

# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de BOLLENE  
en date du

21 FEV. 2022

Le Maire,

Anthony ZILLO



**SOLIHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

## Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 2

14/02/2022



## PIECES DU DOSSIER

Notice de présentation : .....Pièce 1

Extrait de zonage : .....Pièce 2

Extrait de règlement : .....Pièce 3

Extrait des OAP : .....Pièce 4

Liste des emplacements réservés : .....Pièce 5



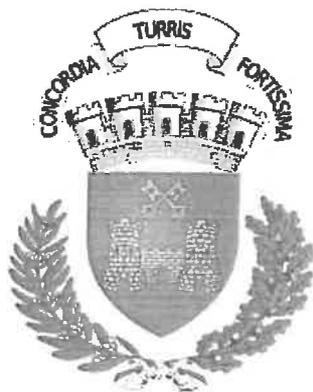
Reçu en Préfecture le : 02/03/2022  
Affiché le :  
Notifié le :  
Exécuté le :

# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de BOLLENE  
en date du 21 FEV. 2022  
Le Maire,



Anthony ZILJO



Pièce n° 1

## Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 2

NOTICE DE PRESENTATION

**SOLIHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

14/02/2022



# SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>PREAMBULE : .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION : .....</b>	<b>3</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION : .....</b>	<b>9</b>
1. Justification de la modification .....	9
2. Les implications réglementaires de la modification : .....	11
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT : .....</b>	<b>29</b>



## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bollène a été approuvé en septembre 2017.

La présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le point suivant :

**Reprendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ZAC Pan Europarc et affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ.**

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Créé par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

- Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les deux 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a 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. »

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

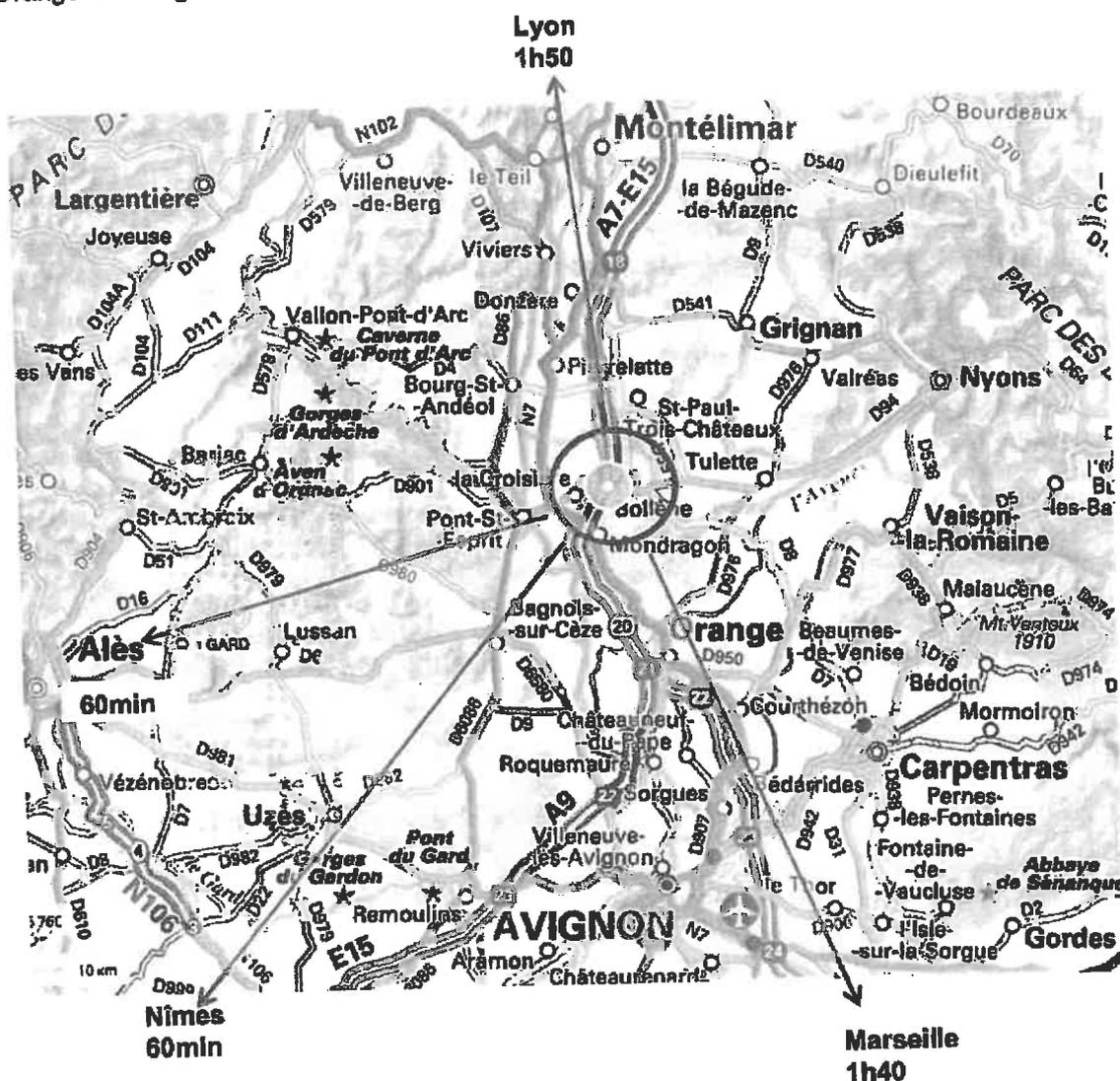
Suite à la décision n°CU-2021-2915 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 16 septembre 2021, et après examen au cas par cas, le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.



## INTRODUCTION

### 1. Situation succincte de la commune

Vieille cité provençale, fière de ses racines et de son identité, la ville de Bollène est située au carrefour de quatre départements (Vaucluse, Drôme, Ardèche et Gard) et de trois régions administratives (Provence-Alpes-Côte-D'azur, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes). Par sa situation géographique privilégiée, Bollène est située au centre des grands réseaux de communication et de transports : autoroute A7 (sortie 19), gares SNCF de Bollène La Croisière, d'Orange et d'Avignon.



Bollène a longtemps été un bourg rural. Depuis le XXème siècle, l'industrie a pris le pas sur l'agriculture, avec notamment la construction du barrage de Donzère-Mondragon, les travaux du canal et l'installation du site nucléaire au Nord de la ville. La commune de Bollène fait 70,03 km<sup>2</sup> et comptait 13 509 habitants en 2018 selon le recensement de l'Insee.



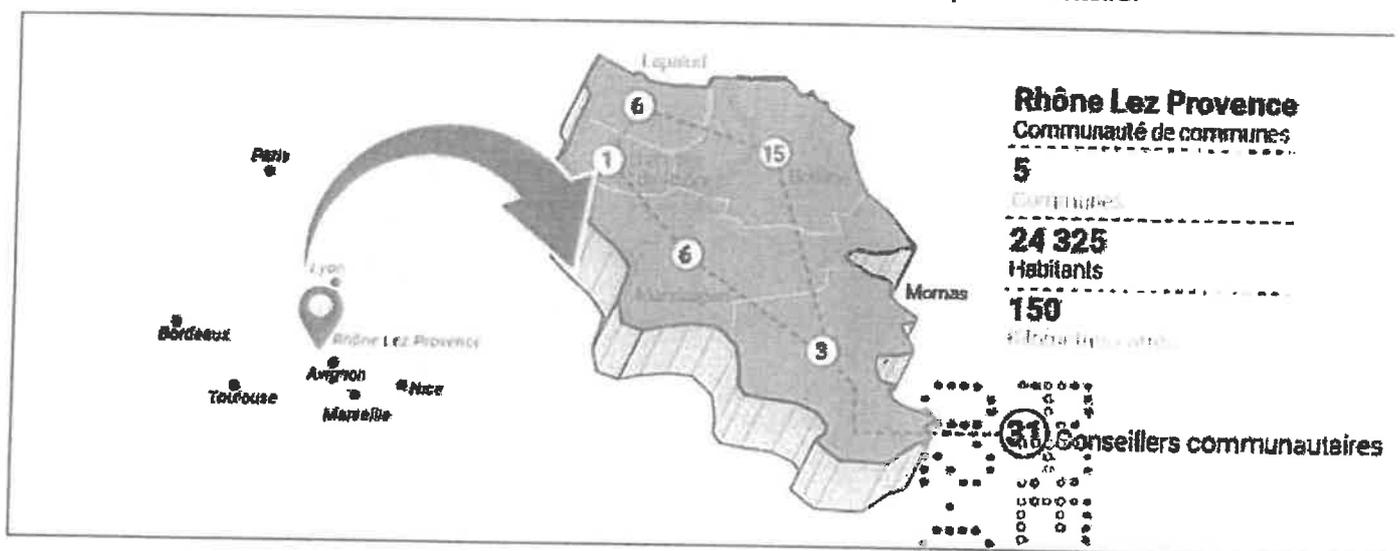
## 2. Situation administrative et territoriale

Administrativement, Bollène appartient au canton de Bollène qui regroupe 8 autres communes du Vaucluse.

### 2.1. La Communauté de Communes Rhône-Lez-Provence

Bollène est rattachée à la Communauté de Communes Rhône-Lez-Provence depuis sa création le 21 novembre 2005. Cette intercommunalité est composée de 5 communes : Bollène (siège), Lamotte du Rhône, Lapalud, Mondragon et Mornas.

A la croisée de 4 départements et de 3 régions, la situation géographique du territoire de Rhône-Lez-Provence et la proximité des grands réseaux de communication (Autoroutes et liaisons ferroviaires) viennent renforcer le potentiel de développement économique du territoire.



Les compétences obligatoires de l'intercommunalité :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

### 2.2. Documents supra-communaux

La commune de Bollène n'est couverte par aucun SCOT approuvé.

Toutefois un projet de SCOT est en cours d'élaboration. En effet, l'arrêté interpréfectoral n°2016147-0016 du 27 mai 2016 fixe le périmètre du schéma de cohérence territoriale sur le territoire du SCOT Sud Drôme – Sud-Est Ardèche – Haut de Vaucluse. Le syndicat mixte du SCOT « Rhône Provence Baronnies » en est la structure porteuse.

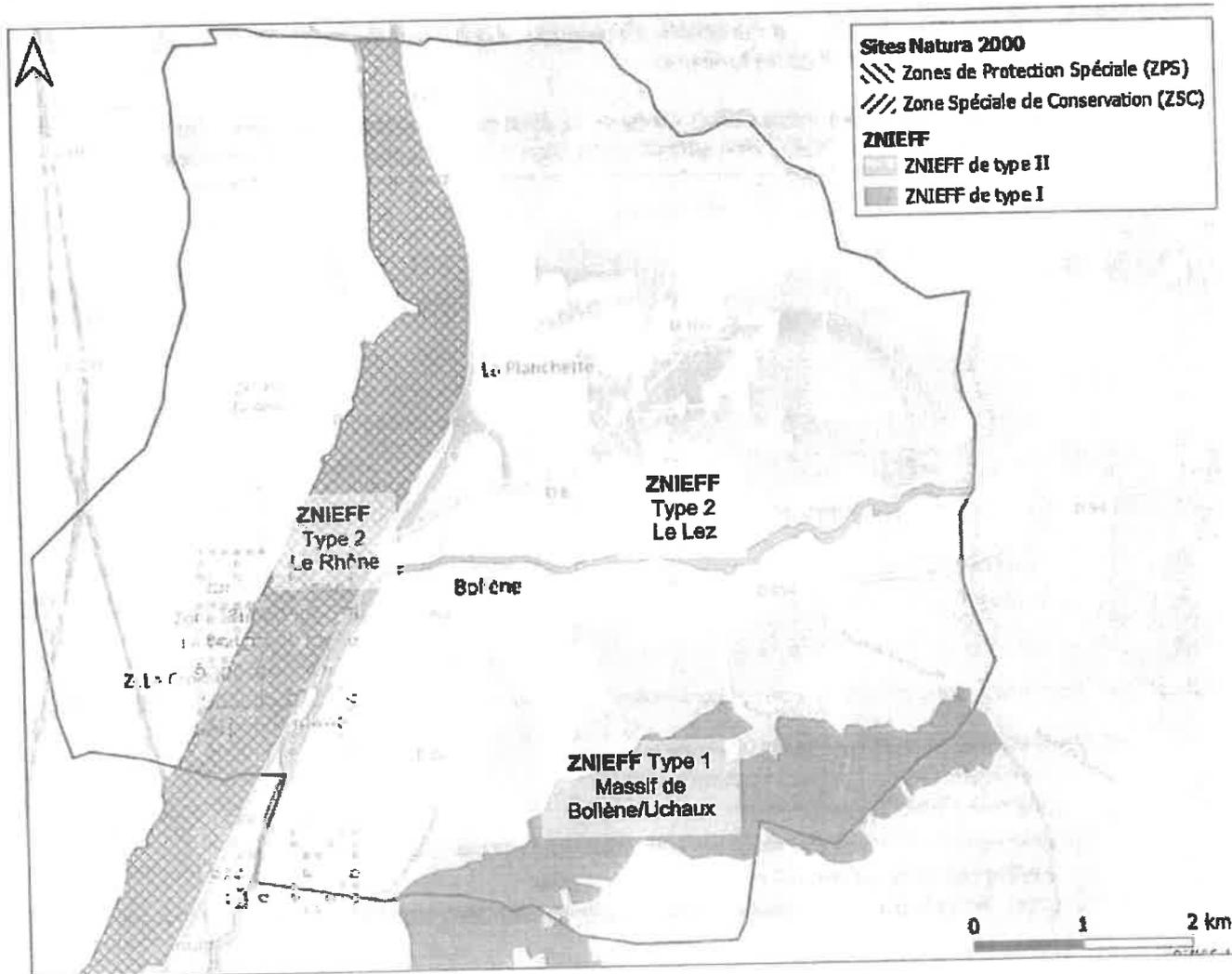
En l'absence de SCOT, la présente modification n°2 du PLU doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 26 juin 2019 et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée adopté le 20 novembre 2015.



### 3. Contexte environnemental

#### 3.1. Périmètres à statut Z.N.I.E.F.F et sites Natura 2000

La commune est concernée par deux sites Natura 2000 : ZPS « Marais de l'île vieille », ZSC « le Rhône aval ». Elle est aussi concernée par trois ZNIEFF : ZNIEFF de type I « Le Massif de Bollène/Uchaux », ZNIEFF de type II « Le Rhône », ZNIEFF de type II « Le Lez ».



Les périmètres à statuts à Bollène

#### - ZPS Marais de l'île vieille – FR9312006 (Directive Oiseaux)

Le site constitue une zone de confluence entre différents cours d'eau : le Rhône, l'Ardèche, le canal de Donzère-Mondragon et le Lez. Il est également un carrefour migratoire fréquenté par près de 200 espèces d'oiseaux, dont plus de 30 espèces d'intérêt communautaire. Il accueille notamment plusieurs espèces de forte valeur patrimoniale inféodées aux zones humides (hérons, sternes, Marouette ponctuée). Le canal de Donzère-Mondragon constitue en outre un des principaux quartiers d'hivernage (canards notamment) du département du Vaucluse.



Divers types d'habitats naturels sont représentés : eaux courantes, étangs, roselières, forêts de barges, bancs de galets, zones agricoles. Cette mosaïque d'habitats confère au site un caractère attractif pour l'avifaune.

- **ZSC Rhône aval – FR9301590 (Directive habitat)**

Le Rhône constitue un des plus grands fleuves européens. Dans sa partie aval, il présente une grande richesse écologique, notamment plusieurs habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire. Grâce à la préservation de certains secteurs, de larges portions du fleuve sont exploitées par des espèces remarquables, notamment par le Castor d'Europe et diverses espèces de poissons.

L'axe fluvial assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement d'espèces telles que les poissons migrateurs), fonction de diversification (mélange d'espèces montagnardes et méditerranéennes) et fonction de refuge (milieux naturels permettant la survie de nombreuses espèces).

Les berges sont caractérisées par des ripisylves en bon état de conservation, et localement très matures (présence de tilleul). La flore est illustrée par la présence d'espèces tempérées en limite d'aire, d'espèces méditerranéennes et d'espèces naturalisées.

- **Le Massif de Bollène/Uchaux (ZNIEFF de Type I, code 84-100-105)**

L'extrême Nord-Ouest du département de Vaucluse est occupé par le « massif » de Bollène/Uchaux, ensemble de collines de faible altitude (250-300m), orientées Ouest-Est, situées à l'Est de la vallée du Rhône et séparées par des dépressions anthropisées.

Ce massif présente un intérêt relativement élevé pour la faune puisqu'il recense 15 espèces animales patrimoniales, incluant une espèce déterminante. L'avifaune nicheuse est notamment représentée par plusieurs espèces remarquables de milieux plutôt ouverts (Circaète Jean-le-blanc, Cailles des blés, Petit-duc scops...), et dans une moindre mesure par quelques espèces forestières (Autour des palombes, Pic épeichette) ou rupicoles (Grand-duc d'Europe, Monticole bleu). D'autres espèces d'oiseaux sont présentes ainsi que le Scorpion jaune languedocien, espèce remarquable de Buthidés.

- **Le Rhône (ZNIEFF de Type II, code 84-124-100)**

Le Rhône, un des plus grands fleuves français, n'est Vauclusien que sur une toute petite partie de son long cours, de l'embouchure de l'Ardèche au Nord, à la confluence avec la Durance à Avignon au Sud. Malgré une artificialisation très forte, le Rhône vauclusien offre encore une grande diversité d'espèces et d'habitats. En amont de l'île vieille, le Rhône non endigué présente un débit réduit et un aspect naturel prononcé.

Ce cours d'eau présente un intérêt très élevé pour la faune puisqu'on y a recensé 45 espèces animales patrimoniales dont 8 espèces déterminantes. C'est bien entendu la faune liée aux milieux aquatiques et rivulaires et son cortège riche, varié et de grande qualité sur le plan patrimonial qui sont ici à mettre en évidence. Les Mammifères locaux sont représentés par la Genette et le Castor d'Europe. L'avifaune nicheuse est extrêmement diversifiée et intéressante et comporte nombre d'espèces rares. C'est aussi le cas pour l'entomofaune.

- **Le Rhône (ZNIEFF de Type II, code 84-124-100)**

Le Lez, affluent rive gauche du Rhône est, avec l'Aygues et L'Ouvèze, l'un des trois cours d'eau qui structurent le Haut-Comtat. Son parcours vauclusien est très fractionné puisqu'il pénètre dans le Vaucluse en longeant la partie septentrionale de l'enclave de Valréas, se poursuit dans la



Drôme, puis redevient vauclusien sur la commune de Bollène. Il s'écoule alors entre la Réserve de chasse de Donzère/Mondragon à l'Ouest et le massif de Bollène/Uchaux à l'Est. Il se jette dans le Rhône au Sud-Est de l'île Vieille, après un parcours vauclusien d'environ 50km.

Le Lez est un cours d'eau d'un intérêt faunistique plutôt élevé. On y a recensé 18 espèces animales patrimoniales dont deux déterminantes. Les Mammifères locaux sont représentés par le Castor d'Europe et le Vespertilion à oreilles échancrées. Les oiseaux nicheurs sont très bien représentés. Le cortège ichthyologique est tout à fait remarquable avec des espèces rares en Provence comme la Lamproie Planer.

### 3.2. Les autres sites d'intérêts écologiques : Les zones humides

Les zones humides sont ciblées par la loi 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux en complément de la loi sur l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition des zones humides. Leur préservation et leur gestion durable ont été reconnues d'intérêt général. Il s'agit de veiller à la préservation de ces zones humides qui constituent de véritables enjeux en termes de diversité biologique, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

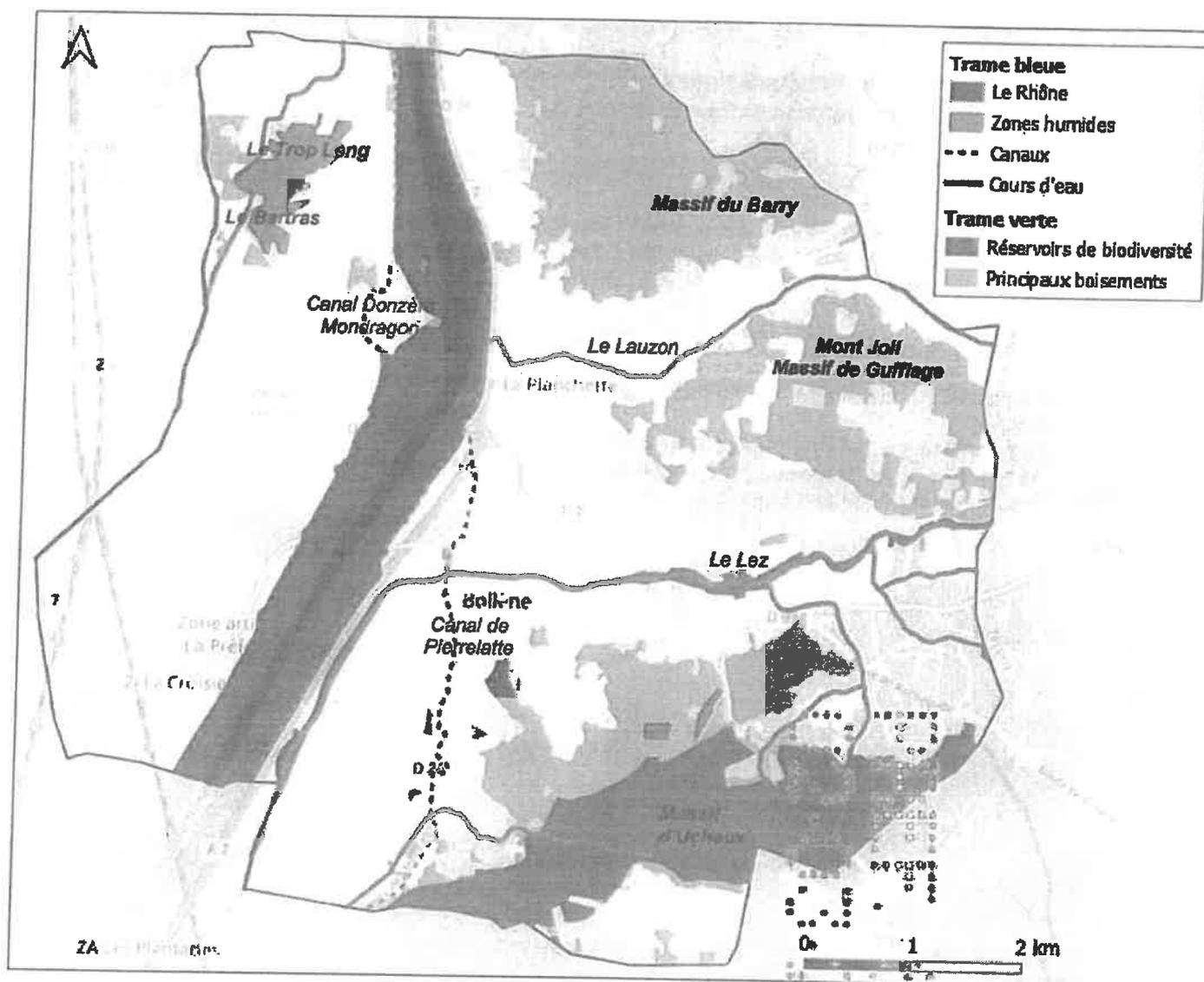
Un inventaire a été mené à l'échelle du département, Bollène est concernée par plusieurs d'entre elles :

1	Mare de Roux
2	Mare Blondel
3	Etang des Jonquierolles
4	Mare des Jonquierolles 1
5	Mare des Jonquierolles 2
6	Mare des Jonquierolles 3
7	Mare des Jonquierolles 4
8	Mare des Jonquierolles 5
9	Mare des Jonquierolles 6
10	Ancienne sablière des Jonquierolles
11	Mas de Pradelinet
12	Le Lauzon
13	Le Lauzon de Bollène à Lamotte-du-Rhône
14	Plan d'eau du Trop Long et Batras
15	Mare de la Roquette
16	Le Lez de Bollène à sa confluence avec le Rhône

Le Lez et le Lauzon sont deux zones humides traversant l'enveloppe urbaine de Bollène. C'est sur ces secteurs que les enjeux sont les plus forts.

### 3.3 Bilan des enjeux écologiques

La commune de Bollène, malgré une forte urbanisation, représente en son périmètre de forts enjeux environnementaux (faune et flore). La diversité des espaces naturels sur la commune qui sont aussi bien forestiers que des milieux plus aquatiques est à l'origine de ce potentiel naturel. Plusieurs dispositifs de protection sont en places sur la commune avec notamment la présence de nombreuses espèces animales et végétales présentant de réels enjeux de biodiversité dans leur périmètre. La particularité de la commune est le fait que les enjeux écologiques ne sont pas forcément localisés sur un secteur spécifique mais plutôt sur plusieurs espaces au regard de leur diversité.



### Bilan des enjeux écologiques

**Pour rappel, la zone concernée par la présente modification est la ZAC Pan Europarc. Au regard des synthèses des enjeux notamment écologiques exposées ci-dessus, cette zone ne constitue pas de discontinuité ou de risque pour ces entités naturelles. Elle se situe tout de même à proximité du Rhône et de sa ripisylve, ce fleuve est historiquement une voie de navigation de marchandises ce qui n'empêche pas sa richesse écologique mais qui représente son utilisation tant par son cours d'eau que par ses pourtours dans beaucoup d'activités économiques. Le canal de Donzère-Mondragon et le Rhône, à proximité de la zone, sont des éléments du paysage mais restent très artificialisés. Les boisements et massifs sont davantage situés à l'Est de la commune et ne sont pas impactés. Par ailleurs, la vocation de la zone à savoir la logistique, ne constitue pas les risques de rejets atmosphériques que pourrait représenter une zone industrielle par exemple. A noter que la ZAC Pan Europarc n'est concernée par aucun risque naturel.**



## OBJET DE LA MODIFICATION

**Reprendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ZAC Pan Europarc et affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ.**

### 1. Justification de la modification

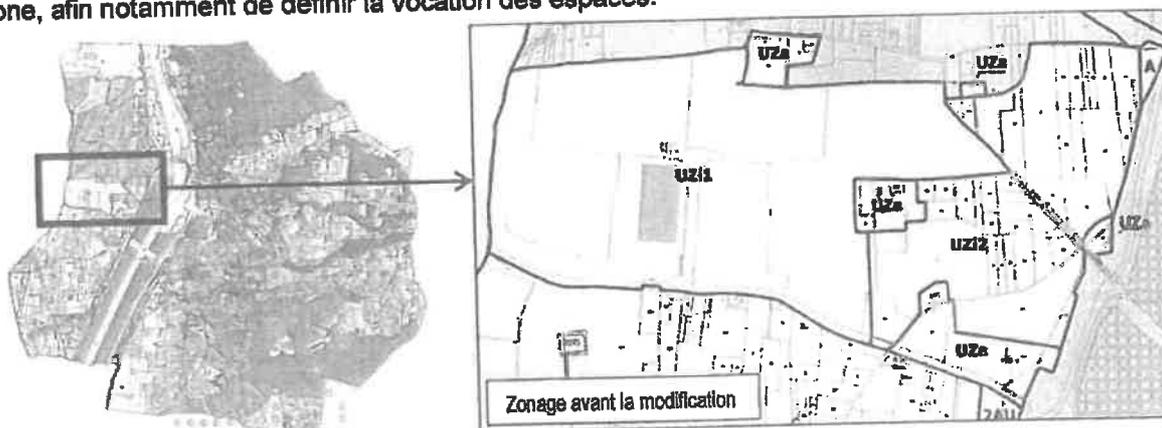
Lors de l'élaboration du PLU, une vaste zone à vocation économique correspondant au périmètre de la ZAC « PAN EURO PARC » a été délimitée à l'ouest de la commune. Les terrains concernés par cette ZAC ont été classés dans une zone UZ. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

-UZi1 qui correspond à des terrains destinés à accueillir des activités ayant trait de façon directe ou indirecte à la logistique,

-UZi2 qui se caractérise par une hauteur moins importante des constructions et une densité plus importante

-UZa qui correspond aux propriétés bâties existantes.

En complément de ces dispositions réglementaires, une OAP a été définie sur l'ensemble de cette zone, afin notamment de définir la vocation des espaces.



Or, il s'avère qu'il existe des incohérences concernant les différentes dispositions applicables sur cette zone.

Tout d'abord, les occupations du sol autorisées pour le secteur UZi2 ne correspondent ni au caractère de la zone, ni au projet futur de la zone. En effet, il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités à vocation logistiques. Ainsi, il convient d'autoriser les mêmes destinations pour le secteur UZi2 que celles figurant pour le secteur UZi1 (activités à vocation logistiques).

Ensuite, l'OAP distingue 3 vocations différentes pour l'ensemble de la zone, alors qu'il s'agit d'une zone destinée à accueillir uniquement des entreprises en lien avec la logistique. Ainsi, il convient au niveau de l'OAP de ne faire figurer qu'une vocation : Les activités à vocation logistique.

En outre, des secteurs UZa avaient été délimités pour prendre en compte des activités existantes sans lien avec le projet d'aménagement. Depuis l'approbation du PLU, l'unité foncière concernée par un secteur UZa au centre de la zone a été rattachée au projet. Ainsi, le classement dans un secteur UZa n'a plus de raison d'être, et ces terrains ont pour vocation à être rattachés au secteur UZi1.

De plus, un vaste secteur UZa avait été délimité sur la partie sud-est de la zone. Ce secteur s'étend bien au-delà des limites des propriétés bâties. Ainsi, dans un souci de cohérence avec le reste de la zone, seules les parties déjà aménagées ont vocation à être classées en UZa ; Le reste des terrains ont vocation à être intégrés au secteur UZi2.

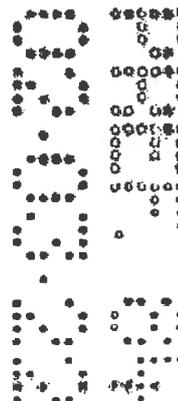


Pour la zone UZa qui concerne la construction située sur la parcelle M750, il a été précisé au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'une haie devra être mise en place en limite Sud d'un espace tampon d'une profondeur de 20m. Ceci constituera une zone de protection visuelle et sonore.

Enfin, 2 emplacements réservés (n°87 et 89) au bénéfice de la Communauté de Communes avaient été délimités. Or, ces emplacements réservés n'ont plus de raison d'être ; Les voies et accès seront intégrés dans l'aménagement global de la zone. Ainsi, la Communauté de Communes a demandé à la commune de supprimer ces 2 emplacements réservés.

La référence aux enseignes et publicités dans le règlement de la zone UZ ont été supprimées car cet aspect ne relève pas du règlement du PLU., mais du Règlement Local de Publicité.

La modification n°2 du a pour objectif de reprendre l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ZAC Pan Europarc et d'affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ, afin d'assurer une cohérence entre ces pièces du PLU et ainsi permettre l'aménagement tel que prévu (zone à vocation logistique).





## 2. Les implications réglementaires de la modification

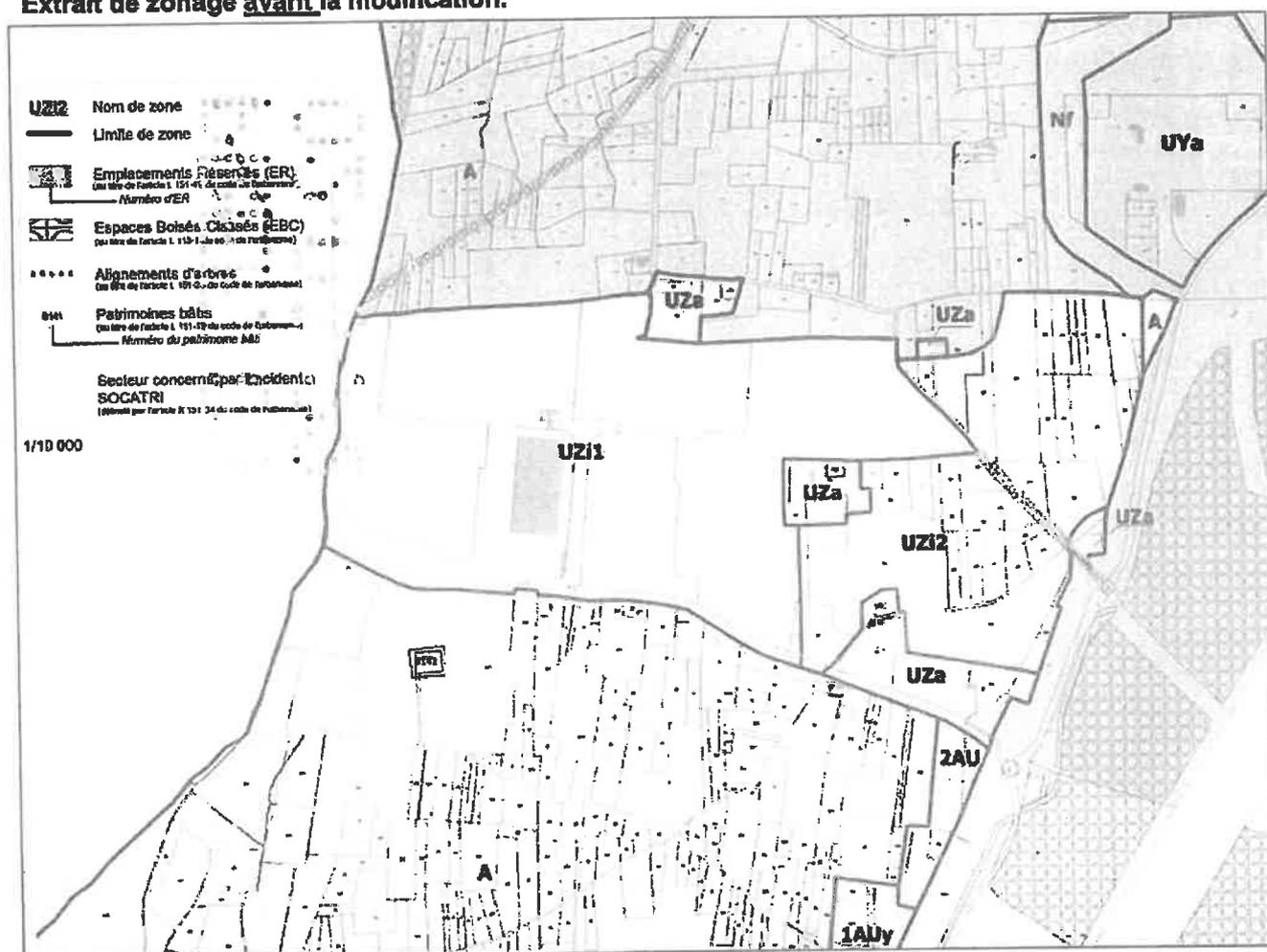
Les implications de l'objet de la modification concernent les pièces suivantes :

- **Zonage** : Suppression d'un secteur UZa, redéfinition d'un secteur UZa et suppression des emplacements réservés n°87 et 89.
- **Règlement** : Uniformiser les destinations autorisées et les obligations en matière de stationnement pour les secteurs UZ11 et UZ12
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : Uniformisation de la vocation des espaces avec une vocation unique pour la zone : Activités à vocation logistique. Mise en place d'une haie en limite Sud d'une zone tampon sur la zone UZa qui concerne la construction de la parcelle M750.
- **Liste des emplacements réservés** : Suppression des emplacements réservés n°87 et 89.

### 3) Modification de l'usage au zonage

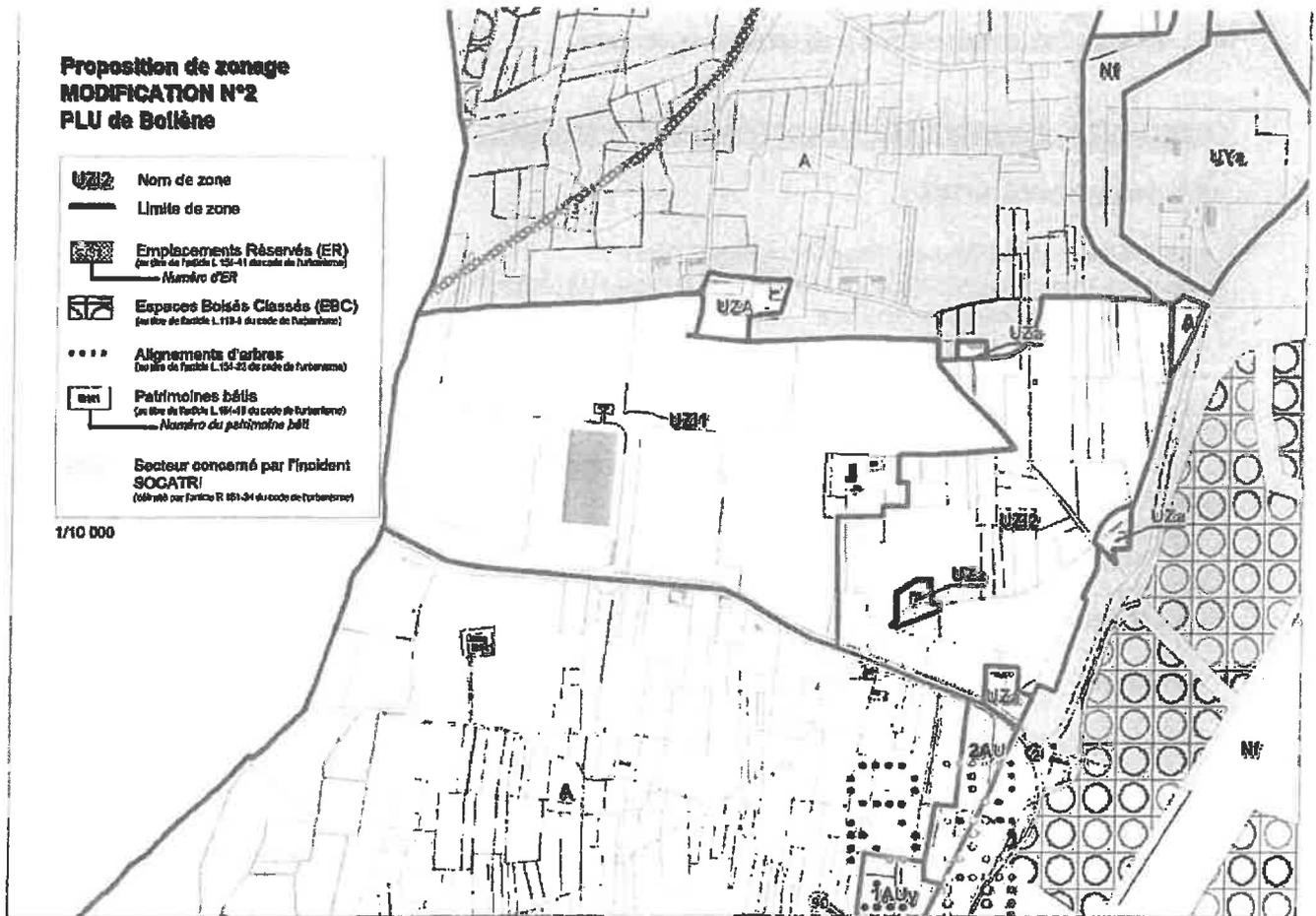
**Suppression d'un secteur UZa, redéfinition d'un secteur UZa et suppression des emplacements réservés n°87 et 89.**

Extrait de zonage avant la modification:





## Extrait de zonage après la modification



### b) Modifications apportées au règlement

**Uniformiser les destinations autorisées et les obligations en matière de stationnement pour les secteurs UZ1 et UZ2, et retirer les dispositions concernant les enseignes**

Les modifications réalisées seront présentées dans le règlement et ci-dessous (avant/après) de la manière suivante :

- **Éléments ajoutés : écrits en rouge**
- **Éléments supprimés : écrits en rouge barré**

Extrait du règlement : Zone UZ:

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Caractère de la zone

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC "PAN EURO PARC".

La zone UZ comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UZ1 correspondant aux terrains destinés à accueillir des activités ayant trait de façon directe ou indirecte à la logistique, c'est à dire le stockage, l'entreposage, le groupage, le dégroupage, la distribution et le transport et toutes les activités artisanales et industrielles,



- le secteur UZI2 se caractérisant par une hauteur moins importante des constructions et une possibilité de densité plus importante des constructions,
- le secteur UZa correspondant aux propriétés bâties existantes.

## **ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1.- En secteurs UZI1 et UZI2**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux non liés à des activités logistiques,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2.

### **1.2.- En UZI2**

~~Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2,~~
- ~~- les bâtiments d'exploitation agricole,~~
- ~~- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.~~
- ~~- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.~~
- ~~- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,~~
- ~~- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2.~~

### **1.2.- En secteur UZa**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UZ2

## **ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

### **2.1. En secteurs UZI1 et UZI2**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des activités de logistique de la zone.
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.



- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

## 2.2. En secteur UZI2

~~Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :~~

- ~~• que la surface de plancher n'excède pas 70m<sup>2</sup>,~~
- ~~• que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure au 1/4 de la surface de plancher totale des bâtiments construits,~~
- ~~• que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti.~~

~~Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de ne pas être soumises à la réglementation SEVESO~~

~~Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.~~

~~Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.~~

## 2.2.3. En secteur UZa

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.

- La transformation des constructions annexes existantes : hangars, remises, granges, sans création de nouveaux logements.

- Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales et de services liées aux activités principales du secteur de zone UZI, tels que hôtels, restaurants....

- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.

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

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

## 2.4.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### 3.1. En secteur UZI1

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.



Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

### 3.2. En secteur UZI2

#### 3.2.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### 3.2.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### 3.3. En secteur UZa

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la RD8 seront maintenus. En cas de nouvelles constructions sur les îlots concernés, une étude spécifique sera menée pour le réaménagement de ces accès en fonction du trafic généré par les nouvelles constructions.



## **ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. En secteur UZI**

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

##### **- Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial avec une capacité de 1 m<sup>3</sup> pour 25 m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

### **4.2. En secteur UZa**

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué du 24 Mars 2014.



## **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m de la limite de l'emprise des voies qui pourraient être créées.

En bordure de la RD8, les constructions devront respecter le recul de 10 m imposé par l'aménagement d'un espace vert privatif en limite de domaine public.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. En secteur UZI**

Limites de ZAC et limites de zones : Toutes les constructions autorisées devront respecter un recul de 15m par rapport aux limites de ZAC ou de zones.

Limites séparatives à l'intérieur des zones :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

### **7.2. En secteur UZa**

Chaque construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur de cette construction avec un minimum de 5m.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **8.1. En secteur UZI1**

Les constructions doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 4m.

### **8.2. En secteur UZI2**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.

### **8.2. En secteur UZa**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. En secteur UZI1**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'îlot de propriété.

### **9.2. En secteur UZI2**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'îlot de propriété.

### **9.3. En secteur UZa**

Non réglementée.



## **ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. En secteur UZI1**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 20m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments abritant un équipement spécifique de stockage ou industriel lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces derniers n'excédant pas 30m de hauteur et 15% de la superficie totale de la surface de plancher de chaque bâtiment.

### **10.2. En secteur UZI2**

La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

### **10.3. En secteur UZa**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment ne devra pas excéder 7m pour les constructions à usage d'habitation et 12m pour les autres constructions autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. En secteur UZI1**

Les constructions et les clôtures 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.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence 2 matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier...).

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du ver cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grilles à mailles soudées et potelets métalliques ; leur hauteur absolue ne pourra excéder 2m. Toutes les clôtures visibles depuis la RD8 seront de couleur verte référence RAL 6005.



~~Les enseignes aériennes ou en toitures des bâtiments, visibles depuis la RD8 sont interdites. Seules les enseignes ancrées au sol et sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50m par rapport au sol sont admises dans cette zone de visibilité. Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions, ne sera autorisé dans l'emprise du domaine public aménagé sur les documents graphiques.~~

## 11.2. En secteur UZI2

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

### Épidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

### Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction, soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

### Publicités et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres pointes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.

### Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 2 mètres
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol.
- c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée.
- d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol,
- e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation.



- f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiment(s) correspondant(s) ; leur hauteur ne pourra excéder 2m ;
- g) les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

### 11.3. En secteur UZa

Les constructions et les clôtures 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.

## ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. En secteurs UZI1 et UZI2

Le stationnement des véhicules y compris les 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les activités de logistique : 1 place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux directement liés à la logistique : 1 place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les dépôts à l'air libre, la superficie de stationnement sera égale à 10% de la surface du dépôt,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions,...) : 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies,
- pour les logements autorisés : 1 place en dessous de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places au-dessus de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules industriels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

### 12.2. En secteur UZI2

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- pour les logements de fonction : une place par logement de fonction,
- pour les établissements recevant du public : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies,
- pour les constructions à usage de bureaux, de services, une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce, 15 places pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,



- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

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

### 12.2.3. En secteur UZa

Le stationnement des véhicules y compris les 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les logements : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels : 1 place par chambre + 1 place par 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le personnel,
- pour les restaurants : 1 place pour 4 couverts,

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

### 12.3.4. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

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

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

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

	Norme imposée
1. Habitat (logements de fonction)	1,5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux

## ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRÉS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. En secteur UZ1f

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier d'autorisation du droit des sols. Ce plan précis et détaillé comportera l'implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige), définition des essences et tailles des végétaux.

**En bordure de la RD8 :** Lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la RD8 ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.



### 13.2. En secteur UZ12

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant les principes des coupes vents orientés Est Ouest.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1,5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

En bordure de la RD8 : Lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la RD8 ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.

### 13.3. En secteur UZa

#### 13.3.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0.35/0.40 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

#### 13.3.2. Plantations à réaliser

- La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert et reprenant les principes des coupes vent orientés Est Ouest.

- Aux abords des voies, les végétaux à planter auront les tailles minimum suivantes :

- . arbres feuillus : 20/22 cm de circonférence
- . arbres conifères : 2.50 ml/3.00 ml de haut selon les espèces ;
- . arbustes : 0.50 ml/0.60 ml de haut avec 4 tiges minimum

13.3.3. Les installations, travaux divers, citernes non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal).

### ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

### ARTICLE UZ 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS. EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé



**ARTICLE UZ 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).





b) Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Uniformisation de la vocation des espaces avec une vocation unique pour la zone : Activités à vocation logistique. Mise en place d'une hale en limite Sud d'une zone tampon sur la zone UZa qui concerne la construction de la parcelle M750.**

**Extrait de l'OAP avant la modification:**



**PERIMETRE ET LIMITES**

— — — — Périmètre du site

**VOCATION DES ESPACES /  
DESTINATION DU BÂTI**

-  Activités à vocation logistique
-  Activités industrielles/artisanales
-  Activités en lien avec la logistique (hôtels/restaurants, etc.)
-  Existant

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

-  Principe de desserte
-  Voies existantes
-  Carrefour à créer
-  Principe d'accès

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

-  Alignement arboré à préserver
-  Frange tampon paysagère



**Extrait de l'OAP après la modification:**



**PERIMÈTRE ET LIMITES**

--- Périmètre du site

**VOCATION DES ESPACES /  
DESTINATION DU PATRIMOINE**

■ Activités à vocation logistique

/// Bâtiment

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

— Principe de desserte

— Voies existantes

⊕ Carrefour à créer

⊕ Principe d'accès

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

●●● Alignement arboré à préserver

— Frange tampon paysagère

■ ■ ■ Haie à créer



**Suppression des emplacements réservés n°87 et 89.**

Les modifications réalisées seront présentées dans le règlement et ci-dessous (avant/après) de la manière suivante :

- **Eléments supprimés : écrits en rouge barré**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

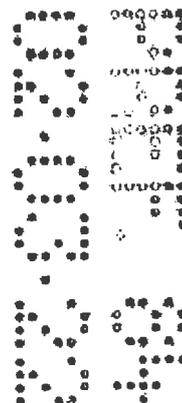
N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un giratoire quartier de la Croisière	Conseil Départemental	Environ 23 110 m <sup>2</sup>
2	Aménagement carrefour sécurisé sur RD 8 / RD 243	Conseil Départemental	Environ 1 190 m <sup>2</sup>
3	Aménagement voie ferrée	CCRLP	Environ 71 000 m <sup>2</sup>
4	Aménagement du Lez	SMBVL	Environ 732 140 m <sup>2</sup>
5	Réaménagement flot du centre ancien (création cour, placette, voie, jardin)	Commune de Bollène	Environ 730 m <sup>2</sup>
6	Création d'un jardin public dans le centre ancien	Commune de Bollène	Environ 620 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voirie transversale	Commune de Bollène	Environ 800 m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'une portion de voie rue Comier	Commune de Bollène	Environ 370 m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie à l'ouest du stade Curie	Commune de Bollène	Environ 1 180 m <sup>2</sup>
10	Création d'un bassin de rétention	Commune de Bollène	Environ 1 650 m <sup>2</sup>
11	Aménagement d'un parc public	Commune de Bollène	Environ 10 110 m <sup>2</sup>
12	Aménagement chemin d'accès au parc public	Commune de Bollène	Environ 420 m <sup>2</sup>
13	Acquisition d'un calvaire	Commune de Bollène	Environ 4 m <sup>2</sup>
14	Elargissement du chemin vieux	Commune de Bollène	Environ 350 m <sup>2</sup>
15	Elargissement impasse Alexandre Creape	Commune de Bollène	Environ 80 m <sup>2</sup>
16	Elargissement de la rue Alexis David	Commune de Bollène	Environ 320 m <sup>2</sup>
17	Elargissement chemin Manivet	Commune de Bollène	Environ 750 m <sup>2</sup>
18	Elargissement du chemin J.M. Calvier	Commune de Bollène	Environ 1 410 m <sup>2</sup>
19	Elargissement de la rue Achille Maucuer	Commune de Bollène	Environ 1 030 m <sup>2</sup>
20	Elargissement de la rue Lou Camin Di Roucas	Commune de Bollène	Environ 200 m <sup>2</sup>
21	Elargissement chemin des Charagons	Commune de Bollène	Environ 1 480 m <sup>2</sup>
22	Elargissement chemin du Pas de la Lauze	Commune de Bollène	Environ 1 540 m <sup>2</sup>
23	Elargissement chemin des Grottes	Commune de Bollène	Environ 970 m <sup>2</sup>
24	Création voie liaison chemin des Charagons / chemin du Pas de la Lauze	Commune de Bollène	Environ 350 m <sup>2</sup>
25	Elargissement route de Montsoleil	Commune de Bollène	Environ 5 990 m <sup>2</sup>
26	Liaison Chemin Corneille – Chemin des Charagons	Commune de Bollène	environ 490 m <sup>2</sup>
27	Elargissement de la rue Paul Claudel	Commune de Bollène	Environ 100 m <sup>2</sup>
28	Elargissement de la rue Jean Brunet	Commune de Bollène	Environ 170 m <sup>2</sup>
29	Canalisation pluvial enterrée	Commune de Bollène	Environ 60 m <sup>2</sup>
30	Création carrefour sécurisé sur RD26	Commune de Bollène	Environ 680 m <sup>2</sup>
31	Régularisation d'une voie existante	Commune de Bollène	Environ 2 390 m <sup>2</sup>
32	Elargissement de la route de Saint Ariès	Commune de Bollène	Environ 3 510 m <sup>2</sup>
33	Elargissement impasse Notre Dame des Grâces	Commune de Bollène	Environ 120 m <sup>2</sup>
34	Elargissement chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 2 590 m <sup>2</sup>



35	Elargissement du chemin de Pignailier	Commune de Bollène	Environ 850 m <sup>2</sup>
36	Elargissement et création de voie entre le chemin du Pignailier et le chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 900 m <sup>2</sup>
37	Fossé de collecte des eaux - Protection ruissellement quartier la Garenne / St-Ariès	Commune de Bollène	Environ 680 m <sup>2</sup>
38	Elargissement de l'impasse des Wagonnets	Commune de Bollène	Environ 1 150 m <sup>2</sup>
39	Voie coupe-feu	Commune de Bollène	Environ 300 m <sup>2</sup>
40	Elargissement de l'impasse du Soleil	Commune de Bollène	Environ 450 m <sup>2</sup>
41	Elargissement du chemin des Charretiers	Commune de Bollène	Environ 1 470 m <sup>2</sup>
42	Elargissement du chemin de Rigabo	Commune de Bollène	Environ 960 m <sup>2</sup>
43	Création d'une voie à St Blaise	Commune de Bollène	Environ 980 m <sup>2</sup>
44	Elargissement du chemin des Ramières	Commune de Bollène	Environ 2 060 m <sup>2</sup>
45	Elargissement du chemin Dou Malounié	Commune de Bollène	Environ 790 m <sup>2</sup>
46	Extension du cimetière	Commune de Bollène	Environ 9 090 m <sup>2</sup>
47	Site du Bauzon	Commune de Bollène	Environ 48 700 m <sup>2</sup>
48	Elargissement chemin de la Bruyère	Commune de Bollène	Environ 3 430 m <sup>2</sup>
49	Elargissement du chemin de la Levade	Commune de Bollène	Environ 5 600 m <sup>2</sup>
50	Elargissement de la rue Alphonse Daudet	Commune de Bollène	Environ 620 m <sup>2</sup>
51	Elargissement du chemin de Gourdon	Commune de Bollène	Environ 3 580 m <sup>2</sup>
52	Création liaison Av. Allende / Résidence Daudet	Commune de Bollène	Environ 160 m <sup>2</sup>
53	Elargissement rue Paul Valéry	Commune de Bollène	Environ 660 m <sup>2</sup>
54	Elargissement rue Frédéric Marquis	Commune de Bollène	Environ 840 m <sup>2</sup>
55	Elargissement de la rue Jules Verne	Commune de Bollène	Environ 700 m <sup>2</sup>
56	Elargissement rue Ampère	Commune de Bollène	Environ 400 m <sup>2</sup>
57	Extension du pôle technique	Commune de Bollène	Environ 620 m <sup>2</sup>
59	Aménagement d'une portion de voie cours de la République	Commune de Bollène	Environ 100 m <sup>2</sup>
60	Elargissement chemin du Pereyras	Commune de Bollène	Environ 2 560 m <sup>2</sup>
61	Elargissement de la traverse de la Chartreuse	Commune de Bollène	Environ 160 m <sup>2</sup>
62	Voie verte	Commune de Bollène	Environ 11 170 m <sup>2</sup>
63	Création de voie	Commune de Bollène	Environ 2 070 m <sup>2</sup>
64	Aménagement d'une piste cyclable	Commune de Bollène	Environ 770 m <sup>2</sup>
65	Elargissement de l'avenue Méliès	Commune de Bollène	Environ 150 m <sup>2</sup>
67	Fossé à créer - Protection ruissellement Lauzon & Eolienne	Commune de Bollène	Environ 630 m <sup>2</sup>
68	Elargissement de l'allée des Tamaris	Commune de Bollène	Environ 170 m <sup>2</sup>
69	Réalisation d'une voie verte le long du Lauzon	Commune de Bollène	Environ 1 390 m <sup>2</sup>
70	Elargissement du chemin de Grignan	Commune de Bollène	Environ 4 610 m <sup>2</sup>
71	Elargissement du chemin du Felln	Commune de Bollène	Environ 200 m <sup>2</sup>
72	Elargissement d'une voie communale, quartier Le Planas	Commune de Bollène	Environ 450 m <sup>2</sup>
73	Fossé à créer - Protection ruissellement Colline de Barry	Commune de Bollène	Environ 230 m <sup>2</sup>
74	Elargissement du chemin de la carrière du Planas	Commune de Bollène	Environ 1 500 m <sup>2</sup>
75	Elargissement du chemin de Bousqueras	Commune de Bollène	Environ 1 210 m <sup>2</sup>
76	Elargissement de la rue Félix Perge	Commune de Bollène	Environ 1 620 m <sup>2</sup>
77	Elargissement de la montée du Barry	Commune de Bollène	Environ 380 m <sup>2</sup>
78	Elargissement de la rue François Mauriac	Commune de Bollène	Environ 430 m <sup>2</sup>
79	Elargissement du chemin de St Pierre à Barry	Commune de Bollène	Environ 420 m <sup>2</sup>
80	Elargissement de l'ancienne route de St Paul	Commune de Bollène	Environ 2 630 m <sup>2</sup>



81	Elargissement de l'impasse de la Pinède, quartier St Pierre	Commune de Bollène	Environ 360 m <sup>2</sup>
82	Elargissement voie d'accès au site de Barry	Commune de Bollène	Environ 2 130 m <sup>2</sup>
83	Site classé de Barry	Commune de Bollène	Environ 31 260 m <sup>2</sup>
84	Elargissement chemin des Cigales	Commune de Bollène	Environ 190 m <sup>2</sup>
85	Bassin de rétention – Protection ruissellement quartier de Bollène Ecluse	Commune de Bollène	Environ 1 170 m <sup>2</sup>
86	Création carrefour sécurisé sur RD 243 / Sactar	CCRLP	Environ 950 m <sup>2</sup>
87	Elargissement du chemin du Coucaeu	CCRLP	Environ 8 340 m <sup>2</sup>
88	Création carrefour sécurisé sur RD 243/ZAC	Conseil Départemental	Environ 710 m <sup>2</sup>
89	Elargissement chemin du Grand St-Jean	CCRLP	Environ 840 m <sup>2</sup>
90	Elargissement VC n° 1 de Lapalud à Bollène / zone d'activité	Commune de Bollène	Environ 310 m <sup>2</sup>
91	Aménagement du carrefour avec le chemin de l'Ancienne Nationale	Commune de Bollène	Environ 550 m <sup>2</sup>
92	Création de voie quartier La Croisière	Commune de Bollène	Environ 5 530 m <sup>2</sup>
93	Agrandissement cimetière la Croisière	Commune de Bollène	Environ 410 m <sup>2</sup>
95	Elargissement rue Roger Martin du Gard	Commune de Bollène	Environ 2 080 m <sup>2</sup>





## ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bollène est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, suite à la décision n° CU-2021-2915 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU, il a été décidé par décision en date du 16 septembre 2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU de Bollène. En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. occupation du sol et paysage.
3. risques naturels, contraintes et nuisances.
4. infrastructures et réseaux.
5. mesures de protection de l'environnement.

### 1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.

La commune de Bollène n'est actuellement pas couverte par un SCOT. La présente modification n°2 du PLU est compatible avec les documents supérieurs suivants : SRADDET et SDAGE.

### 2. Occupation du sol et paysage

Cette modification du PLU n'a pas pour objectif de créer une nouvelle zone ouverte aux constructions, ni de changer les volumétries initialement prévues au sein de la zone concernée (ZAC Pan Européic). Il s'agit plutôt de clarifier la vocation future de la zone d'activité qui sera, telle que définie par la modification, une zone d'activités liée à la logistique dans sa globalité.

Nous remarquons au niveau de l'OAP que les volumétries définies initialement n'ont pas changé et que l'esprit d'organisation de la zone est le même. Les changements portent sur la partie Est de la zone avec un changement de destination (industriel/artisanal en logistique) et sur la mise en place d'une haie en limite Sud d'une zone tampon sur la zone UZA qui concerne la construction de la parcelle M750, de manière à créer une protection visuelle et donc favoriser son intégration paysagère.

Ainsi, la présente modification n°2 du PLU de Bollène ne comporte aucune incidence nouvelle sur l'occupation du sol et le paysage.

### 3. Risques naturels, contraintes et nuisances

La zone concernée est une zone d'activités située à l'écart du centre-ville et des principales zones d'habitation. Lors de sa création, les possibles nuisances notamment sonores que peuvent être produites par ce type de zone à travers ses activités ont été prises en compte principalement dans le positionnement de la zone sur la commune mais aussi dans les réglementations. Il n'est pas question ici de changer l'organisation de la zone ni de la densifier, les nuisances ou contraintes possibles sont donc les mêmes que celles qui ont été étudiées auparavant.

La zone UZ n'est concernée par aucun risque naturel.



Ainsi, la modification n°2 du PLU ne comporte aucune incidence nouvelle en termes de contraintes et nuisances. De plus, la ZAC Pan Europarc n'est pas concernée par des risques naturels.

#### 4. Infrastructures et réseaux

La zone UZ concernée par la modification est desservie par l'eau potable, l'électricité et la voirie. Elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'ensemble de ces réseaux sont correctement dimensionnés pour la desserte future.

Ainsi, la présente modification n°2 du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'environnement en matière d'infrastructures et réseaux.

#### 5. Mesures de protection de l'environnement

La commune de Bollène est située dans un site naturel riche, il est concerné par trois ZNIEFF (Deux de type II et une de type I) et deux sites Natura 2000.

Ce point de la modification est en totale cohérence avec les objectifs d'organisation initiaux tels que définis dans le PLU pour la zone UZ dans lequel les perspectives environnementales avaient déjà été prises en compte.

Les terrains concernés, ne sont pas couverts par les périmètres à statut des trois Z.N.I.E.F.F. et les sites Natura 2000.

Considérant :

- L'absence de site Natura 2000 sur la zone UZ.
- L'absence de ZNIEFF sur la zone UZ.
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire.
- l'absence d'impacts sur les ensembles naturels identifiés au sein du PLU et participant au bon équilibre écologique du territoire (corridors écologiques liés à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU, espaces boisés classés, etc.).

Ce point de la modification n°2 n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel.

**Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°2 du PLU ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.**



Reçu en Préfecture le : 02/03/2022  
Affiché le :  
Notifié le :  
Exécutoire le :

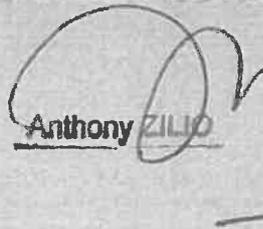
# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de BOLLEÈNE  
en date du 21 FEV. 2022  
Le Maire,



  
Anthony ZILIO



Pièce n° 2

## Plan Local d'Urbanisme

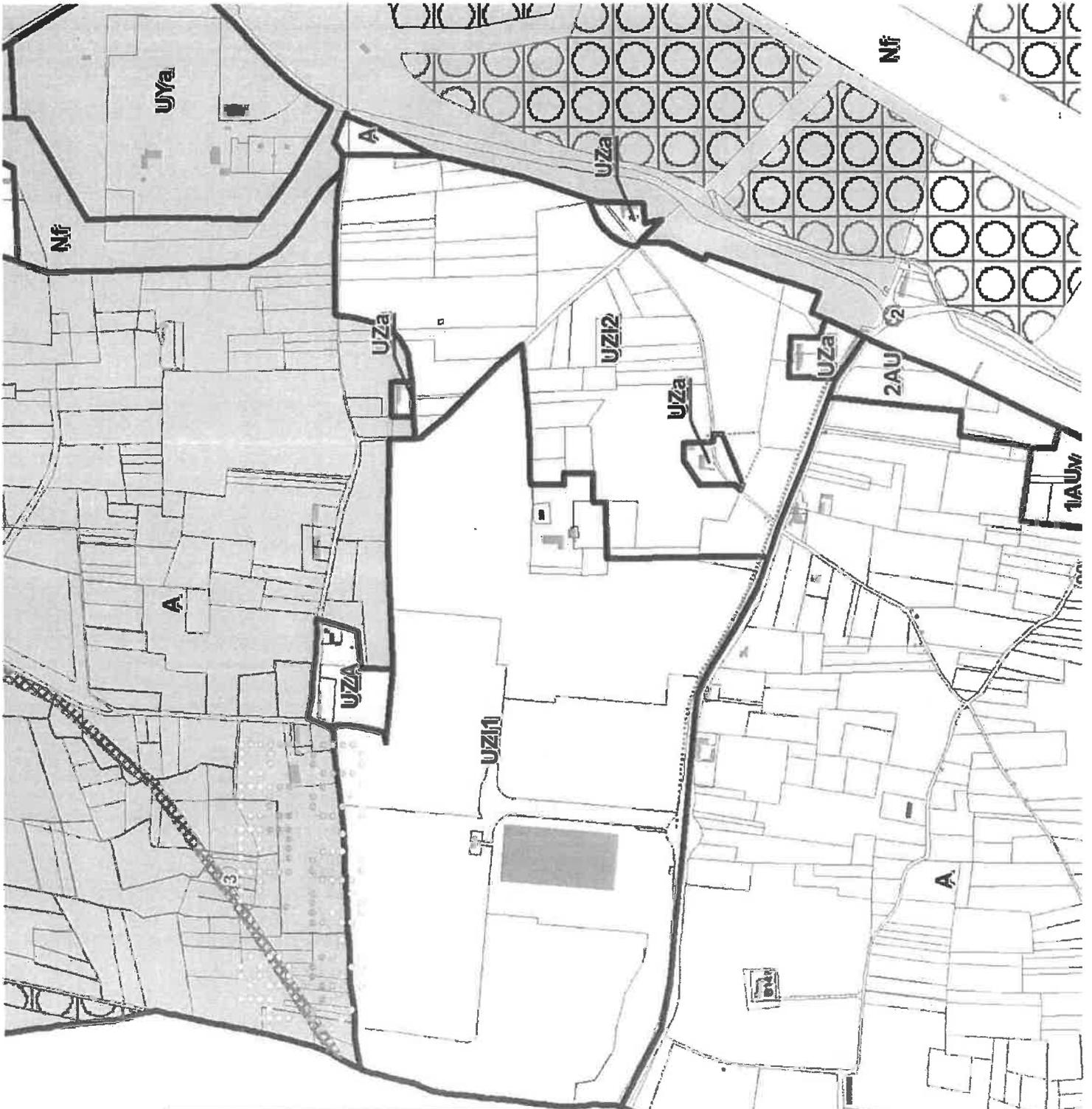
MODIFICATION N° 2

EXTRAIT ZONAGE

**SOLIHA** HABITAT ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

14/02/2022



<b>UZI2</b>	<b>Nom de zone</b>
	<b>Limite de zone</b>
	<b>Emplacements Réservés (ER)</b> (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) — Numéro d'ER
	<b>Espaces Boisés Classés (EBC)</b> (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme)
	<b>Alignements d'arbres</b> (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	<b>Patrimoines bâtis</b> (au titre de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme) — Numéro du patrimoine bâti
	<b>Secteur concerné par l'incident SOCATRI</b> (délimité par l'article R.151-34 du code de l'urbanisme)

Reçu en Préfecture le : 02/03/2022  
 Affiché le :  
 Notifié le :  
 Exécutoire le :

# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



VU  
pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de BOLLENE  
en date du 27/07/2027  
Le Maire,

Anthony ZILIO

Pièce n° 3



**SOLiHA** HABITAT ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

## Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 2

EXTRAIT DE REGLEMENT - ZONE UZ

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Caractère de la zone

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC "PAN EURO PARC".

La zone UZ comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UZI1 correspondant aux terrains destinés à accueillir des activités ayant trait de façon directe ou indirecte à la logistique, c'est à dire le stockage, l'entreposage, le groupage, le dégroupage, la distribution et le transport et toutes les activités artisanales et industrielles,
- le secteur UZI2 se caractérisant par une hauteur moins importante des constructions et une possibilité de densité plus importante des constructions,
- le secteur UZa correspondant aux propriétés bâties existantes.

### ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1.- En secteurs UZI1 et UZI2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux non liés à des activités logistiques,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts sauvages de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2.

#### 1.2.- En secteur UZa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UZ2

### ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

#### 2.1. En secteurs UZI1 et UZI2

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des activités de logistique de la zone.
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

#### 2.2. En secteur UZa

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
- La transformation des constructions annexes existantes : hangars, remises, granges, sans création de nouveaux logements.
- Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales et de services liées aux activités principales du secteur de zone UZI, tels que hôtels, restaurants....



- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.

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

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

### 2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### **3.1. En secteur UZi1**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

### **3.2. En secteur UZi2**

#### **3.2.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### **3.2.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **3.3. En secteur UZa**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.



Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la RD8 seront maintenus. En cas de nouvelles constructions sur les îlots concernés, une étude spécifique sera menée pour le réaménagement de ces accès en fonction du trafic généré par les nouvelles constructions.

#### **ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1. En secteur UZI**

###### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

###### **Assainissement**

###### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

###### **- Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial avec une capacité de 1 m<sup>3</sup> pour 25 m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

###### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

##### **4.2. En secteur UZA**

###### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

###### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

###### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.



## **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

## **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m de la limite de l'emprise des voies qui pourraient être créés.

En bordure de la RD8, les constructions devront respecter le recul de 10 m imposé par l'aménagement d'un espace vert privatif en limite de domaine public.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. En secteur UZi**

Limites de ZAC et limites de zones : Toutes les constructions autorisées devront respecter un recul de 15m par rapport aux limites de ZAC ou de zones.

#### Limites séparatives à l'intérieur des zones :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

### **7.2. En secteur UZa**

Chaque construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur de cette construction avec un minimum de 5m.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **8.1. En secteur UZi1**

Les constructions doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 4m.

### **8.2. En secteur UZi2**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.

### **8.2. En secteur UZa**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. En secteur UZi1**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'îlot de propriété.

### **9.2. En secteur UZi2**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'îlot de propriété.

### **9.3. En secteur UZa**

Non réglementée.





## **ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. En secteur UZi1**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 20m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments abritant un équipement spécifique de stockage ou industriel lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces derniers n'excédant pas 30m de hauteur et 15% de la superficie totale de la surface de plancher de chaque bâtiment.

### **10.2. En secteur UZi2**

La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

### **10.3. En secteur UZa**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment ne devra pas excéder 7 m pour les constructions à usage d'habitation et 12m pour les autres constructions autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. En secteur UZi1**

Les constructions et les clôtures 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.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence 2 matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier...).

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du ver cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grilles à mailles soudées et potelets métalliques ; leur hauteur absolue ne pourra excéder 2m. Toutes les clôtures visibles depuis la RD8 seront de couleur verte référence RAL 6005.

### **11.2. En secteur UZi2**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

### Épidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

### Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction, soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

### Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres
- l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort. Le scellement se fera sans fondations dépassant du sol.
- entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée.
- le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol,
- la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation.
- les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiment(s) correspondant(s) ; leur hauteur ne pourra excéder 2m ;
- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

### 11.3. En secteur UZa

Les constructions et les clôtures 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.

## ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. En secteurs UZi1 et UZi2

Le stationnement des véhicules y compris les 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les activités de logistique : 1 place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux directs liés à la logistique : 1 place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher,



- pour les dépôts à l'air libre, la superficie de stationnement sera égale à 10% de la surface du dépôt,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions,..) : 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies,
- pour les logements autorisés : 1 place en dessous de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places au-dessus de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules industriels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

### 12.2. En secteur UZa

Le stationnement des véhicules y compris les 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les logements : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels : 1 place par chambre + 1 place par 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le personnel,
- pour les restaurants : 1 place pour 4 couverts,

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

### 12-3. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

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

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

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

	Norme imposée
1. Habitat (logements de fonction)	1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux

## ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. En secteur UZi1

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier d'autorisation du droit des sols. Ce plan précis et détaillé comportera l'implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige), définition des essences et tailles des végétaux.

En bordure de la RD8 : Lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la RD8 ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.



### 13.2. En secteur UZi2

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant les principes des coupes vents orientés Est Ouest.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1,5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

En bordure de la RD8 : Lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la RD8 ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.

### 13.3. En secteur UZa

#### 13.3.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0.35/0.40 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

#### 13.3.2. Plantations à réaliser

- La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert et reprenant les principes des coupes vents orientés Est Ouest.

- Aux abords des voies, les végétaux à planter auront les tailles minimum suivantes :

- . arbres feuillus : 20/22 cm de circonférence
- . arbres conifères : 2.50 ml/3.00 ml de haut selon les espèces ;
- . arbustes : 0.50 ml/0.60 ml de haut avec 4 tiges minimum

13.3.3. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (frais, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du brécaire végétal).

#### ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

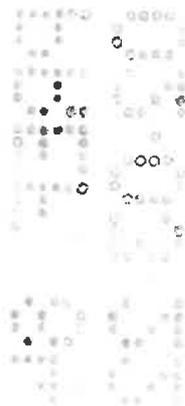
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

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

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).



Reçu en Préfecture le : 02/03/2022  
Affiché le :  
Notifié le :  
Exécutoire le :

# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Pour être annexé au délibératif  
du Conseil Municipal de BOLLENE  
en date du 21 FEV. 2022  
Le Maire,

*Anthony ZILIO*  
Anthony ZILIO



Pièce n° 4



**SOLIHA** HABITAT ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

## Plan Local d'Urbanisme

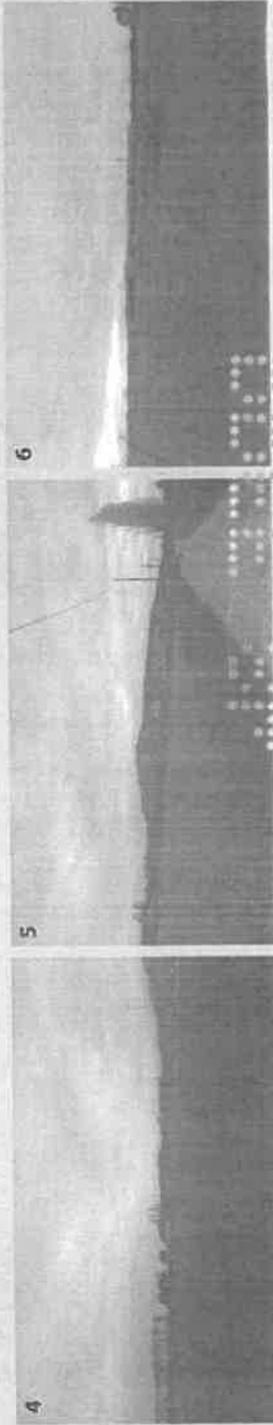
MODIFICATION N° 2

EXTRAIT DES ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

14/02/2022



# Secteur 2 : ZAC Pan Europarc

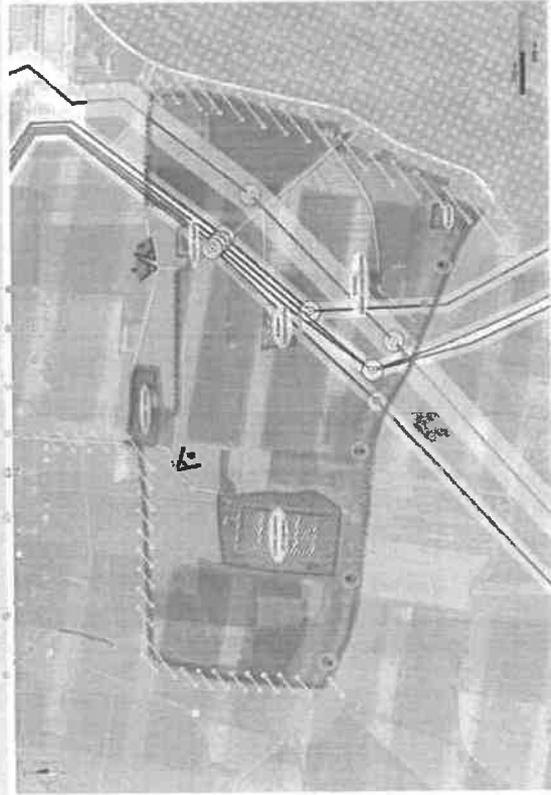


## DIAGNOSTIC URBAIN

-  Départementale : voie bruyante
-  Voie secondaire : chemin d'accès à aménager (1)
-  Existant : habitat/activité (2)
-  Ligne électrique 63 KV (3)
-  Ligne électrique 225 KV
-  Ligne électrique 400 KV

## ENJEUX URBAIN

-  Réduire les nuisances : aménager des espaces tampons entre les habitations existantes et les futurs aménagements
- Prendre en compte la servitude 14 Bollène-Terradou : etroutte construction devant se situer à moins de :
  - 50m des lignes électriques de 225KV ;
  - 25 m des lignes électriques de 65KV
 devra faire l'objet d'une consultation préalable des services EDF.

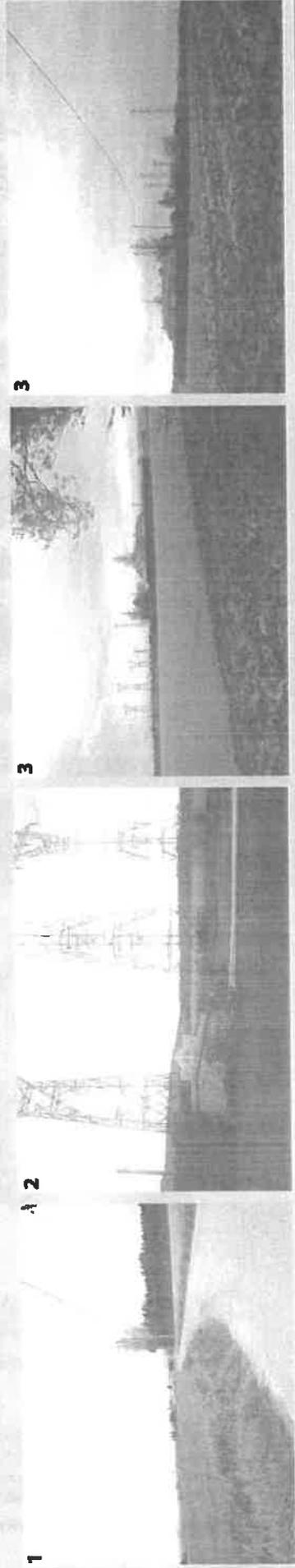


## ENJEUX ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Zone tampon pour traiter les interfaces avec les continuités et réservoirs écologiques (inconstructibilité / aménagements légers 7) ;
-  Préservation de l'alignement arboré remarquable le long de la RD8, et de la qualité de cet axe et de ses abords
-  Préservation des haies et arbres structurants le secteur
-  Préservation des vues sur les massifs
-  Préservation des continuités agricole et végétale au sein de la plaine, maintien d'une certaine perméabilité à l'intérieur de la ZAC
-  Prise en compte des bandes de bruits de la RD8 (100 m de part et d'autre de la voie)

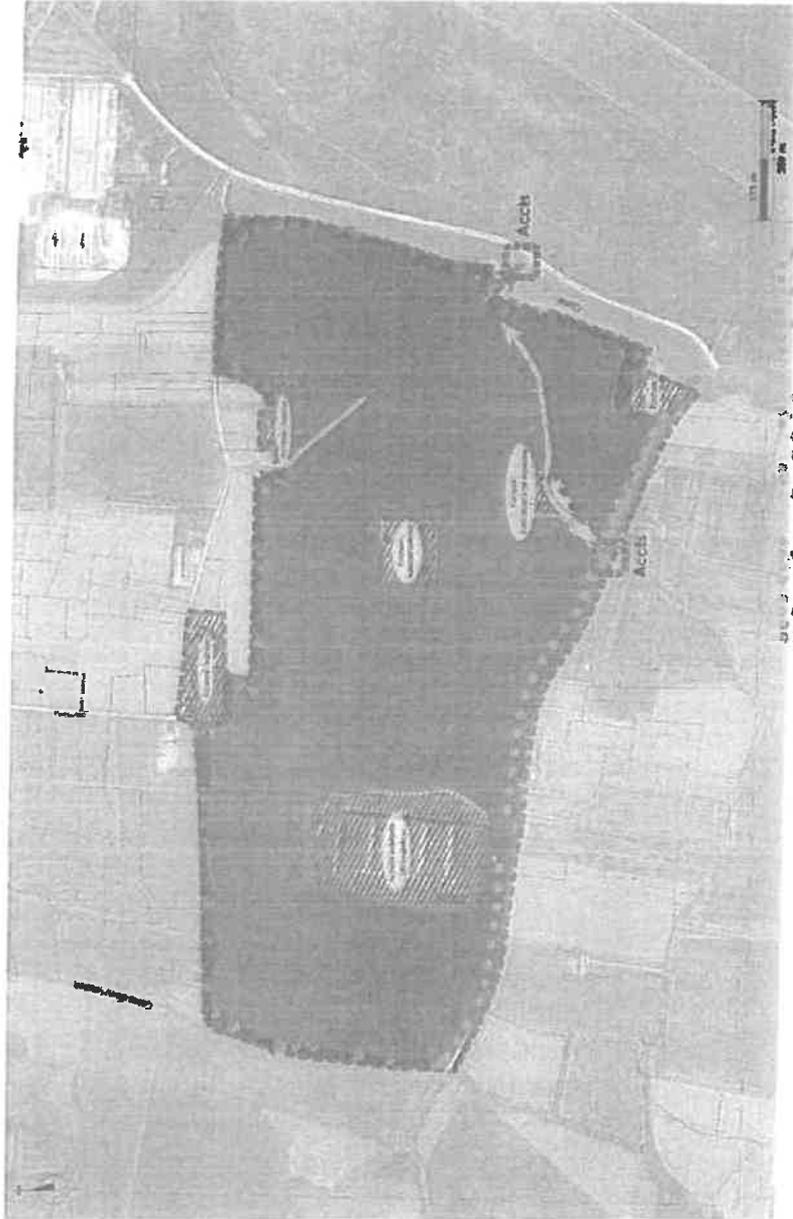
## DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Sites d'intérêt écologiques majeurs (Natura 2000, ZNIEFF de type 2)
-  Alignement arboré d'intérêt
-  Haies et arbres structurants
-  Cours d'eau
-  Vue positive sur le grand paysage (massifs)
-  Vue négative sur les cheminées du Tricastin, les éoliennes et la centrale électrique



[Texte]

## Secteur 2 : ZAC Pan Europarc



**PERIMETRE ET LIMITES**  
--- Périmètre du site

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**  
■ Activités à vocation logistic  
▨ Existant

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**  
● Principale de desserte

○ Voies existantes  
○ Chemins à créer  
○ Principe d'accès

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

■ Alignement arboré à préserver  
■ Frange tampon paysagère  
■ Haie à créer

### Description générale

Cette ZAC est localisée au nord de la commune près de la zone d'activités du Sactar. Ce secteur aujourd'hui peu urbanisé est destiné au développement d'activités à vocation logistique.

### Orientation d'aménagement

#### Environnement :

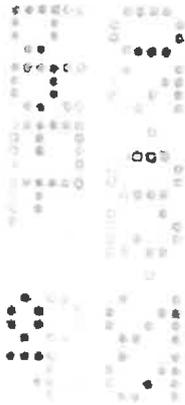
- x traiter les interfaces avec les continuités et réservoirs écologiques ;
- x créer une zone tampon entre le canal situé à l'est du secteur et la ZAC ;
- x créer une zone tampon le long du Lauzon ;
- x préserver une transparence naturelle nord/sud (trame vert) ;
- x maintenir une certaine perméabilité à l'intérieur de la ZAC.

#### Paysage :

- 1) préserver les cônes de vues sur le grand paysage (massifs et collines) ;
- 2) préserver l'alignement arboré remarquable sur la route RD8 et la qualité de cet axe et de ses abords ;
- 3) préserver les arbres éléments végétaux structurants le secteur.
- 4) créer un écran visuel au sud de l'habitat/activité équestre existant (haie).

#### Urbanisme :

1. aménager des accès viabilisés, organiser les déplacements ;
2. préserver les biens et les personnes (zone de recul entre les constructions et les lignes haute tension) ;
3. gérer les nuisances : aménager des espaces tampons entre les constructions existantes et les futures activités.



Reçu en Préfecture le : 02/03/2022  
Affiché le :  
Notifié le :  
Exécutoire le :

# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



VU  
pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de BOLLENE  
en date du 11 FEV. 2022  
Le Maire,

*Anthony ZILLO*  
Anthony ZILLO



Pièce n° 5



**SOLIHA** HABITAT ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

## Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un giratoire quartier de la Croisière	Conseil Départemental	Environ 23 110 m <sup>2</sup>
2	Aménagement carrefour sécurisé sur RD 8 / RD 243	Conseil Départemental	Environ 1 190 m <sup>2</sup>
3	Aménagement voie ferrée	CCRLP	Environ 71 000 m <sup>2</sup>
4	Aménagement du Lez	SMBVL	Environ 732 140 m <sup>2</sup>
5	Réaménagement flot du centre ancien (création cour, placette, voie, jardin)	Commune de Bollène	Environ 730 m <sup>2</sup>
6	Création d'un jardin public dans le centre ancien	Commune de Bollène	Environ 620 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voirie transversale	Commune de Bollène	Environ 800 m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'une portion de voie rue Cornier	Commune de Bollène	Environ 370 m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie à l'ouest du stade Curie	Commune de Bollène	Environ 1 180 m <sup>2</sup>
10	Création d'un bassin de rétention	Commune de Bollène	Environ 1 650 m <sup>2</sup>
11	Aménagement d'un parc public	Commune de Bollène	Environ 10 110 m <sup>2</sup>
12	Aménagement chemin d'accès au parc public	Commune de Bollène	Environ 420 m <sup>2</sup>
13	Acquisition d'un calvaire	Commune de Bollène	Environ 4 m <sup>2</sup>
14	Elargissement du chemin vieux	Commune de Bollène	Environ 350 m <sup>2</sup>
15	Elargissement impasse Alexandre Crespe	Commune de Bollène	Environ 80 m <sup>2</sup>
16	Elargissement de la rue Alexis David	Commune de Bollène	Environ 320 m <sup>2</sup>
17	Elargissement chemin Maivet	Commune de Bollène	Environ 750 m <sup>2</sup>
18	Elargissement du chemin E.M. Calvier	Commune de Bollène	Environ 1 410 m <sup>2</sup>
19	Elargissement de la rue Achille Maucuer	Commune de Bollène	Environ 1 030 m <sup>2</sup>
20	Elargissement de la rue Lou Camin Di Roucas	Commune de Bollène	Environ 200 m <sup>2</sup>
21	Elargissement chemin des Charagons	Commune de Bollène	Environ 1 480 m <sup>2</sup>
22	Elargissement chemin du Pas de la Lauze	Commune de Bollène	Environ 1 540 m <sup>2</sup>
23	Elargissement chemin des Grottes	Commune de Bollène	Environ 970 m <sup>2</sup>
24	Création voie liaison chemin des Charagons / chemin du Pas de la Lauze	Commune de Bollène	Environ 350 m <sup>2</sup>
25	Elargissement route de Montsoleil	Commune de Bollène	Environ 5 990 m <sup>2</sup>
26	Liaison Chemin Cornille - Chemin des Charagons	Commune de Bollène	environ 490 m <sup>2</sup>
27	Elargissement de la rue Paul Claudel	Commune de Bollène	Environ 100 m <sup>2</sup>
28	Elargissement de la rue Jean Brunet	Commune de Bollène	Environ 170 m <sup>2</sup>
29	Canalisation pluvial enterrée	Commune de Bollène	Environ 60 m <sup>2</sup>
30	Création carrefour sécurisé sur RD26	Commune de Bollène	Environ 680 m <sup>2</sup>
31	Régularisation d'une voie existante	Commune de Bollène	Environ 2 390 m <sup>2</sup>
32	Elargissement de la route de Saint Ariès	Commune de Bollène	Environ 3 510 m <sup>2</sup>
33	Elargissement impasse Notre Dame des Grâces	Commune de Bollène	Environ 120 m <sup>2</sup>
34	Elargissement chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 2 590 m <sup>2</sup>
35	Elargissement du chemin de Pigrailler	Commune de Bollène	Environ 850 m <sup>2</sup>
36	Elargissement et création de voie entre le chemin du Pigrailler et le chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 900 m <sup>2</sup>
37	Fossé de collecte des eaux - Protection ruissellement quartier la Garenne / St-Ariès	Commune de Bollène	Environ 680 m <sup>2</sup>
38	Elargissement de l'impasse des Wagonnets	Commune de Bollène	Environ 1 150 m <sup>2</sup>



39	Voie coupe-feu	Commune de Bollène	Environ 300 m <sup>2</sup>
40	Elargissement de l'impasse du Soleil	Commune de Bollène	Environ 450 m <sup>2</sup>
41	Elargissement du chemin des Charretiers	Commune de Bollène	Environ 1 470 m <sup>2</sup>
42	Elargissement du chemin de Rigabo	Commune de Bollène	Environ 960 m <sup>2</sup>
43	Création d'une voie à St Blaise	Commune de Bollène	Environ 980 m <sup>2</sup>
44	Elargissement du chemin des Ramières	Commune de Bollène	Environ 2 060 m <sup>2</sup>
45	Elargissement du chemin Dou Malounié	Commune de Bollène	Environ 790 m <sup>2</sup>
46	Extension du cimetière	Commune de Bollène	Environ 9 090 m <sup>2</sup>
47	Site du Bauzon	Commune de Bollène	Environ 48 700 m <sup>2</sup>
48	Elargissement chemin de la Bruyère	Commune de Bollène	Environ 3 430 m <sup>2</sup>
49	Elargissement du chemin de la Levade	Commune de Bollène	Environ 5 600 m <sup>2</sup>
50	Elargissement de la rue Alphonse Daudet	Commune de Bollène	Environ 620 m <sup>2</sup>
51	Elargissement du chemin de Gourdon	Commune de Bollène	Environ 3 580 m <sup>2</sup>
52	Création liaison Av. Allende / Résidence Daudet	Commune de Bollène	Environ 160 m <sup>2</sup>
53	Elargissement rue Paul Valéry	Commune de Bollène	Environ 660 m <sup>2</sup>
54	Elargissement rue Frédéric Marquis	Commune de Bollène	Environ 840 m <sup>2</sup>
55	Elargissement de la rue Jules Verne	Commune de Bollène	Environ 700 m <sup>2</sup>
56	Elargissement rue Ampère	Commune de Bollène	Environ 400 m <sup>2</sup>
57	Extension du pôle technique	Commune de Bollène	Environ 620 m <sup>2</sup>
59	Aménagement d'une portion de voie cours de la république	Commune de Bollène	Environ 100 m <sup>2</sup>
60	Elargissement chemin du Pereyras	Commune de Bollène	Environ 2 560 m <sup>2</sup>
61	Elargissement de la traverse de la Chartreuse	Commune de Bollène	Environ 160 m <sup>2</sup>
62	Voie verte	Commune de Bollène	Environ 11 170 m <sup>2</sup>
63	Création de voie	Commune de Bollène	Environ 2 070 m <sup>2</sup>
64	Aménagement d'une piste cyclable	Commune de Bollène	Environ 770 m <sup>2</sup>
65	Elargissement de l'avenue Méliès	Commune de Bollène	Environ 150 m <sup>2</sup>
67	Fossé à créer - Protection ruissellement Lauzon & Eolienne	Commune de Bollène	Environ 630 m <sup>2</sup>
68	Elargissement de l'allée des Tamaris	Commune de Bollène	Environ 170 m <sup>2</sup>
69	Réalisation d'une voie verte le long du Lauzon	Commune de Bollène	Environ 1 390 m <sup>2</sup>
70	Elargissement du chemin de Grignan	Commune de Bollène	Environ 4 610 m <sup>2</sup>
71	Elargissement du chemin du Felin	Commune de Bollène	Environ 200 m <sup>2</sup>
72	Elargissement d'une voie communale, quartier Le Planas	Commune de Bollène	Environ 450 m <sup>2</sup>
73	Fossé à créer - Protection ruissellement Colline de Barry	Commune de Bollène	Environ 230 m <sup>2</sup>
74	Elargissement du chemin de la carrière du Planas	Commune de Bollène	Environ 1 500 m <sup>2</sup>
75	Elargissement du chemin de Bousqueras	Commune de Bollène	Environ 1 210 m <sup>2</sup>
76	Elargissement de la rue Felix Perge	Commune de Bollène	Environ 1 620 m <sup>2</sup>
77	Elargissement de la montée du Barry	Commune de Bollène	Environ 380 m <sup>2</sup>
78	Elargissement de la rue François Mauriac	Commune de Bollène	Environ 430 m <sup>2</sup>
79	Elargissement du chemin de St Pierre à Barry	Commune de Bollène	Environ 420 m <sup>2</sup>
80	Elargissement de l'ancienne route de St Paul	Commune de Bollène	Environ 2 630 m <sup>2</sup>
81	Elargissement de l'impasse de la Pinède, quartier St Pierre	Commune de Bollène	Environ 360 m <sup>2</sup>
82	Elargissement voie d'accès au site de Barry	Commune de Bollène	Environ 2 130 m <sup>2</sup>



83	Site classé de Barry	Commune de Bollène	Environ 31 260 m <sup>2</sup>
84	Elargissement chemin des Cigales	Commune de Bollène	Environ 190 m <sup>2</sup>
85	Bassin de rétention – Protection ruissellement quartier de Bollène Ecluse	Commune de Bollène	Environ 1 170 m <sup>2</sup>
86	Création carrefour sécurisé sur RD 243 / Sactar	CCRLP	Environ 950 m <sup>2</sup>
88	Création carrefour sécurisé sur RD 243/ZAC	Conseil Départemental	Environ 710 m <sup>2</sup>
90	Elargissement VC n° 1 de Lapalud à Bollène / zone d'activité	Commune de Bollène	Environ 310 m <sup>2</sup>
91	Aménagement du carrefour avec le chemin de l'Ancienne Nationale	Commune de Bollène	Environ 550 m <sup>2</sup>
92	Création de voie quartier La Croisière	Commune de Bollène	Environ 5 530 m <sup>2</sup>
93	Agrandissement cimetière la Croisière	Commune de Bollène	Environ 410 m <sup>2</sup>
95	Elargissement rue Roger Martin du Gard	Commune de Bollène	Environ 2 080 m <sup>2</sup>



Reçu en Préfecture le : 02/03/2022  
Affiché le :  
Notifié le :  
Exécutoire le :