de la participation prévue par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

2/ Pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants, les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

Il est exigé 1 emplacement pour vélo par logement et 1 place pour 100 m² ~~de SHON~~ de surface de plancher pour les autres constructions.

Ces emplacements doivent être aisément accessibles, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

Les espaces libres correspondent aux espaces libres de toute construction et aux surfaces non imperméabilisées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de 1^{ère} grandeur pour 100 m² de terrain.

- Dans la zone "UH" :

20% au moins de l'unité foncière doivent être réservés à des espaces libres en pleine terre comprenant en outre les marges de recul et les aires de stationnement.

- Dans le sous-secteur "UHd" :

30% au moins de l'unité foncière doivent être réservés à des espaces libres en pleine terre.

Autres dispositions :

En ce qui concerne les jardins à protéger, n'y sont autorisés que les aménagements ou constructions ne perturbant pas l'esthétique du jardin. Les aménagements spécifiques éventuellement répertoriés (bassins, sculptures, ...) doivent être conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, le C.O.S. est supprimé.

3. Modification du règlement graphique

Afin de permettre la réalisation du projet de restructuration du site la Verdière une évolution du règlement graphique du PLU d'Avignon est nécessaire.

Actuellement classé en zone agricole (A), le projet de mise en compatibilité vise à **classer le site de la Verdière en zone UHa** ; zone urbanisée dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation d'activités hospitalières, sanitaires et sociales.

Le site est marqué par un secteur d'intérêt paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex article L123-1-7°) - élément n°54, ainsi que par un emplacement réservé (ER n°14). Ces deux prescriptions réglementaires sont maintenues.

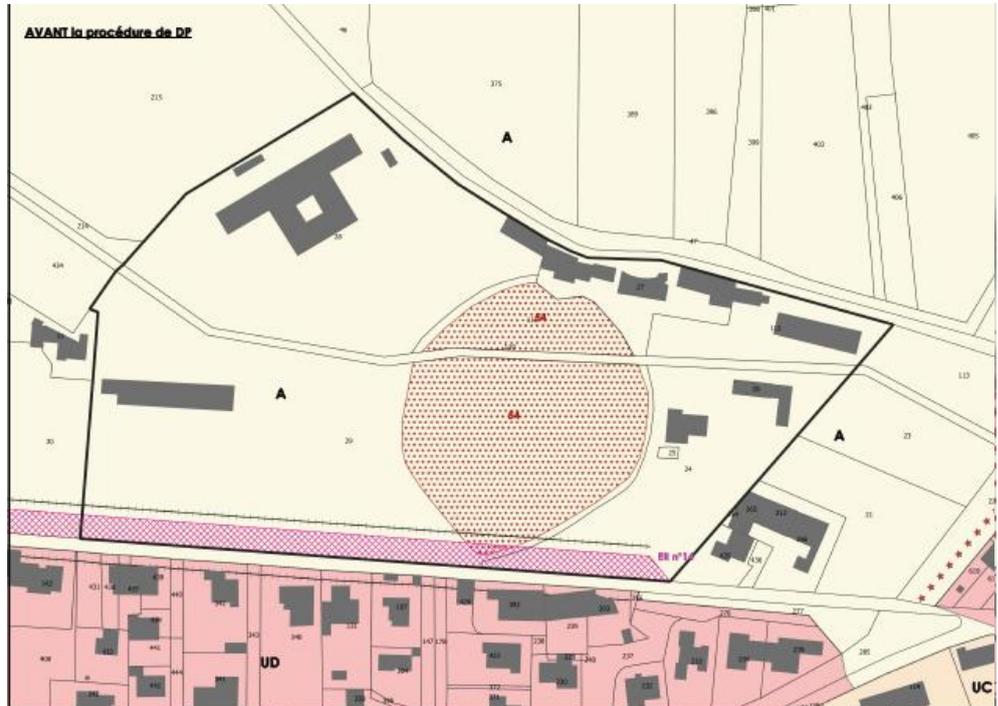
Toutefois, ces deux prescriptions réglementaires se superposant ; la délimitation du secteur d'intérêt paysager a été retravaillée sur la limite Sud afin de ne pas se superposer à l'emplacement réservé n°14.

Une nouvelle prescription est ajoutée, visant à protéger un arbre remarquable. Il s'agit d'un Cèdre du Liban ne bénéficiant jusqu'à présent d'aucune protection particulière.

La présente procédure vise à identifier et protéger cet arbre en raison de sa valeur patrimoniale, au même titre que l'ensemble boisé déjà identifié dans le PLU en vigueur.

De plus, **un secteur d'intérêt écologique est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il concerne les boisements situés à l'Ouest du site (à proximité du futur théâtre de verdure) et la roubine de Brignan dans sa traversée du site de l'ADVSEA 84. Cette nouvelle inscription garantit la protection paysagère et environnementale de terrains présentant des enjeux écologiques modérés (cf. carte des enjeux dans la Pièce n°1) et non concernés directement par le projet de restructuration du site.**

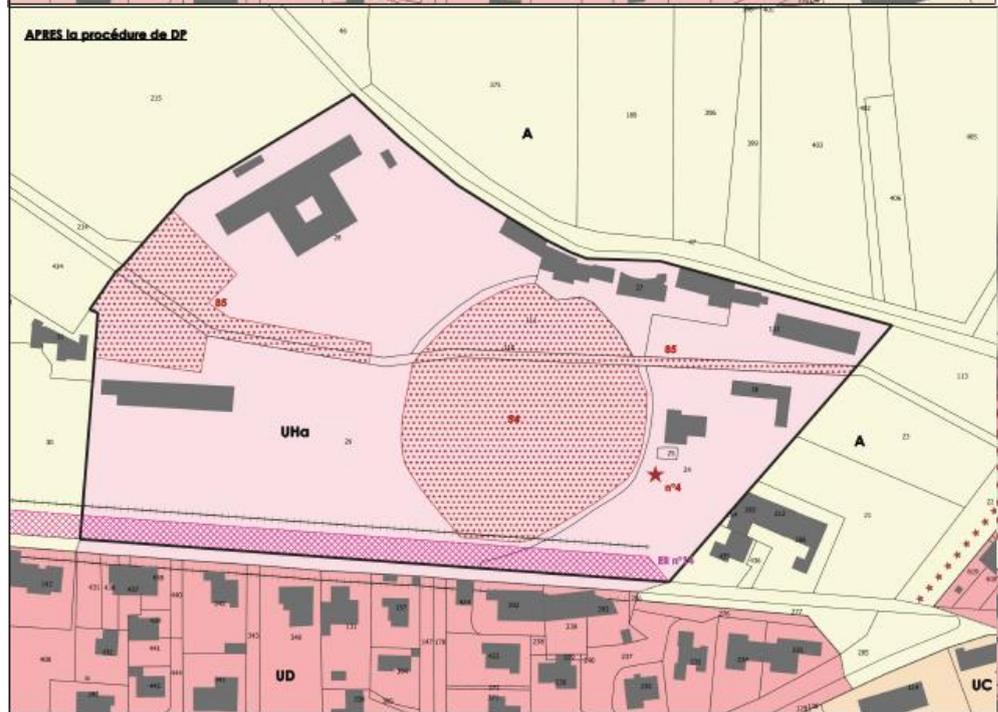
Extrait du règlement graphique AVANT et APRÈS la procédure de Déclaration de projet



Extrait du PLU actuellement en vigueur

- ▭ Périmètre de projet de l'association ADVSEA 84
- Division du territoire par zones**
- Zone UC
- Zone UD
- Zone A
- Prescriptions réglementaires**
- ▨ Emplacements réservés (ER)
- ▨ Éléments paysagers identifiés pour des raisons d'ordre patrimonial (n°54) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
- * * Alignement d'arbres à maintenir au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
- ⇄ Marges de recul liées aux voies

Echelle 1/1000



Extrait du PLU modifié suite à la Déclaration de Projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU

- ▭ Périmètre de projet de l'association ADVSEA 84
- Division du territoire par zone**
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UHa
- Zone A
- Prescriptions réglementaires**
- ▨ Emplacements réservés (ER)
- ▨ Éléments paysagers identifiés pour des raisons d'ordre patrimonial (n°54) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou d'ordre écologique (n°55) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
- * * Alignement d'arbres à maintenir au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
- ⇄ Marges de recul liées aux voies
- * Arbre remarquable protégé (n°4) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) : Cèdre du Liban

Echelle 1/1000