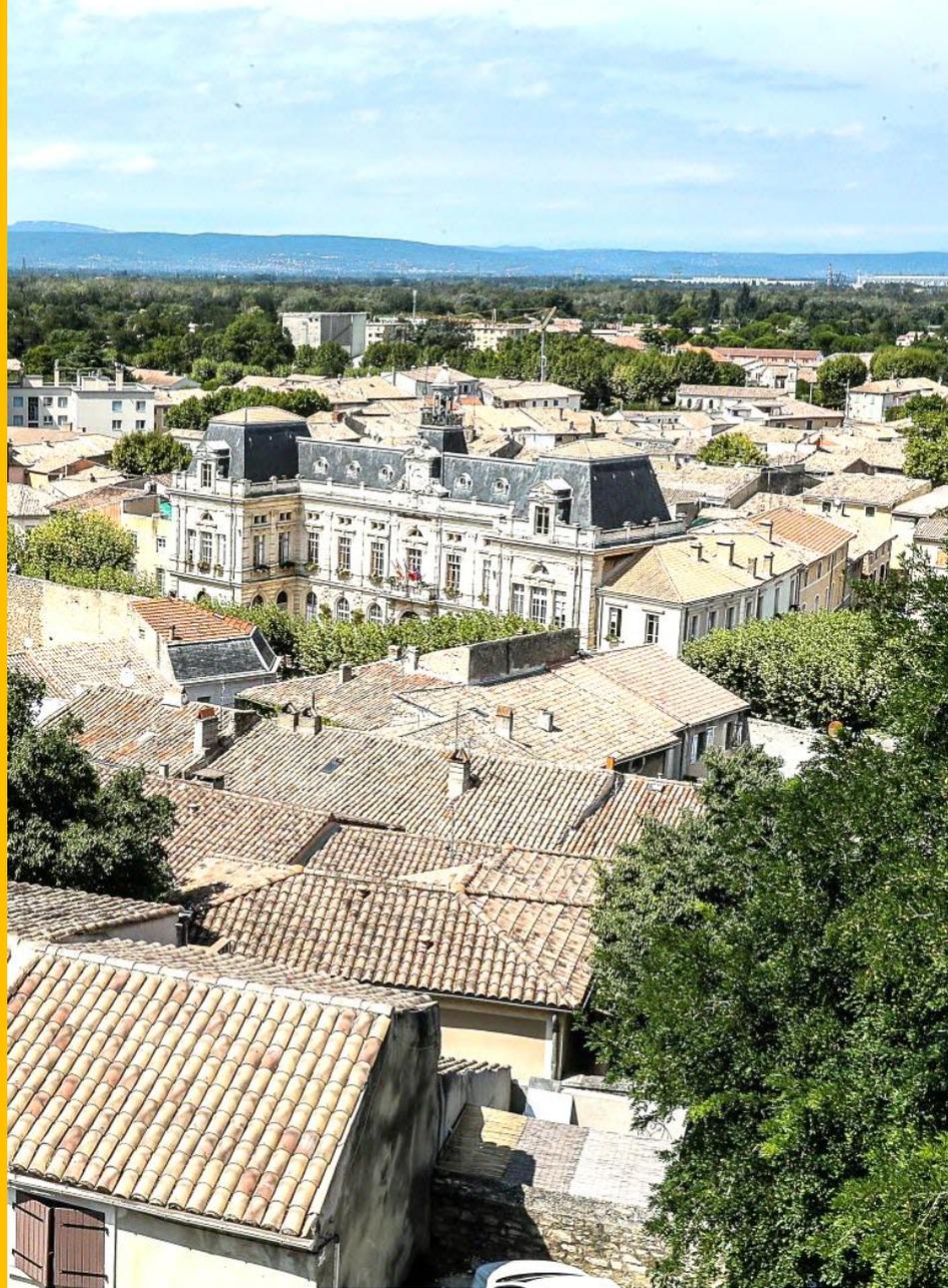


BOLLÈNE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

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

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 3

02/11/2023

SOMMAIRE

PIECE n°1 : Notice de présentation

PIECE n°2 : Plans de zonage

PIECE n°2.1 : Zonage – Planche Nord

PIECE n°2.2 : Zonage – Planche Sud

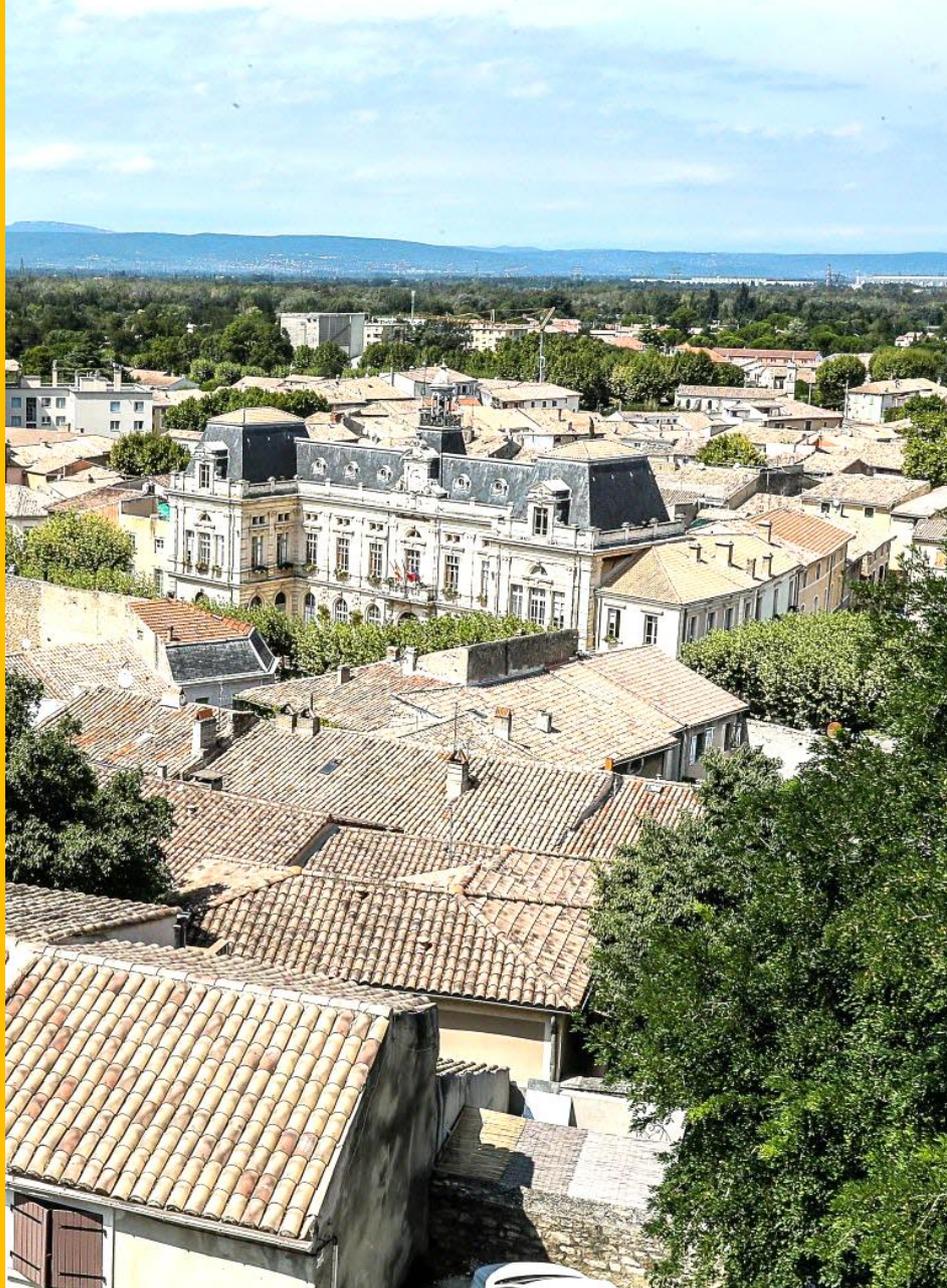
PIECE n°2.3 : Zonage – Zoom sur le centre

PIECE n°3 : Extraits de règlement

PIECE n°4 : Extraits d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

PIECE n°5 : Liste des emplacements réservés

BOLLÈNE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

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

Pièce n° 1

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 3

NOTICE DE PRESENTATION

02/11/2023

SOMMAIRE

PREAMBULE :	2
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU :	5
GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE :	8
OBJET N°1 DE LA PROCEDURE :	19
OBJET N°2 DE LA PROCEDURE :	25
OBJET N°3 DE LA PROCEDURE :	31
OBJET N°4 DE LA PROCEDURE :	34
OBJET N°5 DE LA PROCEDURE :	40
OBJET N°6 DE LA PROCEDURE :	42
OBJET N°7 DE LA PROCEDURE :	44
OBJET N°8 DE LA PROCEDURE :	46
OBJET N°9 DE LA PROCEDURE :	47
OBJET N°10 DE LA PROCEDURE :	49
OBJET N°11 DE LA PROCEDURE :	53
OBJET N°12 DE LA PROCEDURE :	55
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT :	57

PREAMBULE

La commune de Bollène a engagé une procédure de modification n°3 de son PLU. Elle concerne les points suivants :

- ❖ **Définir des principes d'aménagement sur les secteurs classés en zone U avenue Joseph Mège (parcelles AV53 et AV54) et rue Claude Bernard (parcelles AV259 et AV260) afin d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère et fonctionnelle de ces secteurs pour garantir une urbanisation cohérente et organisée de ces espaces,**
- ❖ **Modifier les dispositions règlementaires de l'orientation d'aménagement et de programmation et du plan de zonage sur le secteur de la Croisière pour assurer plus de cohérence et d'adaptation aux caractéristiques de cet espace,**
- ❖ **Délimiter un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme sur le secteur de Valabrègues (périmètre E.P.F.) afin d'interdire, pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou les installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement,**
- ❖ **Actualiser la liste des emplacements réservés pour répondre au mieux au besoin de la commune et de tenir compte des acquisitions réalisées,**
- ❖ **Imposer un vide sanitaire de 0,70 mètre et interdire les clôtures constituées de murs-pleins et murs-bahuts dans les zones soumises au risque de ruissellement afin d'assurer une meilleure gestion de ce risque sur ces espaces,**
- ❖ **Imposer un vide sanitaire de 0,20 mètre pour les constructions principales à usage d'habitation, dans les zones UB, UC et UD non identifiées comme soumise au risque par ruissellement. Lors des épisodes pluvieux, hors des zones identifiées dans le PLU comme étant soumises au risque inondation par ruissellement, les constructions ne bénéficiaient pas de vide-sanitaire. Ainsi, pour limiter ces inondations, la commune souhaite imposer la réalisation de vides-sanitaires de 0,20 mètre pour les constructions principales à usage d'habitation,**
- ❖ **Réglementer les toitures terrasses en introduisant des dispositions visant à encadrer ou interdire les toitures terrasses dans certaines zones du PLU,**
- ❖ **Apporter une précision concernant les implantations en limites séparatives afin de faciliter la compréhension et l'application des dispositions au sein des zones UC et UD,**
- ❖ **Revoir les dispositions relatives au stationnement au sein des zones UB, UC et UD,**

- ❖ **Intégrer l'équipement sportif situé sur les parcelles BT 20,31 et 32 dans un secteur dédié. Il s'agit d'intégrer cet équipement dans un secteur dédié afin d'affirmer et maintenir la vocation de cet espace,**
- ❖ **Interdire les logements de fonction au sein des zones à vocation artisanale et industrielle (UE). Il s'agit de limiter la résidentialisation au sein de ces zones qui génère des difficultés de cohabitation avec la vocation première de ces zones qui est d'accueillir des activités dont certaines sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'accueil d'habitat,**
- ❖ **Autoriser (sous conditions), en zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Il s'agit de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, en autorisant (sous conditions) et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole, afin de répondre aux besoins des exploitations agricoles.**

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 (Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15) :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'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.
 - 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.»

Considérant que l'adaptation législative issue de l'article 41 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique, offre une majoration de plus de 20% de construction, alors le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique.

Le projet de modification sera 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.

Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification n°3 du PLU de Bollène a été soumise à un avis au cas par cas ad hoc.

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°3, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3511), le 11/10/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

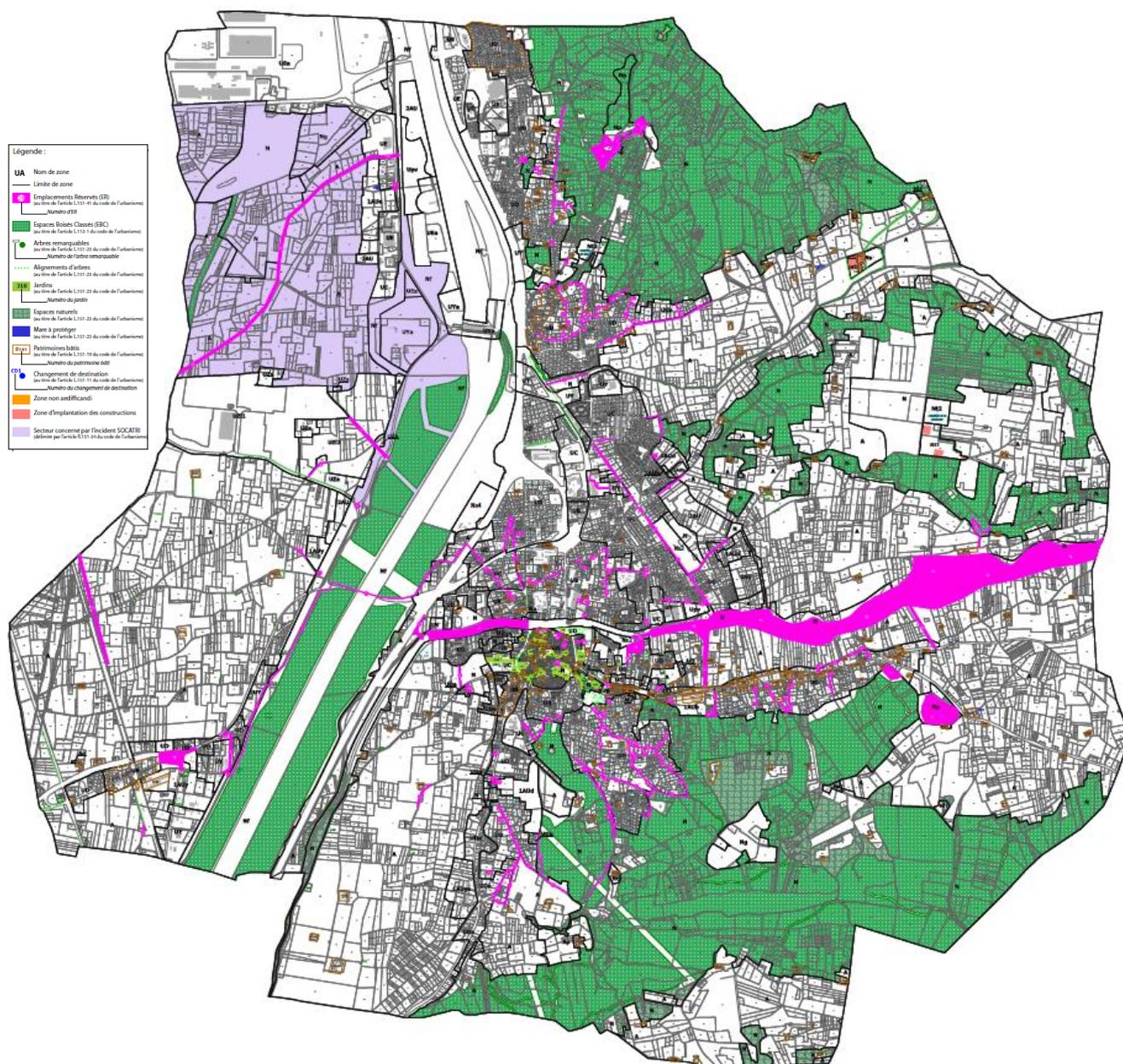
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bollène a été approuvé le 26 septembre 2017.

Pour répondre à ses enjeux locaux, la commune de Bollène a décidé d'axer son projet de territoire autour de ces grandes orientations dans son PADD :

- ❖ **ORIENTATION 1 : Affirmer Bollène en tant que commune centre**
- ❖ **ORIENTATION 2 : Renforcer la qualité de vie et la qualité urbaine**
- ❖ **ORIENTATION 3 : Projeter un développement économique équilibré**
- ❖ **ORIENTATION 4 : Valoriser les atouts environnementaux et paysagers – gérer les risques**

Le règlement du PLU a été réalisé conformément aux zones définies dans le zonage ci-dessous :



Le PLU de la commune de Bollène est réparti sur le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (AU), regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.
- Les zones agricoles (A), concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (N), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) :

1. **La zone UA** correspond au centre ancien de la ville. Il s'agit d'une zone d'habitats, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
2. **La zone UB** correspond à une zone mixte, privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien historique, constituant la première couronne d'urbanisation du grand cœur de ville.
3. **La zone UC** correspond à une zone mixte, située en deuxième couronne d'urbanisation, privilégiant une forte densité.
4. **La zone UD** s'étend sur la majeure partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire, avec par endroits, des équipements publics ou des services et commerces.
La zone UD comprend un **secteur UDa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
5. **La zone UE**
La zone **UE** est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.
La zone **UE** comprend un **secteur UEa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
6. **La zone UY**
La zone **UY** correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales ainsi qu'aux activités sportives et de loisirs.
Elle comprend un **secteur UYa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
7. **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.
8. **La zone Upv** correspond aux secteurs dédiés au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

Les zones à urbaniser (AU) :

1. **Les zones 1AU** correspondent aux secteurs de la Commune insuffisamment équipés (réseaux et voirie) dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUd renvoie à la zone UD, la zone 1AUya renvoie au secteur UYa, etc.). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 1AU, sauf prescriptions particulières des secteurs cités plus haut.

2. **La zone 2AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et de ses secteurs est conditionnée par une modification, une révision allégée ou une mise en compatibilité du PLU.

La zone agricole (A) :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ae correspondant à une activité économique existante en zone agricole,
- le secteur Ap correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère à préserver.

Les zones naturelles et forestières (N) :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Np relatif à des secteurs particuliers de protection stricte en raison de la présence de sites classés ou inscrits
- le secteur Ng relatif à des secteurs où l'exploitation de carrières est autorisée
- le secteur Nf correspondant aux emprises des aménagements et terrains de la Compagnie Nationale du Rhône non affectées d'un autre zonage
- le secteur NI1 correspondant au complexe touristique de La Roquette
- le secteur NI2 correspondant au Château de St Ferréol
- le secteur NI3 correspondant au Château de la Croix Chabrières
- le secteur Ns correspondant aux centres de loisirs de Penègue et St Ferréol
- le secteur Ns1 correspondant au parc accrobranche
- le secteur Ns2 correspondant au parc des Jardins du Lez
- le secteur Ns3 correspondant à l'hippodrome
- le secteur Ns4 correspondant au stade de Moto Ball
- le secteur Nt correspondant au site du Mas Montsoleil à requalifier
- le secteur Nt2 correspond aux campings existants de la Simioune et du Barry.

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

1. Situation succincte de la commune

Vielle 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 km² et comptait 13 830 habitants en 2020 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.

Territoire de la Communauté de Communes Rhône-Lez-Provence



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°3 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.

a) Le Schéma Régional d'Aménagement Durable et D'Égalité des territoires (SRADDET)

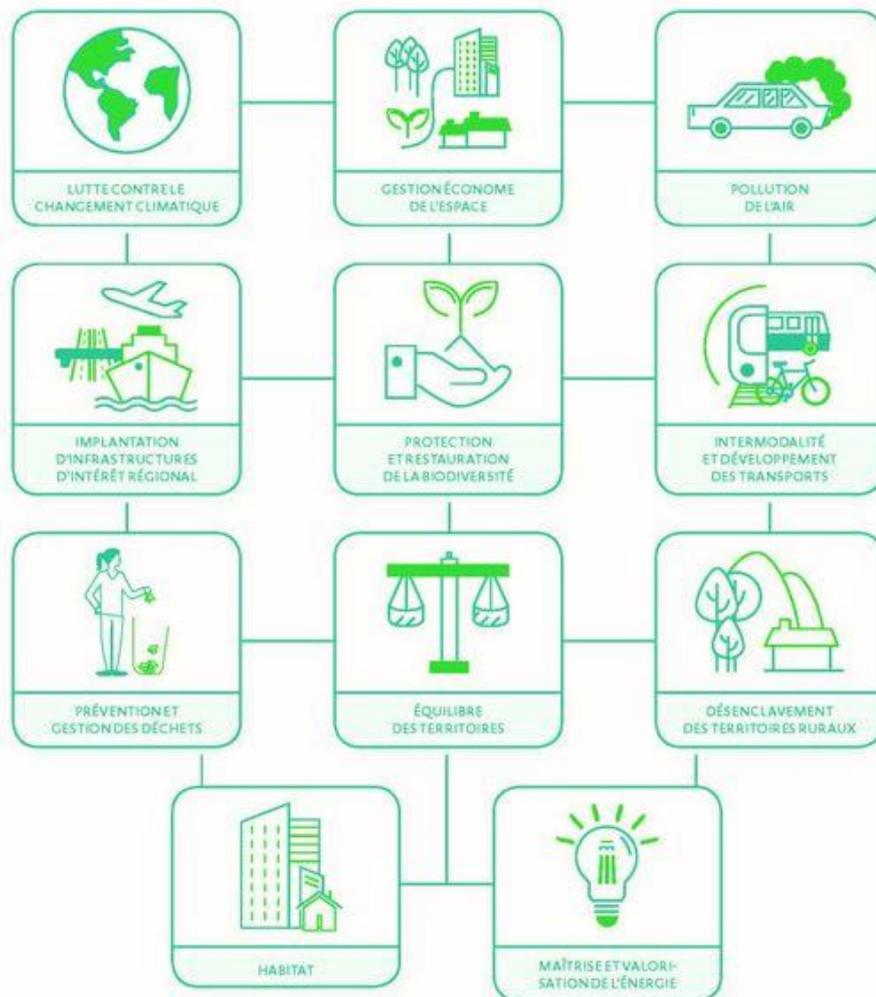
C'est la loi Notre (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en défaussant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il constitue une occasion rare de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans les onze domaines définis par la loi.

Au contraire de son prédécesseur (le SEADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte.

Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des territoires le 15 octobre 2019.



Source : SRADDET

b) Le SDAGE Rhône méditerranée

La commune de Bollène appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022 pour la version 2022-2027.

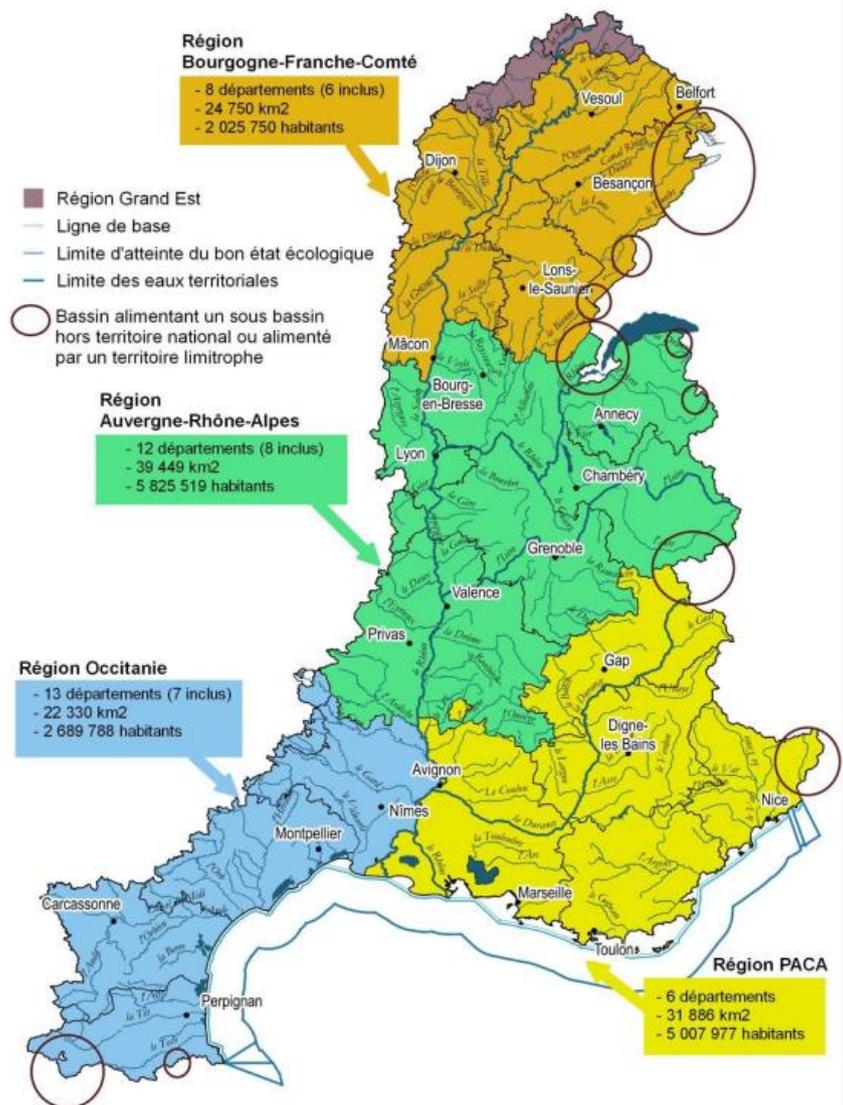
Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2027 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 sont les suivantes :

- OF 0 :** S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 :** Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 :** Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 :** Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 :** Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 :** Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 :** Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 :** Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 :** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

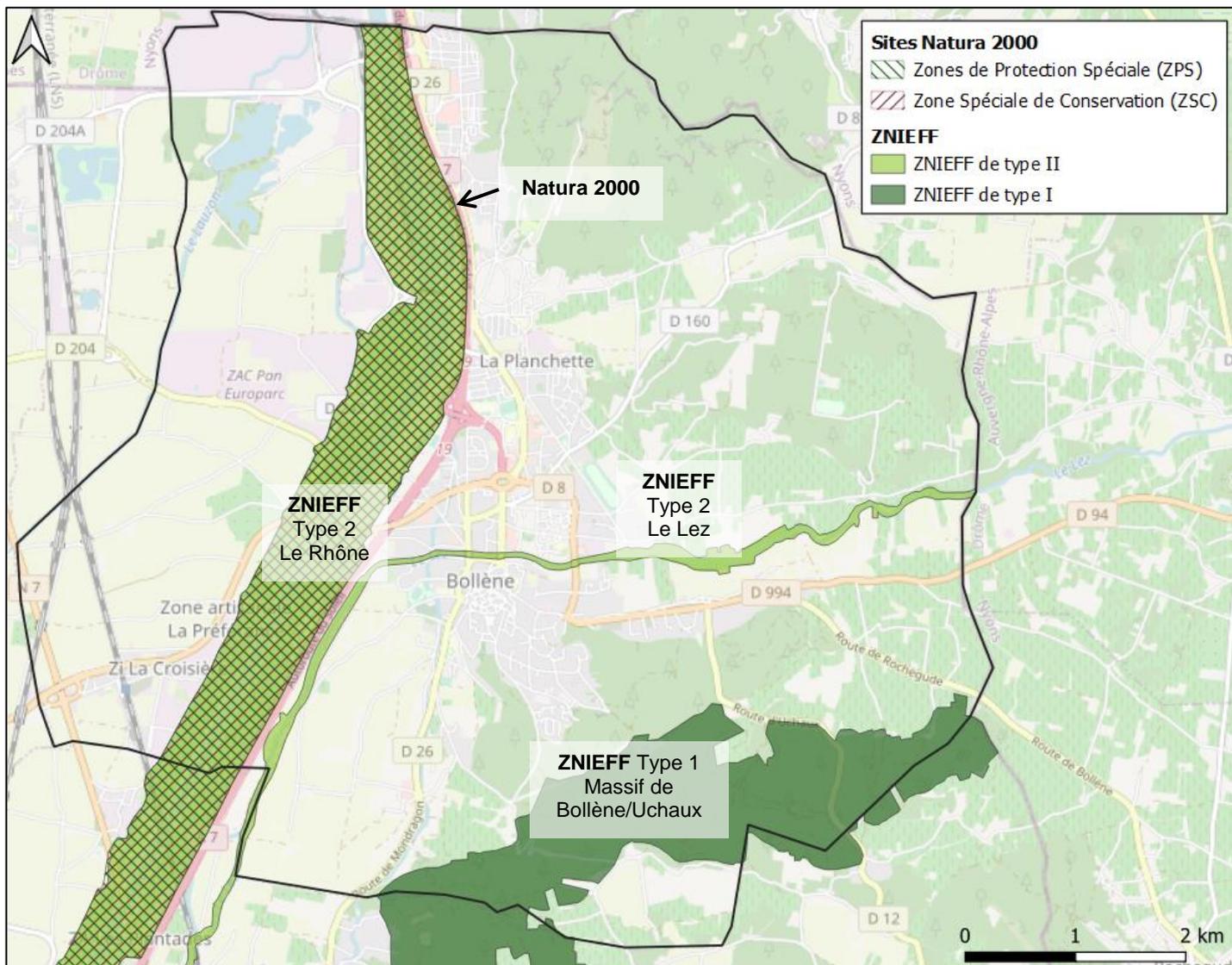


3. Contexte environnemental

3.1. Périmètres à statuts : sites Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F

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



Source : SOLiHA Vaucluse, données DREAL

- **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 recèle 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 échanquées. Les oiseaux nicheurs sont très bien représentés. Le cortège ichtyologique 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 :

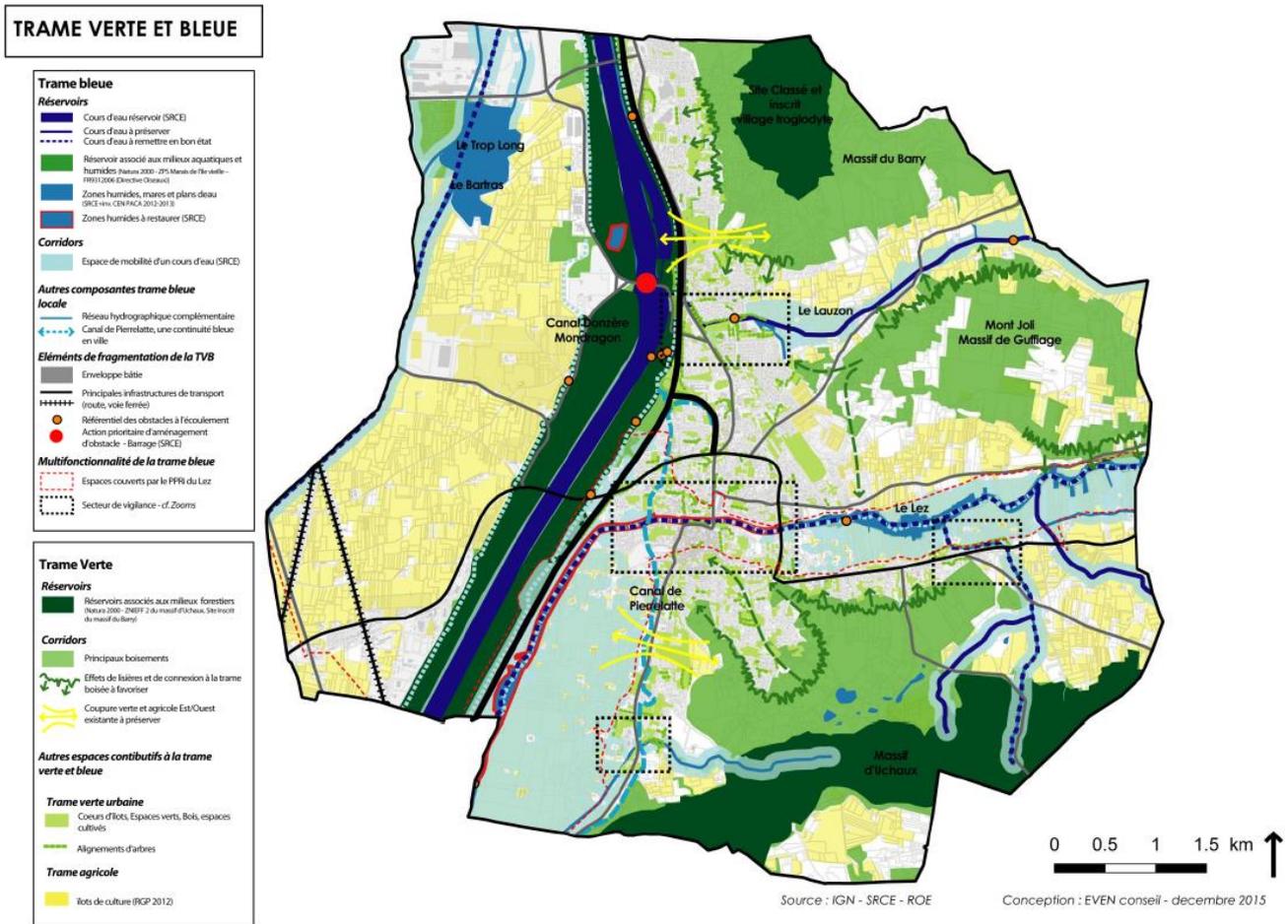
1	Mare de Roux
2	Mare Blondel
3	Etang des Jonquieriolles
4	Mare des Jonquieriolles 1
5	Mare des Jonquieriolles 2
6	Mare des Jonquieriolles 3
7	Mare des Jonquieriolles 4
8	Mare des Jonquieriolles 5
9	Mare des Jonquieriolles 6
10	Ancienne sablière des Jonquieriolles
11	Mas de Pragelinet
12	Le Lauzon
13	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. Ces deux zones humides constituent des enjeux forts.

3.3 Bilan des enjeux écologiques

La commune de Bollène, malgré une forte urbanisation, comporte 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.

Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue à Bollène



Source : PLU

4. Morphologie urbaine

L'organisation urbaine du territoire de Bollène s'articule autour de 5 grands quartiers que l'on peut distinguer par leur paysage, leur fonctionnement et les problématiques auxquelles ils répondent. Ces 5 grands quartiers, ne comprenant pas les zones agricoles et naturelles ainsi que la ZAC « Pan Euro Parc », sont :

- Le centre ancien

Le centre ancien se situe au cœur de la commune. Constitutif de la zone UA du PLU actuellement en vigueur, il se compose de la ville haute, le village historique, où se trouve la collégiale Saint Martin du XI^{ème} siècle et de la ville basse, qui correspond à l'extension de la ville médiévale, ceinturée par des remparts qui expliquent aujourd'hui la forme radiocentrique de la vieille ville.

- Les extensions urbaines Nord-Lez

Le secteur des extensions urbaines du Nord du Lez se situe le long du canal de Donzère Mondragon entre le centre ancien et jusqu'à Saint Pierre de Sénos. Il comprend les quartiers de Saint-Pierre, des cités du Lauzon, de la Levade, des Grès, du Barry, du Beau Site, de la Rocade. Ces premières extensions datent des années 1947/50 (cités du Lauzon, Saint-Pierre, Barry...). Les grands ensembles ont vu le jour au cours des années 1960 (Vélodrome, Pont Neuf, Rocade...).

- Les extensions urbaines Sud-Lez

Les extensions urbaines au Sud du Lez concernent l'ensemble des quartiers qui se sont développées autour du centre ancien. Le secteur s'étend ainsi du Canal de Donzère Mondragon jusqu'au quartier de Saint Blaise comprenant les quartiers d'Entraigues, Rabas, Argilas, les Charagons et les Jardins formant ainsi un ensemble hétérogène.

- Bollène Ecluse

Le quartier de Bollène Ecluse se situe au Nord de la commune, sur la rive gauche du Canal de Donzère Mondragon. Il se compose d'une importante zone commerciale et d'espaces résidentiels.

- La Croisière

Le quartier de La Croisière se situe au Sud-Ouest de la commune, délimité par le Canal Donzère Mondragon, la RN7, la voie TGV et traversé par la ligne SNCF. Il est composé d'un groupement de hameaux qui représentent les seuls espaces résidentiels de la rive droite du Canal.

5. Risques naturels et technologiques

La commune de de Bollène est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques :

- 5 risques naturels : inondation, feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, séisme ;
- 3 risques technologiques : industriel, rupture de barrage et transport de matières dangereuses.

Elle fait l'objet de 4 plans de prévention de risques.

La commune de Bollène est concernée par deux Plans de Prévention des Risques d'inondation : le PPRi du Rhône (par crue à débordement lent de cours d'eau) et le PPRi du Lez (par crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau).

Aucune étude spécifique n'a été réalisée par les services de l'Etat concernant l'inondabilité du Lauzon, qui ne fait pas l'objet d'un PPR inondation. Les données à prendre en compte sont donc celles de l'Atlas des zones inondables, qui identifie une zone d'expansion des crues aux abords du cours d'eau. Celle-ci concerne une partie de l'enveloppe urbaine de Bollène.

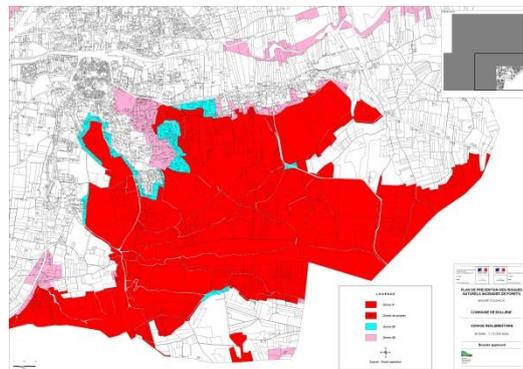
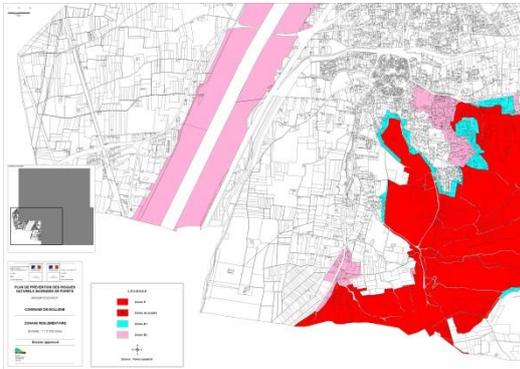
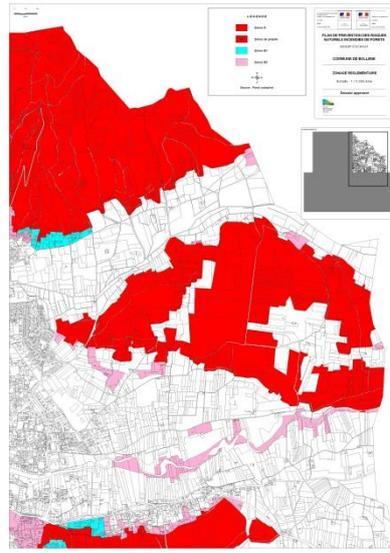
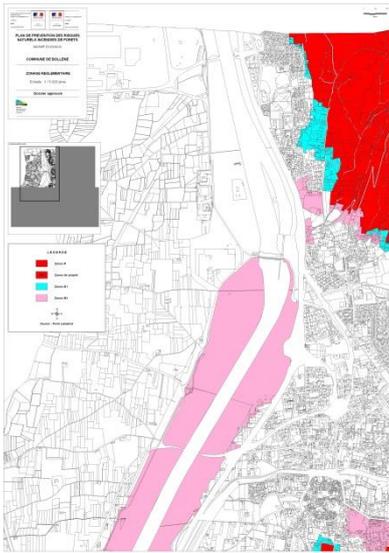
La commune est aussi soumise au risque de feux de forêt. Les risques d'incendie se concentrent, essentiellement, sur les massifs de Barry et d'Uchaux. Un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PRRIF) a été approuvé le 30/09/2011. Le PPRIF se décline selon trois niveaux d'aléas qui concernent le territoire communal de Bollène : l'aléa très fort, l'aléa fort et l'aléa moyen.

La commune est comprise dans la zone de danger du complexe nucléaire de Tricastin et plus particulièrement par le site d'Eurodif. Les activités du site engendrent des risques classiques (incendie, explosion, risque électrique), des risques toxiques et des risques radiologiques.

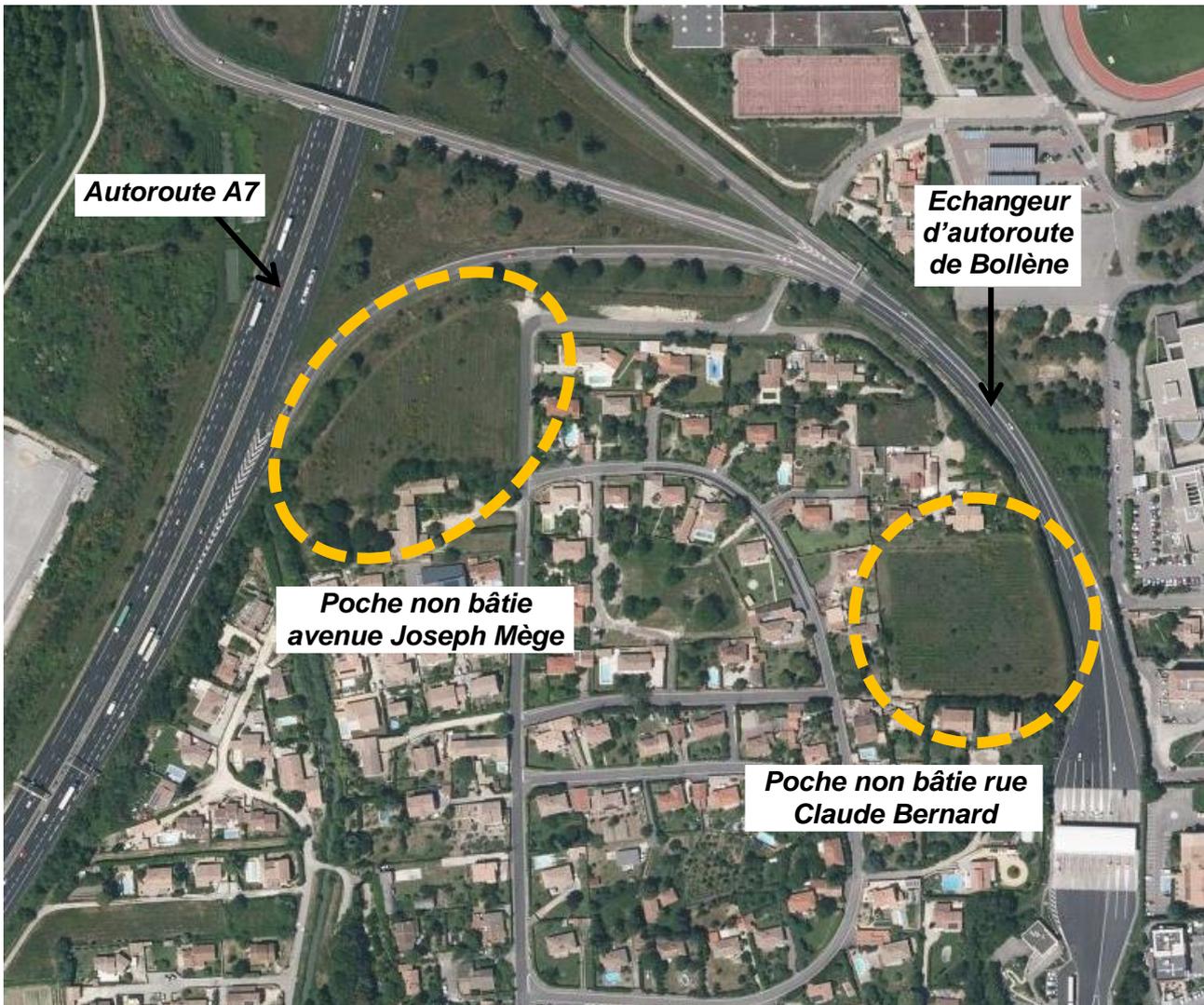
Le site Eurodif d'Areva est classé en tant que site SEVESO et génère de fait la matérialisation de périmètres Z1 et Z2 de maîtrise de l'urbanisation.

La commune de Bollène est située dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) en phase réflexe des installations nucléaires du Tricastin.

Zonage réglementaire du PPRIF Massif d'Uchaux



Contexte géographique des deux poches non bâties en question



La volonté des élus est d'encadrer l'aménagement de ces deux secteurs par la mise en place de prescriptions. En ce sens, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées pour chacun des deux secteurs. Voici les principes d'aménagement déterminés, qui sont relativement similaires pour les deux secteurs du fait de leurs caractéristiques communes (proximité à l'échangeur d'autoroute, situés en zone UD et au sein de la trame urbaine...) :

- Mise en place d'un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute. Ceci est notamment nécessaire pour limiter les contraintes de nuisances et d'insécurité. Les OAP réalisées introduisent, de manière à respecter ce retrait, de réaliser des écrans antibruit sous la forme d'aménagement paysagers et murs antibruit. Ceci présente l'intérêt de respecter les règles de distanciation mais aussi d'apporter un aspect qualitatif aux aménagements globaux. Par ailleurs, au sein du zonage du PLU et par la présente modification, ces retraits ont été matérialisés. A noter, qu'au sein des règles de la UD au sein du règlement du PLU il est déjà mentionné que les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites des voies et emprises publiques actuelles ou projetées, sauf indications contraire portées au document graphique. **L'objectif est de faire respecter les retraits des constructions par rapport aux axes de l'autoroute A7 dans**

un principe de réduction de l'exposition aux nuisances, de maintien de la sécurité de tous et d'insertion paysagère qualitative.

- Permettre l'implantation d'hébergement hôtelier et/ou de logements. Conformément aux règles de la zone UD, les OAP indiquent la volonté d'implanter sur ces secteurs de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. Afin d'assurer une densité de logements intéressante sur ces deux secteurs, les OAP déterminent une densité de logements de 12 à 15 logements par hectare pour le secteur de l'avenue Joseph Mège, et de 12 à 15 logements par hectare pour le secteur de la rue Claude Bernard. Toujours dans l'objectif d'apporter des prescriptions pour la réalisation d'aménagements qualitatifs, il est précisé au sein des OAP que les façades des constructions devront s'implanter dans un axe Ouest/Est, de préférence, de manière à maximiser les entrées de lumière naturelle. **L'objectif est de maîtriser les typologies de constructions qui s'implanteront sur ces secteurs de manière à répondre à des besoins de la commune et dans une logique fonctionnelle au regard des espaces environnants.**
- Définir des principes d'accès. Les OAP définissent des principes d'accès depuis l'avenue Joseph Mège et la rue Claude Bernard.
- Maintien de l'alignement d'arbres sur le secteur Joseph Mège. Ce secteur présente la particularité d'avoir un alignement d'arbres en sa limite Sud. L'OAP prescrit un maintien de cet alignement d'arbres de manière à conserver la qualité d'insertion paysagère du secteur. **L'objectif est de maintenir les éléments paysagers qualitatifs et existants de manière à favoriser l'insertion paysagère du projet.**

Les OAP définies pour ces deux secteurs

Secteur : Avenue Joseph Mège



Description générale

Ce secteur est situé dans la partie urbaine de la commune de Bollène au Nord du centre, au sein des extensions urbaines plus récentes. Il s'insère à proximité immédiate de l'autoroute A7 et plus précisément de l'échangeur constituant la sortie vers Bollène.

Orientation d'aménagement

Paysage / Environnement :

- Réaliser un aménagement constituant un écran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit.
- Conserver l'alignement d'arbres, présent au niveau de la limite Sud, constituant un écran visuel.

Urbain :

- Implanter de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. La densité de logements devra être comprise entre 12 et 15 logements par hectare ;
- Orienter les façades des constructions dans un axe Ouest/Est ;
- Créer un accès sur la limite Est du terrain à la localisation la plus propice ;
- Un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute devra être respecté (sécurité et nuisances).

 Périmètre de l'OAP de l'Avenue Joseph Mège

Principes de constructions

 Zone d'implantation des constructions

 Sens des façades des constructions

Principes d'ordonnement et composition paysagère

 Ecran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit

 Alignement d'arbres à conserver

Principes de liaisons et de circulation

 Accès à créer à la localisation la plus propice

Secteur : Rue Claude Bernard



Description générale

Ce secteur est situé dans la partie urbaine de la commune de Bollène au Nord du centre, au sein des extensions urbaines plus récentes. Il s'insère à proximité immédiate de l'autoroute A7 et plus précisément du péage à la sortie d'autoroute vers Bollène.

Orientation d'aménagement

Paysage / Environnement :

- Réaliser un aménagement constituant un écran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit.
- Conserver l'alignement d'arbres, présent au niveau de la limite Sud, constituant un écran visuel.

Urbain :

- Implanter de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. La densité de logements devra être comprise entre 12 et 15 logements par hectare ;
- Orienter les façades des constructions dans un axe Ouest/Est ;
- Créer un accès sur la limite Sud/Ouest du terrain ;
- Un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute devra être respecté (sécurité et nuisances).

 Périmètre de l'OAP Rue Claude Bernard

Principes de constructions

 Zone d'implantation des constructions

 Sens des façades des constructions

Principes d'ordonnement et composition paysagère



Ecran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit

Principes de liaisons et de circulation



Accès à créer

Ainsi, des principes d'aménagement sur deux secteurs non bâtis de la zone UD ont été définis. Ils ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère et fonctionnelle de ces secteurs pour garantir une urbanisation cohérente et organisée de ces espaces. Ces prescriptions paysagères tiennent notamment compte de la proximité des secteurs avec l'autoroute A7 et de leur bonne insertion paysagère.

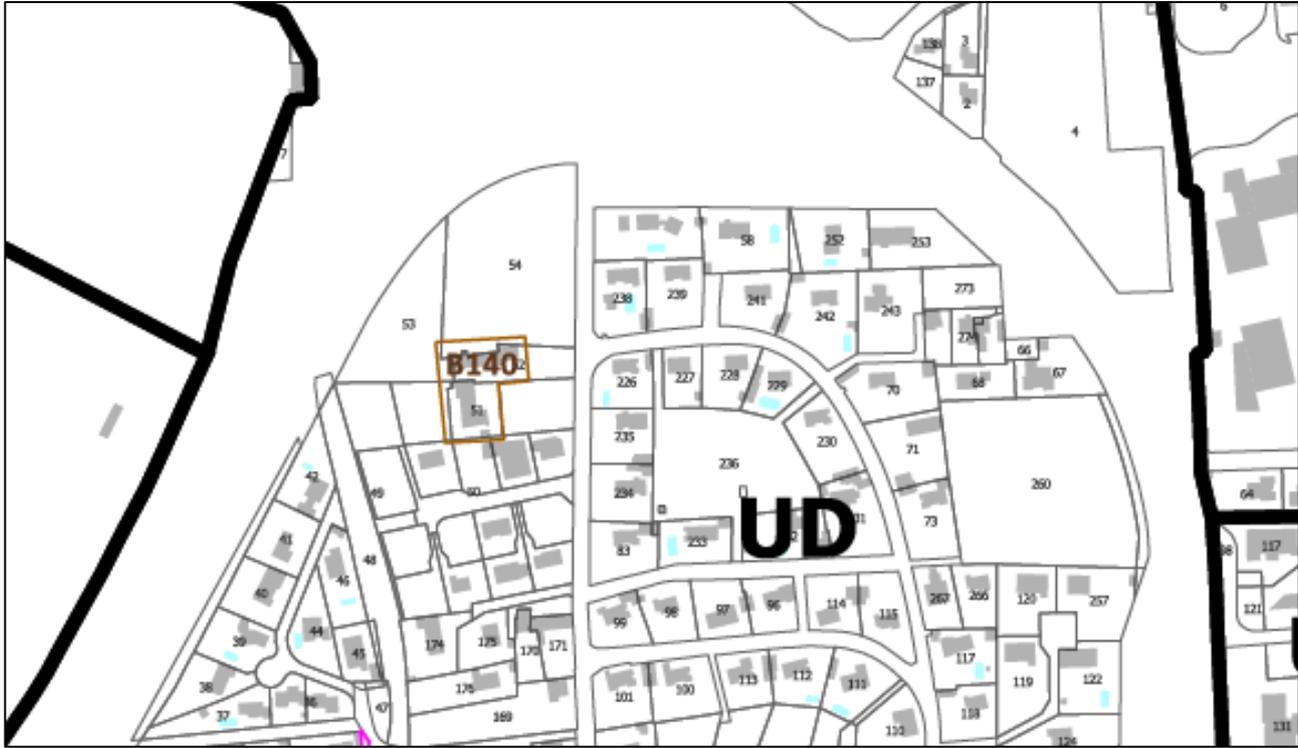
2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°1 de la modification n°3 concernent l'évolution des pièces suivantes :

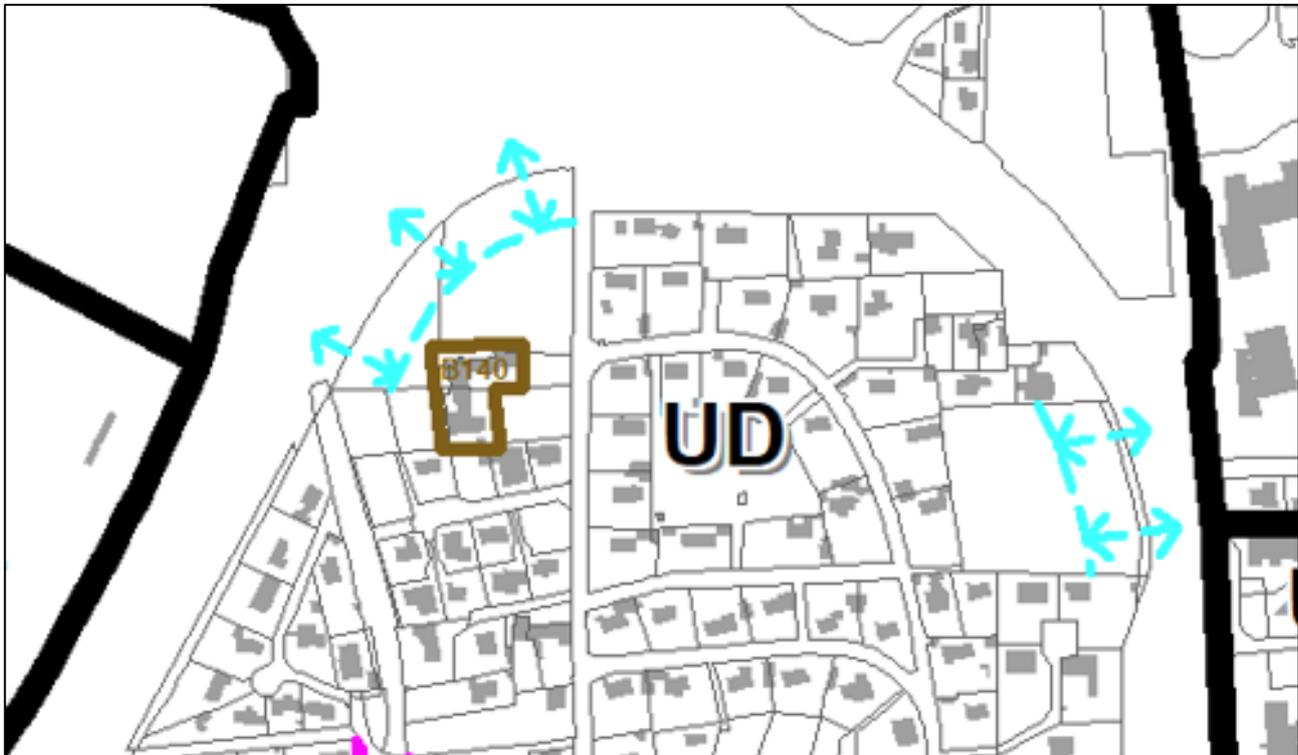
- **Le zonage** : Définition de retraits des constructions à respecter depuis l'autoroute A7
- **Les OAP** : Définition de prescriptions d'aménagement pour deux poches non bâties de la zone UD

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

AVANT la modification



APRES la modification



Retrait des constructions à respecter depuis l'autoroute A7

Evolutions apportées à la pièce des OAP:

Création d'une OAP pour le secteur « Avenue Joseph Mège »

Secteur : Avenue Joseph Mège



Description générale

Ce secteur est situé dans la partie urbaine de la commune de Bollène au Nord du centre, au sein des extensions urbaines plus récentes. Il s'insère à proximité immédiate de l'autoroute A7 et plus précisément de l'échangeur constituant la sortie vers Bollène.

Orientation d'aménagement

Paysage / Environnement :

- Réaliser un aménagement constituant un écran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit.
- Conserver l'alignement d'arbres, présent au niveau de la limite Sud, constituant un écran visuel.

Urbain :

- Planter de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. La densité de logements devra être comprise entre 12 et 15 logements par hectare ;
- Orienter les façades des constructions dans un axe Ouest/Est ;
- Créer un accès sur la limite Est du terrain à la localisation la plus propice ;
- Un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute devra être respecté (sécurité et nuisances).

 Périmètre de l'OAP de l'Avenue Joseph Mège

Principes de constructions

 Zone d'implantation des constructions

 Sens des façades des constructions

Principes d'ordonnement et composition paysagère

 Ecran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit

 Alignement d'arbres à conserver

Principes de liaisons et de circulation

 Accès à créer à la localisation la plus propice

Création d'une OAP pour le secteur « Rue Claude Bernard »

Secteur : Rue Claude Bernard



Description générale

Ce secteur est situé dans la partie urbaine de la commune de Bollène au Nord du centre, au sein des extensions urbaines plus récentes. Il s'insère à proximité immédiate de l'autoroute A7 et plus précisément du péage à la sortie d'autoroute vers Bollène.

Orientation d'aménagement

Paysage / Environnement :

- Réaliser un aménagement constituant un écran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit.
- Conserver l'alignement d'arbres, présent au niveau de la limite Sud, constituant un écran visuel.

Urbain :

- Planter de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. La densité de logements devra être comprise entre 12 et 15 logements par hectare ;
- Orienter les façades des constructions dans un axe Ouest/Est ;
- Créer un accès sur la limite Sud/Ouest du terrain ;
- Un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute devra être respecté (sécurité et nuisances).

 Périmètre de l'OAP Rue Claude Bernard

Principes de constructions

 Zone d'implantation des constructions

 Sens des façades des constructions

Principes d'ordonnement et composition paysagère

 Ecran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit

Principes de liaisons et de circulation

 Accès à créer

OBJET N°2 DE LA MODIFICATION

Modifier les dispositions règlementaires de l'orientation d'aménagement et de programmation et du plan de zonage sur le secteur de la Croisière pour assurer plus de cohérence et d'adaptation aux caractéristiques de cet espace.

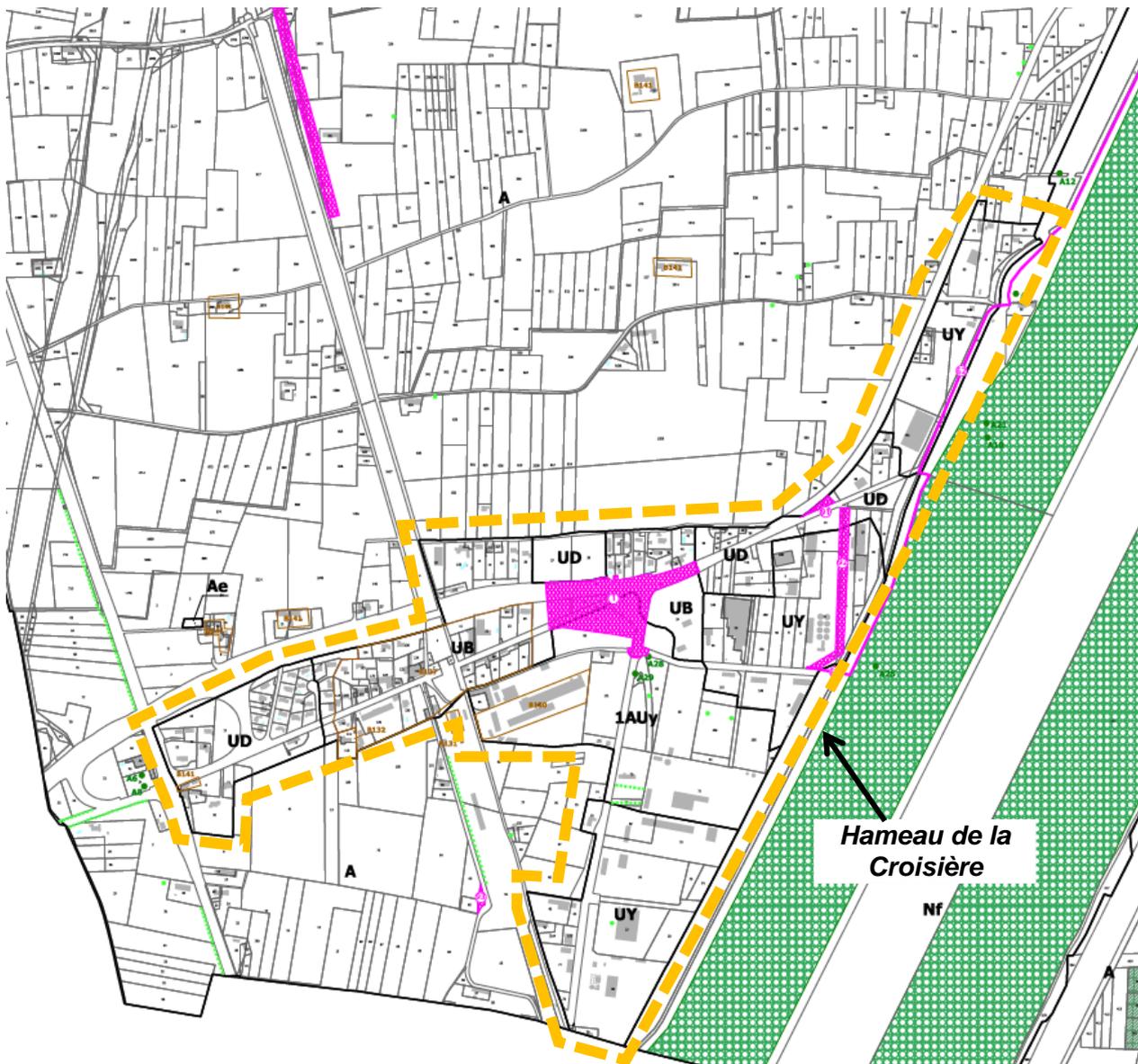
1. Justification de la modification

Au Sud-Ouest du territoire communal de Bollène se situe le Hameau de la Croisière. C'est un espace urbanisé qui a été identifié au sein du PLU approuvé comme ayant une vocation mixte avec un intérêt de renouvellement urbain. Ce site, qui regroupe des activités, une ancienne briqueterie et des habitations, se situe près de la gare SNCF.

Localisation du Hameau de la Croisière



Extrait de zonage du PLU au niveau du Hameau de la Croisière

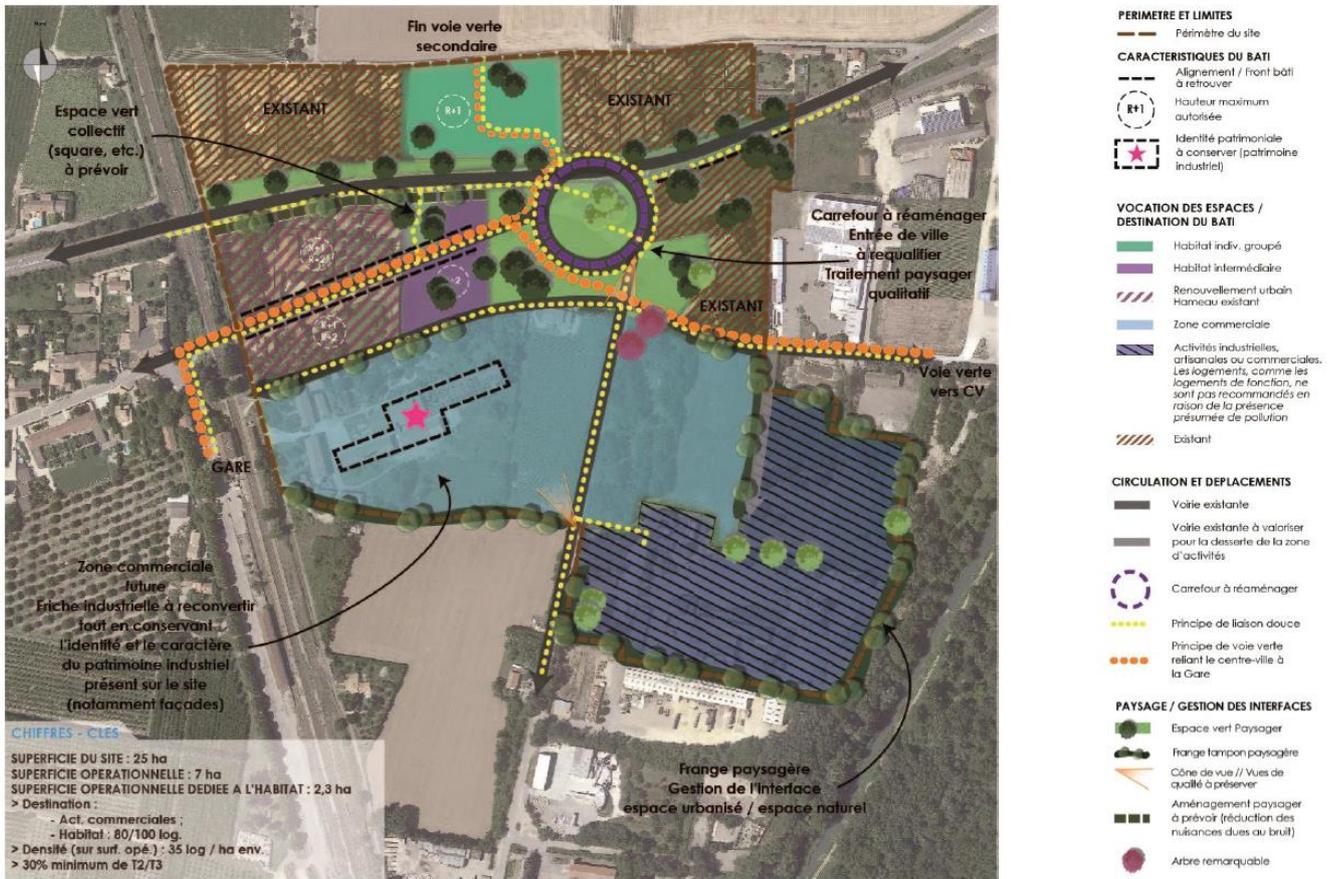


Du fait de la mixité de ce hameau, il a été classé en plusieurs zones du PLU pour tenir compte des espaces à vocation d'habitat, des espaces à vocation d'activités économiques... Les zones UB et UD tiennent compte des espaces d'habitat principalement, la zone UY tient compte des espaces d'activités existants (activités artisanales, d'industrie...) et la zone 1AUy correspond au site d'une ancienne briqueterie aujourd'hui en friche pour laquelle existe un projet de requalification.

Au sein du PADD du PLU, plusieurs objectifs pour le Hameau de la Croisière ont été définis. Avec la présence d'une ancienne briqueterie, aujourd'hui en friche (zone 1AUy) et de la gare à proximité, le site de la Croisière est identifié comme un site à enjeux dont la requalification doit être encadrée par une OAP.

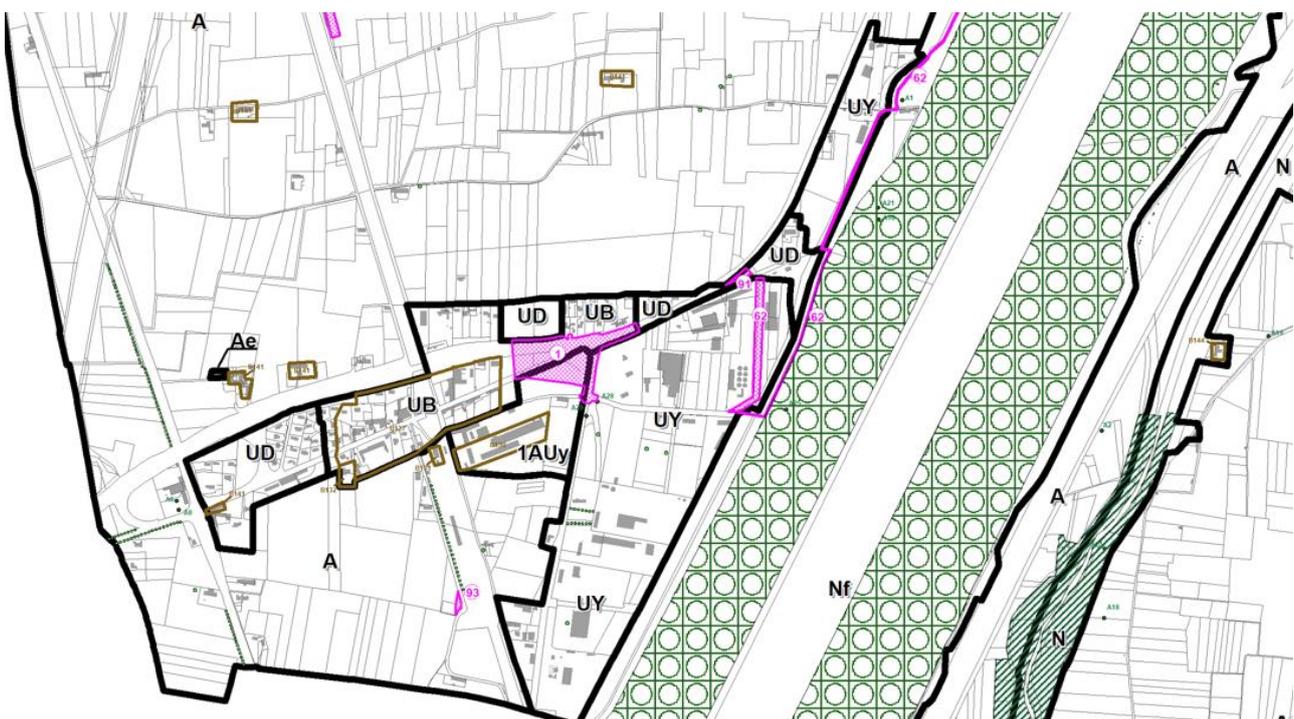
Ainsi, une OAP a été définie dans le PLU pour la zone 1AUy pour laquelle un projet de développement d'un espace d'activités économiques est développé. Autour d'une conservation de l'identité patrimoniale existante (patrimoine industriel), est développé un projet avec une zone commerciale sur la moitié Ouest du site et une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales sur la partie Est.

OAP réalisée dans le PLU pour la zone 1AUy du Hameau de la Croisière



Aujourd'hui, les élus souhaitent que les dispositions appliquées au Hameau de la Croisière correspondent davantage à l'existant de manière à avoir une meilleure cohérence avec les caractéristiques de cet espace. Par ailleurs, les élus souhaitent actualiser l'OAP de manière à ce qu'elle prenne en compte des adaptations sur le projet d'aménagement de la friche industrielle.

Extrait de zonage de la modification n°3 au niveau du Hameau de la Croisière

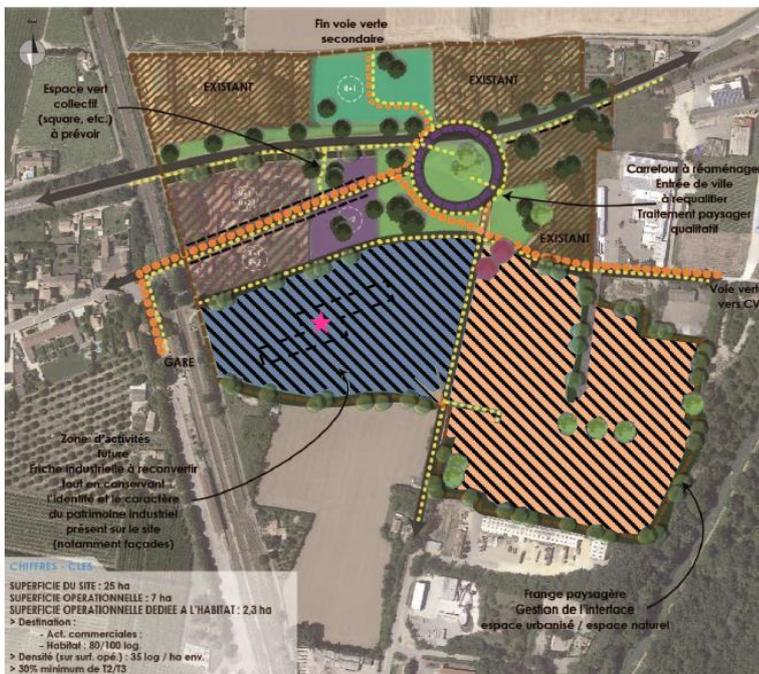


Premièrement, au niveau du zonage et par la présente modification n°3, la zone UY a été étendue sur la moitié Est de la zone 1AUy initiale de manière à prendre en compte des constructions d'activités qui sont en cours, ainsi que sur une partie de la zone UD qui englobe, jusqu'à présent, des terrains qui sont liés aux activités économiques. Cette adaptation au niveau du zonage a pour objectif d'avoir une meilleure cohérence avec l'existant et d'avoir des zones, et donc des prescriptions règlementaires, qui correspondent à l'occupation des différents espaces.

De plus, des adaptations ont été réalisées sur la pièce des OAP. Celles-ci ont pour objectif aussi de mieux prendre en compte l'existant et son évolution (constructions à vocation d'activités en cours sur la moitié Est du site...). Par ailleurs, elles ont aussi pour objectif de préciser des adaptations dans le projet d'aménagement du site. En effet, l'OAP initiale du PLU détermine une zone commerciale sur la moitié Ouest du site, tandis qu'il est précisé dans l'OAP de la modification n°3 une implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Cette modification permet d'avoir une meilleure cohérence avec la vocation initiale industrielle du site, et une adéquation plus prononcée avec le maintien du patrimoine industriel.

OAP réalisée dans la modification n°3 au niveau du Hameau de la Croisière

Secteur : Hameau de la Croisière



Description générale

Secteur situé à l'ouest de la commune près de la gare SNCF. Le secteur regroupe des activités, une ancienne briqueterie (aujourd'hui en friche) et des habitations.

Orientation d'aménagement

Urbain :

- redéfinir une centralité urbaine ;
- profiter de la proximité avec la gare pour aménager un quartier d'habitat à l'est de la voie ferrée (cf. quartier d'habitat situé au niveau de l'avenue de la gare) ;
- maintenir les activités sur la partie est du territoire et les développer ;
- organiser un réseau de déplacements doux, notamment depuis la gare vers le centre-ville ;
- 30% minimum de T2/T3.

Environnement :

- préserver la continuité écologique (ripisylve du Rhône, sites d'intérêt écologiques majeurs) du canal de Donzère (à l'Est du hameau) ;
- préserver la continuité végétale qui longe le chemin de fer ;
- gérer l'interface entre les activités et la zone à risque de feu de forêt ;
- mettre en place de mesures d'autoprotection des bâtiments à proximité de la zone à risque ;

Paysage :

- préserver les cônes de vues sur le grand paysage (massifs et collines) ;
- préserver les cônes de vues sur la cheminée de la friche industrielle au niveau de la future zone d'activités de la Croisière ;
- préserver les arbres et boisements qui font office de barrières visuelles avec les bâtiments industriels.

Patrimoine :

- préserver la cheminée sur une partie de sa hauteur ;
- revaloriser/conservier l'alignement bâti identitaire.

Ainsi, les modifications apportées au niveau du Hameau de la Croisière permettent de prendre davantage en compte l'existant et d'avoir une meilleure cohérence avec les fonctionnalités urbaines de cet espace.

2. Les implications réglementaires de la modification

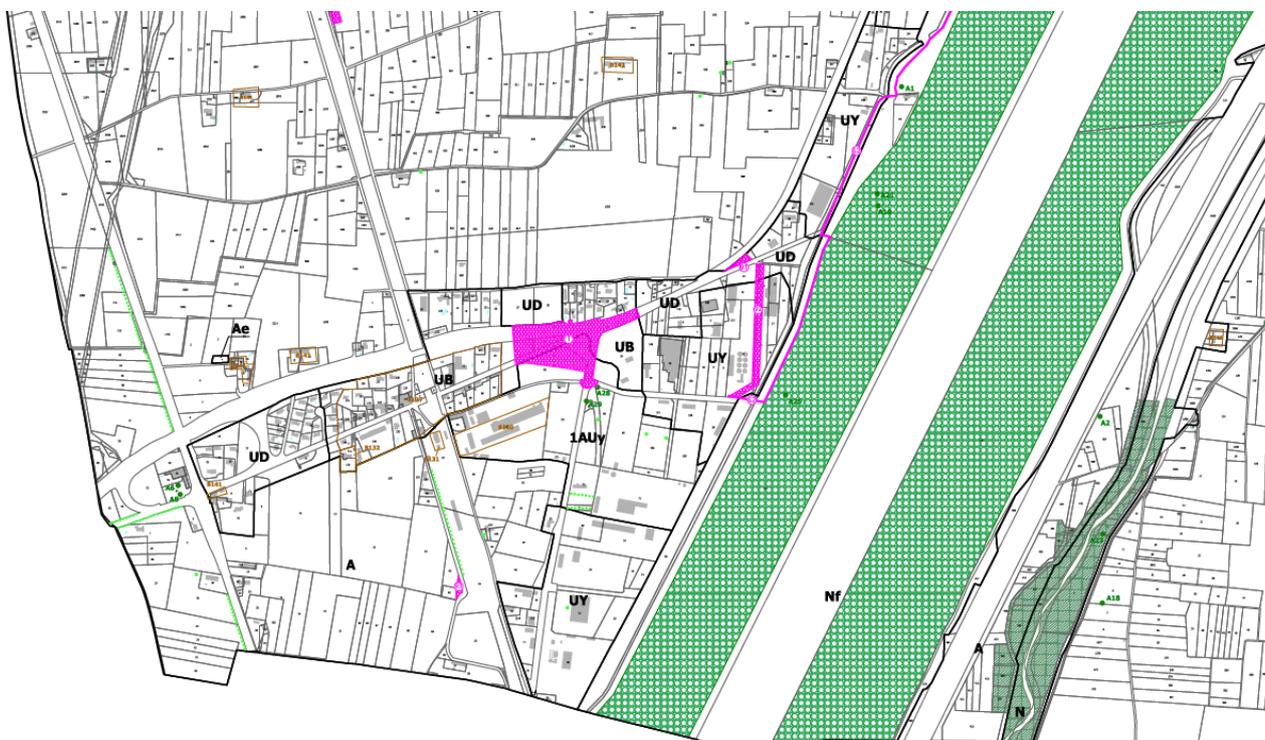
Les implications réglementaires du point n°2 de la modification n°3 concernent l'évolution des pièces suivantes :

- Le zonage :** Modification du périmètre de la zone UY

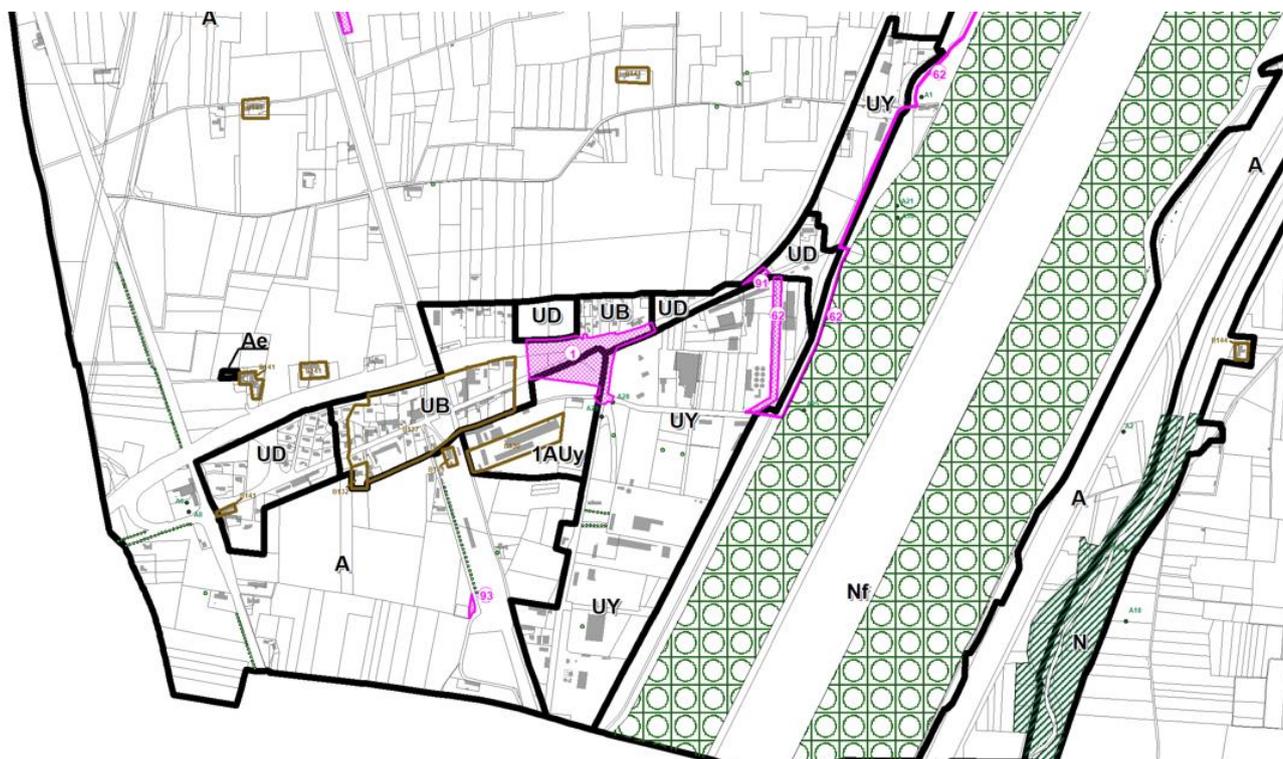
- Les OAP : Modification de l'OAP du Hameau de la Croisière

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

AVANT la modification

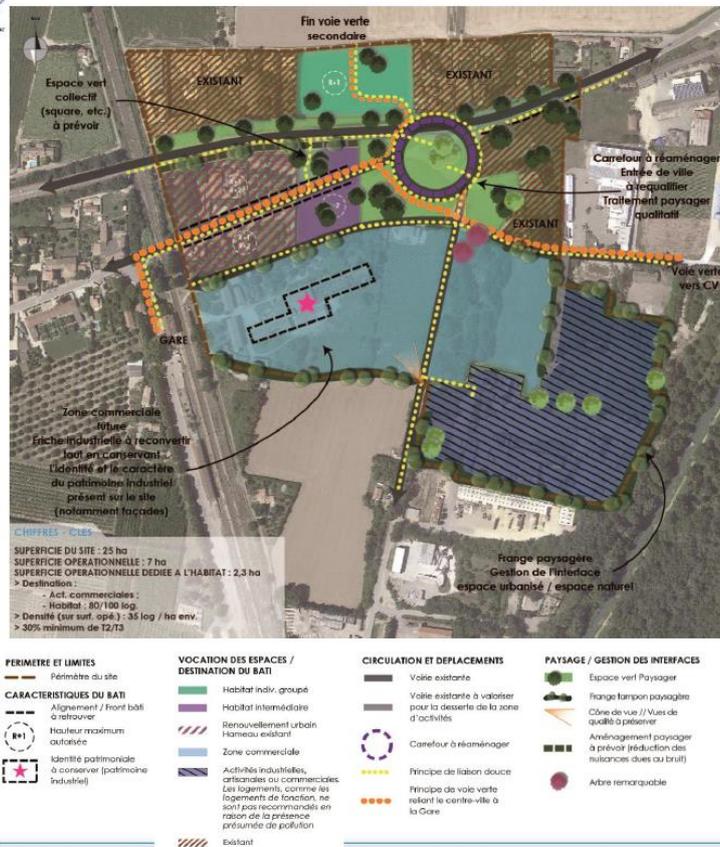


APRES la modification



Evolutions apportées à la pièce des OAP :

AVANT la modification



Description générale

Secteur situé à l'ouest de la commune près de la gare SNCF. Le secteur regroupe des activités, une ancienne briqueterie (aujourd'hui en friche) et des habitations.

Orientation d'aménagement

Urbain :

- redéfinir une centralité urbaine ;
- profiter de la proximité avec la gare pour aménager un quartier d'habitat à l'est de la voie ferrée (cf. quartier d'habitat situé au niveau de l'avenue de la gare) ;
- maintenir les activités sur la partie est du territoire et développer une zone commerciale au centre de l'OAP ;
- organiser un réseau de déplacements doux, notamment depuis la gare vers le centre-ville ;
- 30% minimum de T2/T3.

Environnement :

- préserver la continuité écologique (ripisylve du Rhône, sites d'intérêt écologiques majeurs) du canal de Donzère (à l'Est du hameau) ;
- préserver la continuité végétale qui longe le chemin de fer ;
- gérer l'interface entre les activités et la zone à risque de feu de forêt ;
- mettre en place de mesures d'autoprotection des bâtiments à proximité de la zone à risque ;

Paysage :

- préserver les cônes de vues sur le grand paysage (massifs et collines) ;
- préserver les cônes de vues sur les cheminées de la friche industrielle au niveau de la future zone commerciale de la Croisière ;
- préserver les arbres et boisements qui font office de barrières visuelles avec les bâtiments industriels.

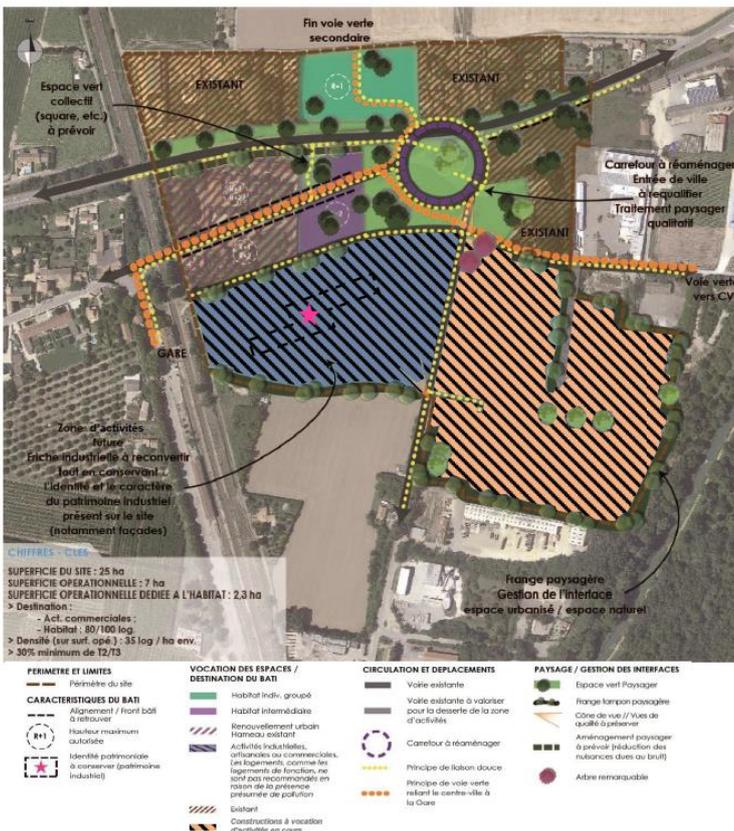
Patrimoine :

- préserver les cheminées sur une partie de leur hauteur ;
- revaloriser/conservé les alignements bâtis identitaires.



APRES la modification

Secteur : Hameau de la Croisière



Description générale

Secteur situé à l'ouest de la commune près de la gare SNCF. Le secteur regroupe des activités, une ancienne briqueterie (aujourd'hui en friche) et des habitations.

Orientation d'aménagement

Urbain :

- redéfinir une centralité urbaine ;
- profiter de la proximité avec la gare pour aménager un quartier d'habitat à l'est de la voie ferrée (cf. quartier d'habitat situé au niveau de l'avenue de la gare) ;
- maintenir les activités sur la partie est du territoire et les développer ;
- organiser un réseau de déplacements doux, notamment depuis la gare vers le centre-ville ;
- 30% minimum de T2/T3.

Environnement :

- préserver la continuité écologique (ripisylve du Rhône, sites d'intérêt écologiques majeurs) du canal de Donzère (à l'Est du hameau) ;
- préserver la continuité végétale qui longe le chemin de fer ;
- gérer l'interface entre les activités et la zone à risque de feu de forêt ;
- mettre en place de mesures d'autoprotection des bâtiments à proximité de la zone à risque ;

Paysage :

- préserver les cônes de vues sur le grand paysage (massifs et collines) ;
- préserver les cônes de vues sur la cheminée de la friche industrielle au niveau de la future zone d'activités de la Croisière ;
- préserver les arbres et boisements qui font office de barrières visuelles avec les bâtiments industriels.

Patrimoine :

- préserver la cheminée sur une partie de sa hauteur ;
- revaloriser/conservé l'alignement bâti identitaire.

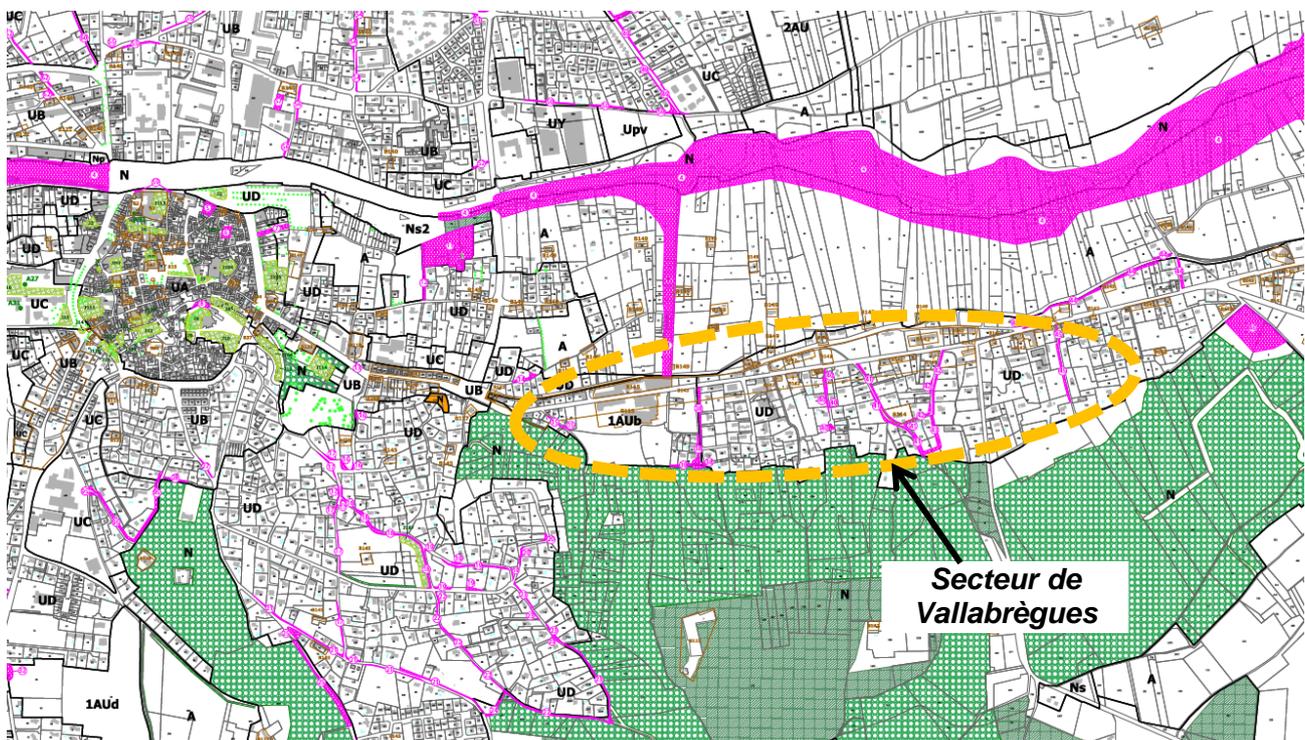
OBJET N°3 DE LA MODIFICATION

Délimiter un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme sur le secteur de Vallabrègues (périmètre E.P.F.) afin d'interdire, pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou les installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

1. Justification de la modification

Au sein du PLU approuvé, le secteur de Vallabrègues, situé à l'Est du centre ancien de Bollène, avait été identifié parmi les secteurs à enjeux pour l'habitat et le renouvellement urbain. Plusieurs objectifs avaient été définis pour ce secteur dans le PADD. A ce titre, une OAP avait été définie sur ce secteur et plus particulièrement au niveau de la zone 1AUb du PLU. Ce secteur représente une réelle opportunité de requalification de l'entrée de ville et de renouvellement urbain, au sein d'un quartier déjà urbanisé.

Localisation du secteur de Vallabrègues



Extrait du plan de zonage du PLU

Les élus de la commune souhaitent poursuivre en ce sens en délimitant sur les documents graphiques du PLU, par la présente procédure de modification n°3, un périmètre au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme sur le secteur de Vallabrègues. Ce périmètre correspond à un périmètre de partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de PACA pour la requalification du secteur de Vallabrègues. L'intérêt de la mise en place de ce périmètre au sein des documents graphiques du PLU est la possibilité de lui attribuer des règles au sein du règlement limitant fortement les possibilités de constructions pendant 5 ans. Cela permet à la commune de prendre le temps de poser les objectifs poursuivis, d'établir les études et les enjeux liés à la réhabilitation du secteur permettant d'aboutir à un projet d'aménagement global. Le périmètre EPF concerne une partie de la zone UD, de la zone 1AUb et de la zone N. L'objectif est d'intégrer, au sein du

règlement de la zone UD, des règles limitant les possibilités de construire. De ce fait, il est écrit, au sein de l'article U1, qu'au sein de la zone UD et dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 20m² sont interdites. Par ailleurs, au sein de l'article U2, il est écrit que dans la zone UD et dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisés.

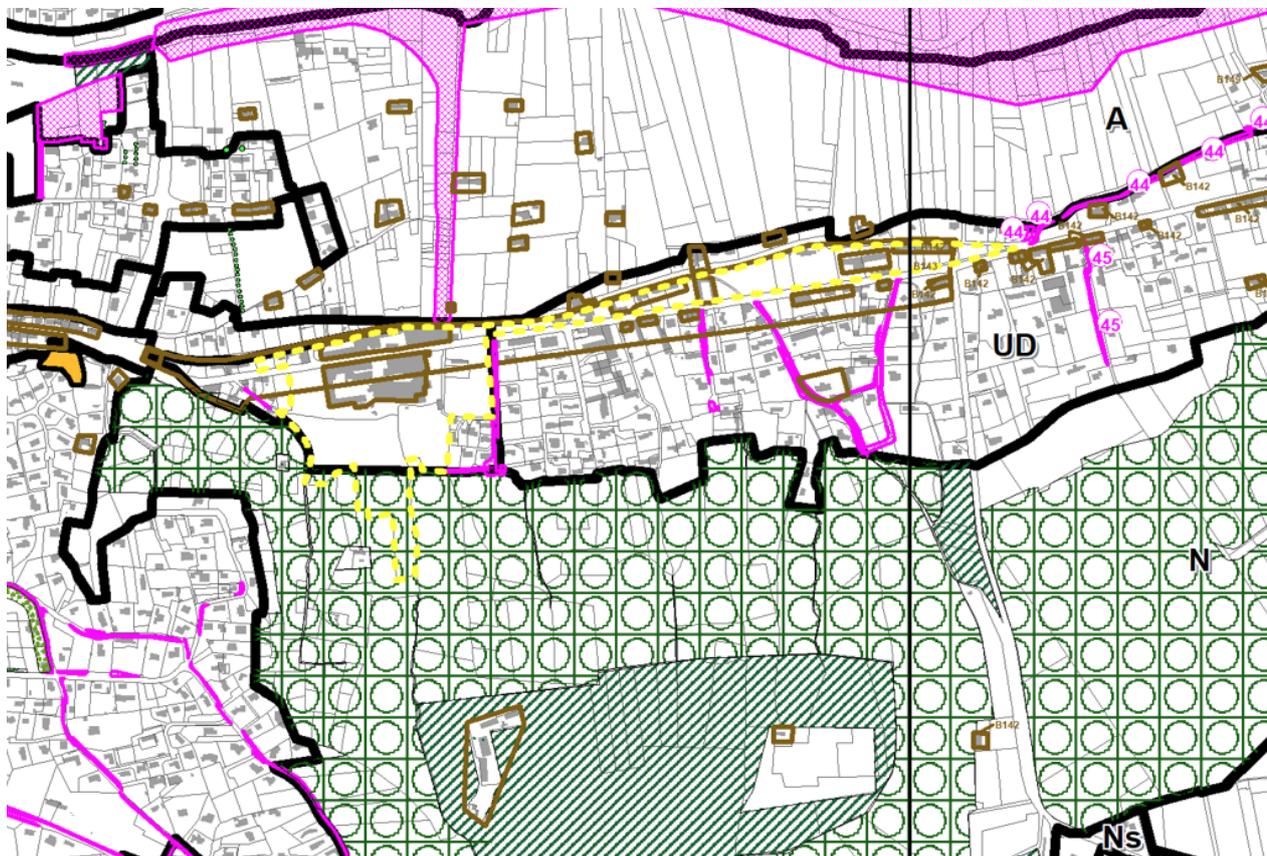
Ainsi, par la présente procédure de modification n°3, et par la mise en place du périmètre au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme sur le secteur de Vallabrègues, les élus de Bollène ont souhaité introduire des dispositions permettant de maîtriser l'évolution du foncier au sein de ce secteur en vue d'un projet de réhabilitation en partenariat avec l'EPF PACA. Les règles introduites au sein du règlement pour le périmètre limitent fortement les possibilités de constructions (surface de plancher limitée, types de constructions limités). Ainsi, les surfaces foncières n'évolueront pas de manière significative en attendant l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°3 de la modification n°3 concernent l'évolution des pièces suivantes :

- **Le zonage** : Mise en place d'un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme
- **Le règlement** : Modification des articles U1 et U2

Evolutions apportées à la pièce du zonage :



 Servitude définie au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme (Périmètre de projet)

Evolutions apportées à la pièce du règlement (les modifications figurent en rouge) :

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

[...]

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

	UA	UB	UC	UD
les constructions destinées à l'industrie à l'exploitation agricole et forestière	X	X	X	X
les constructions destinées à la fonction d'entrepôt	X			
les lotissements à usage d'activités	X			X
les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines	X	X	X	X
les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2	X	X	X	X
l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières et toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X
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	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article U2.	X	X	X	X
les parcs d'attractions	X	X	X	X
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 20 m² sont interdites				X

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

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

	UA	UB	UC	UD
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.	X	X	X	X

2.4. Prise en compte de la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme

	UA	UB	UC	UD
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisés				X

OBJET N°4 DE LA MODIFICATION

Actualiser la liste des emplacements réservés pour répondre au mieux au besoin de la commune et de tenir compte des acquisitions réalisées.

1. Justification de la modification

Lors de l'approbation du PLU de Bollène, des Emplacements Réservés ont été délimités (ER), principalement au bénéfice de la commune. Ainsi, 95 emplacements réservés ont été délimités avant la présente modification n°3 du PLU.

Localisation des emplacements réservés au sein du PLU



Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés du PLU de Bollène sont destinés soit :

- à des voies et ouvrages publics :

Il s'agit de la majorité des ER ; ils concernent l'élargissement de voies existantes ou la création de voies nouvelles afin d'adapter le réseau de voirie au développement urbain projeté. Des aménagements de liaisons douces sont également projetés : création de voie verte, aménagement de piste cyclable

- à des installations d'intérêt général à créer ou à modifier :

Il s'agit par exemple de la programmation d'extensions de cimetières, ou encore de l'extension du pôle technique.

A ce titre, une liste complète des emplacements réservés a été réalisée lors de l'approbation du PLU.

Par la présente procédure de modification n°3, les élus souhaitent actualiser les emplacements réservés. En effet, plusieurs raisons ont mené la commune à actualiser ces ER :

- les acquisitions foncières réalisées par la commune qui concernent parfois les emplacements réservés. De ce fait, tout ou parties des emplacements réservés n'ont plus raison d'être du fait de la maîtrise foncière de la commune.
- des analyses complémentaires de la faisabilité des aménagements qui ont parfois révélé des contraintes techniques dans la réalisation. Ces contraintes techniques de réalisation induisent une actualisation ou une suppression de certains périmètres des ER.
- de la relocalisation de certains projets sur d'autres terrains. De ce fait, les ER concernés n'ont plus raison d'être.

En ce sens, les modifications suivantes ont été réalisées :

- les emplacements réservés n°10, n°14, n°65 et n°84 **ont été supprimés**.
- les périmètres des emplacements réservés n°11, n°15, n°16, n°18, n°32, n°33, n°34, n°36, n°49, n°50, n°51, n°55, n°56, n°60, n°62, n°75, n°79, n°81 et n°95 **ont été modifiés**.
- l'emplacement réservé n°96 **a été créé** concernant l'élargissement de l'impasse Champredon.

2. Les implications réglementaires de la modification

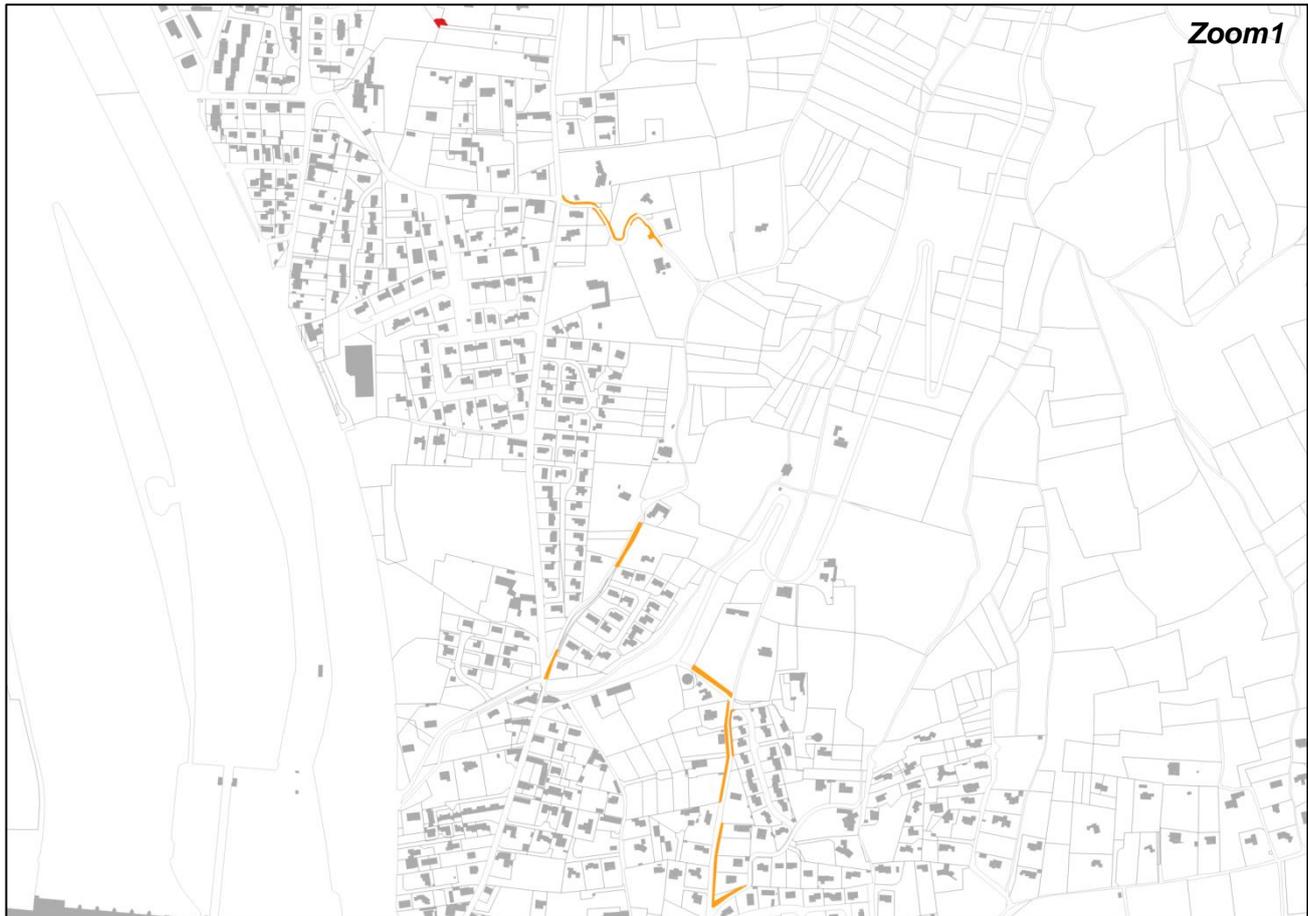
Les implications réglementaires du point n°4 de la modification n°3 concernent l'évolution des pièces suivantes :

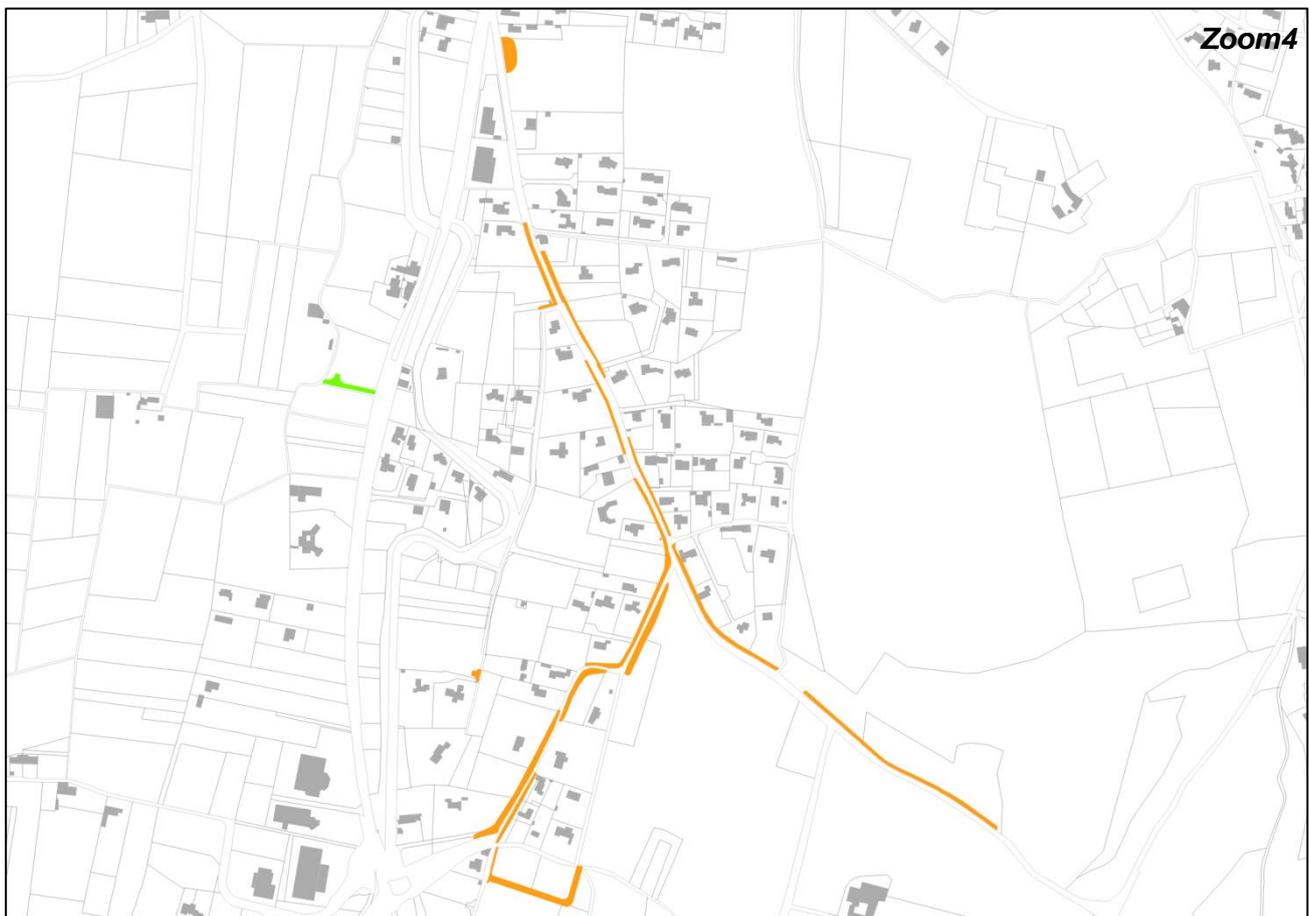
- **Le zonage** : Actualisation des emplacements réservés
- **Liste des emplacements réservés** : Actualisation des emplacements réservés

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

Pour une visualisation plus simple des modifications apportées concernant les ER sur les plans de zonage, des cartographies synthétiques sont réalisées ci-dessous. Il ne s'agit donc pas d'extraits des documents graphiques constituant les pièces 2.1, 2.2 et 2.3 du présent dossier de modification n°3. Les ER supprimés figurent **en rouge**, les ER dont le périmètre a été modifié figurent **en orange** et l'ER n°96 qui a été créé figure **en vert**. Les modifications apportées aux périmètres ne concernent généralement qu'une légère partie des ER.







Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés (les modifications figurent en rouge) :

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
10	Création d'un bassin de rétention	Commune de Bollène	Environ 1 650 m²
11	Aménagement d'un parc public	Commune de Bollène	Environ 9 100 m ²
14	Elargissement du chemin vieux	Commune de Bollène	Environ 350 m²
15	Elargissement impasse Alexandre Crespe	Commune de Bollène	Environ 60 m ²
16	Elargissement de la rue Alexis David	Commune de Bollène	Environ 260 m ²
18	Elargissement du chemin J.M. Calvier	Commune de Bollène	Environ 950 m ²
32	Elargissement de la route de Saint Ariès	Commune de Bollène	Environ 3 490 m ²
33	Elargissement impasse Notre Dame des Grâces	Commune de Bollène	Environ 40 m ²
34	Elargissement chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 2 070 m ²
36	Elargissement et création de voie entre le chemin du Pigrailler et le chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 660 m ²
49	Elargissement du chemin de la Levade	Commune de Bollène	Environ 5 420 m ²
50	Elargissement de la rue Alphonse Daudet	Commune de Bollène	Environ 560 m ²
51	Elargissement du chemin de Gourdon	Commune de Bollène	Environ 3 070 m ²
55	Elargissement de la rue Jules Verne	Commune de Bollène	Environ 520 m ²
56	Elargissement rue Ampère	Commune de Bollène	Environ 150 m ²
60	Elargissement chemin du Pereyras	Commune de Bollène	Environ 1 780 m ²
62	Voie verte	Commune de Bollène	Environ 10 880m ²
65	Elargissement de l'avenue Méliès	Commune de Bollène	Environ 150 m²
75	Elargissement du chemin de Bousqueras	Commune de Bollène	Environ 1 095 m ²
79	Elargissement du chemin de St Pierre à Barry	Commune de Bollène	Environ 120 m ²
81	Elargissement de l'impasse de la Pinède, quartier St Pierre	Commune de Bollène	Environ 260 m ²
84	Elargissement chemin des Cigales	Commune de Bollène	Environ 190 m²
95	Elargissement rue Roger Martin du Gard	Commune de Bollène	Environ 820 m ²
96	Elargissement de l'impasse Champredon	Commune de Bollène	Environ 300 m²

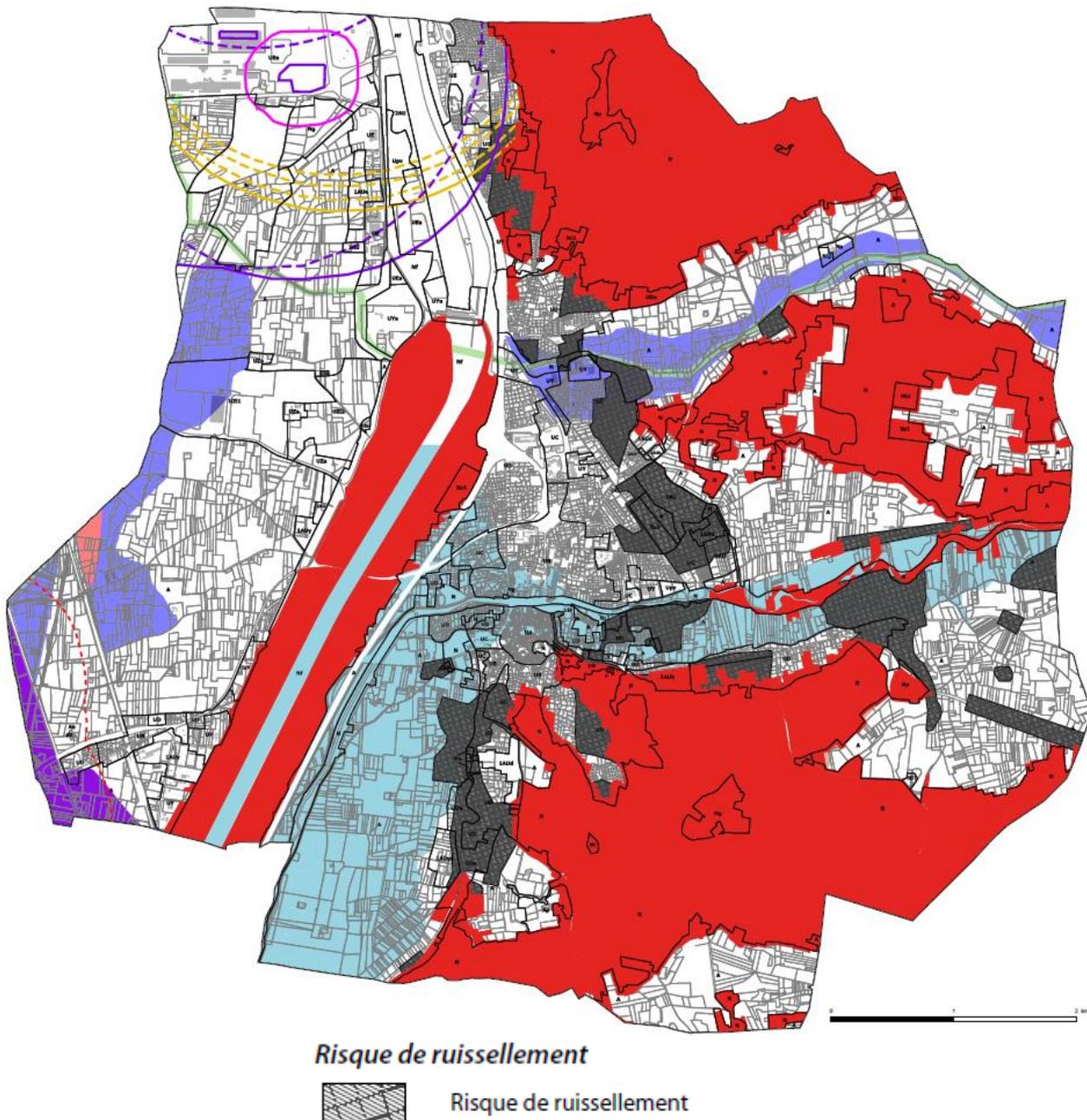
OBJET N°5 DE LA MODIFICATION

Imposer un vide sanitaire de 0,70 mètre et interdire les clôtures constituées de murs- pleins et murs-bahuts dans les zones soumises au risque de ruissellement afin d’assurer une meilleure gestion de ce risque sur ces espaces.

1. Justification de la modification

La commune de Bollène est exposée à plusieurs risques et nuisances. Parmi ceux-ci figure le risque ruissellement qui impacte une partie non négligeable du territoire communal et certaines zones urbaines. A ce risque s’appliquent des prescriptions au sein du règlement. Toutefois, les élus souhaitent poursuivre en ce sens en ajoutant des prescriptions de manière à mieux encadrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion du risque lié au ruissellement.

Planche des risque issues du PLU approuvé



Au sein du chapitre 5 dédié aux dispositions relatives aux risques et nuisances, il est écrit que dans les zones confrontées à des problèmes de ruissellement :

- l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 25% de la superficie du terrain.

En plus de cette règle permettant de maintenir des surfaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales, les élus de Bollène souhaitent, par la présente modification n°3, apporter des prescriptions complémentaires. Ainsi, ils souhaitent que le premier plancher des constructions autorisées soit situé à au moins 0,70 mètre au-dessus du Terrain Naturel. Ceci permettrait, en cas de précipitations et de ruissellement d'éviter ou de limiter l'impact sur les constructions. Par ailleurs, ils souhaitent interdire les clôtures constituées de murs-pleins ou murs-bahuts. Au contraire, ils souhaitent n'autoriser que les clôtures constituées de grillage en grille rigide éventuellement doublés d'une haie végétale. L'objectif est de permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Ainsi, les prescriptions ajoutées par la présente modification n°3 en ce qui concerne l'aléa ruissellement ont pour objectif de mieux appréhender ce risque dans les zones impactées.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°5 de la modification n°3 concernent l'évolution de la pièce suivante :

- **Règlement** : chapitre 5 : dispositions relatives aux risques et nuisances

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

[...]

H) Aléa ruissellement

Dans les zones confrontées à des problèmes de ruissellement (identifiées sur le Plan 5.e) :

- l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 25% de la superficie du terrain.
- le premier plancher des constructions autorisées devra se situer à au moins 0,70 mètre au-dessus du Terrain Naturel.
- Les clôtures constituées de murs-pleins ou murs-bahuts sont interdits. Seules peuvent être autorisées les clôtures constituées de grillage en grille rigide éventuellement doublés d'une haie végétale.

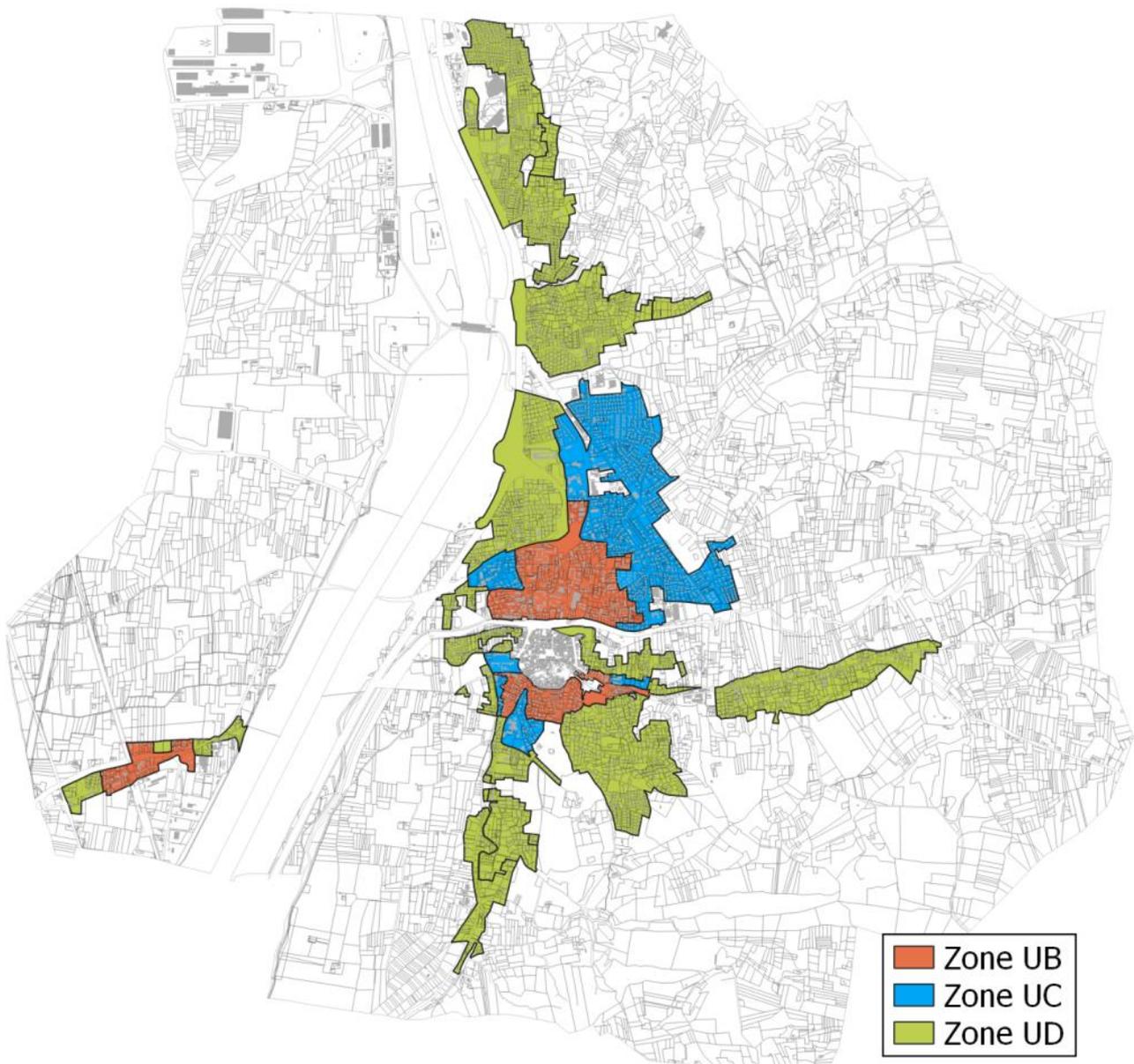
OBJET N°6 DE LA MODIFICATION

Imposer un vide sanitaire de 0,20 mètre pour les constructions principales à usage d'habitation, dans les zones UB, UC et UD non identifiées comme soumise au risque par ruissellement. Lors des épisodes pluvieux, hors des zones identifiées dans le PLU comme étant soumises au risque inondation par ruissellement, les constructions ne bénéficiant pas de vide-sanitaire. Ainsi, pour limiter ces inondations, la commune souhaite imposer la réalisation de vides-sanitaires de 0,20 mètre pour les constructions principales à usage d'habitation.

1. Justification de la modification

En plus d'imposer un vide sanitaire de 0,70m pour les zones soumises au risque de ruissellement, les élus de Bollène souhaitent imposer, en zones UB, UC et UD, un vide sanitaire de 0,20 mètre dans les zones non recensées comme soumises au risque de ruissellement dans le PLU de 2017.

Localisation des zones UB, UC et UD sur le territoire communal



L'objectif pour les élus est de prendre en compte les effets que peuvent avoir les eaux pluviales sur les zones qui ne sont pas identifiées comme soumises au risque de ruissellement. En effet, les zones UB, UC et UD restent des zones urbaines où l'artificialisation est développée et qui ont pour vocation à se densifier. De ce fait, les eaux pluviales peuvent toujours avoir un effet et un aléa ruissellement reste possible à des proportions plus ou moins conséquentes. Par ailleurs, il a déjà été constaté au sein de ces zones, de manière ponctuelle, des phénomènes de ruissellement lors de précipitations. De ce fait, la hauteur du vide sanitaire prescrite (0,20 mètre) est proportionnée au fait qu'il n'y a pas d'aléa ruissellement d'identifié de prime abord, mais permet tout de même d'apporter une forme de sécurité à la population et aux constructions en cas de précipitations.

Ainsi, la volonté des élus est aussi de prendre en compte les espaces non identifiés comme soumis à l'aléa ruissellement de manière à prévenir d'éventuels risque d'inondation. Les prescriptions sont proportionnées au fait qu'il n'y a pas eu d'identification d'aléa ruissellement de prime abord, mais permet de limiter les éventuelles inondations causées par l'aspect artificialisé de ces espaces et les précipitations.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°5 de la modification n°3 concernent l'évolution de la pièce suivante :

- **Règlement** : chapitre 5 : dispositions relatives aux risques et nuisances

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

[...]

H) Aléa ruissellement

Dans les zones confrontées à des problèmes de ruissellement :

- l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Dans les zones UB, UC et UD, hors des zones confrontées à problèmes de ruissellement, le premier plancher des constructions autorisées devra se situer à au moins 0,20 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

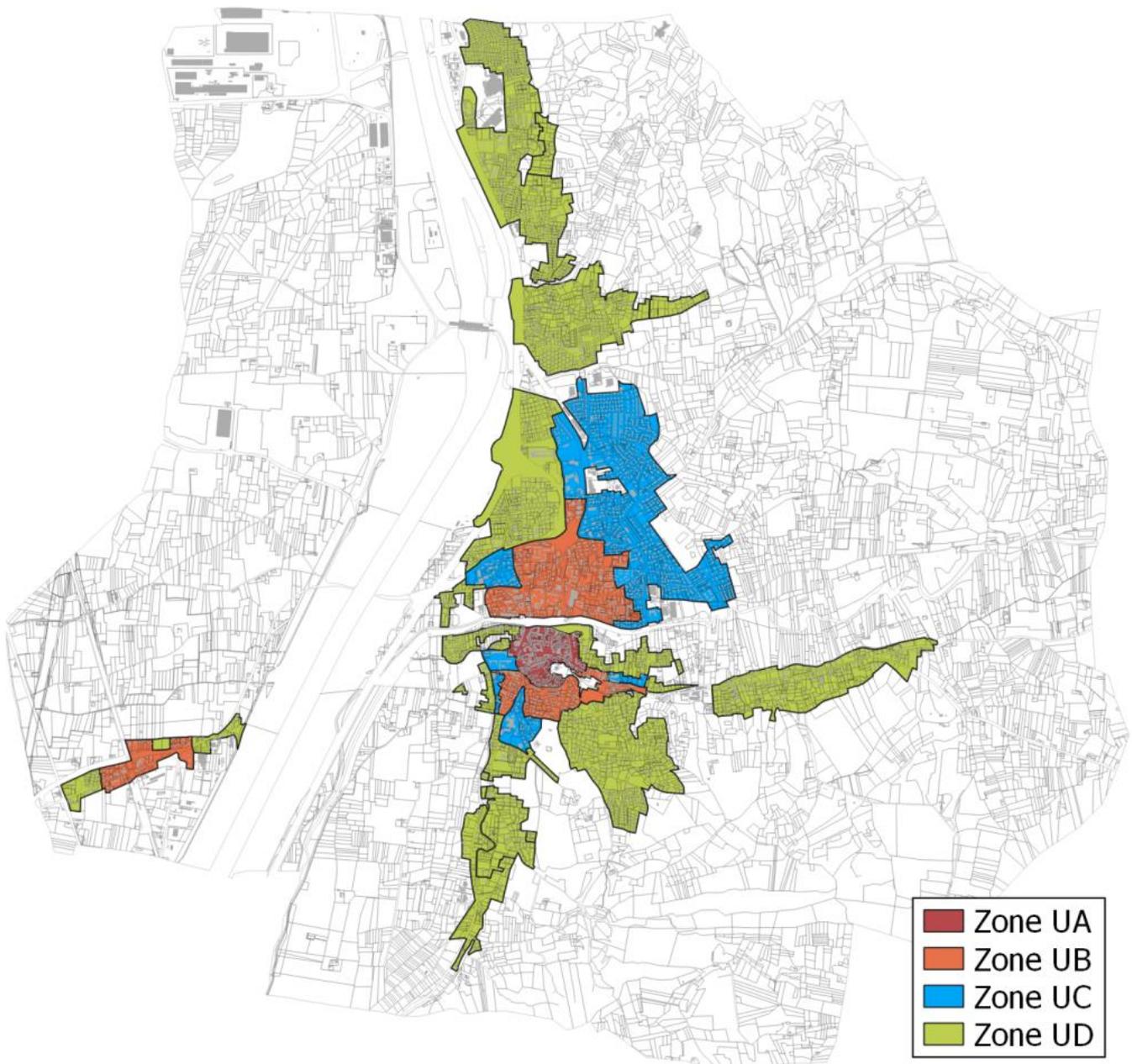
OBJET N°7 DE LA MODIFICATION

Règlementer les toitures terrasses en introduisant des dispositions visant à encadrer ou interdire les toitures terrasses dans certaines zones du PLU.

1. Justification de la modification

Au sein des zones urbaines de Bollène, et notamment les zones UA, UB, UC et UD, les toitures terrasses ne sont pas répandues. En effet, les constructions sont majoritairement constituées de toitures classiques. Ainsi, la volonté des élus est de règlementer l'implantation des toitures terrasses de manière à ce que, lorsque celles-ci sont autorisées, elles viennent s'insérer qualitativement dans l'espace et sans le dénaturer.

Localisation des zones UA, UB, UC et UD sur le territoire communal



En ce sens, il est précisé au sein du règlement des zones UA, UB, UC et UD, par la présente procédure de modification n°3, que les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :

- Lorsqu'elles concernent des annexes (garages, abris, ...).
- Lorsque pour des raisons topographiques ou de configuration, il est démontré une impossibilité technique de réaliser une toiture classique.

Ainsi, par l'introduction de ces dispositions au sein du règlement du PLU, l'implantation des toitures terrasses est limitée. Cela permet d'éviter de dénaturer les espaces urbains de Bollène, dont les typologies de bâtiments sont principalement basées sur des toitures classiques. Par ailleurs, ces dispositions précisent les conditions dans lesquelles les toitures terrasses peuvent s'implanter dans un souci de cohérence et d'insertion dans les espaces bâtis existants.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°7 de la modification n°3 concernent l'évolution de la pièce suivante :

- **Règlement** : modification de l'article U11

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES				
[...]				
ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS				
	UA	UB	UC	UD
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	X	X	X	X
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel, tout en privilégiant, selon le contexte, une architecture contemporaine de qualité.	X	X	X	X
Couvertures : Les couvertures en tuiles seront réalisées par des tuiles de type canal (d'aspect vieilli, ou mieux de récupération pour les tuiles de couvert). Les pentes devront être de 25 à 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. L'usage d'autres matériaux ne pourra être envisagé que dans certains cas exceptionnels justifiés par la cohérence architecturale. Les toitures des constructions doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tel que les cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques... Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débord de chevrons. Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.	X			
Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants : - Lorsqu'elles concernent des annexes (garages, abris, ...). - Lorsque pour des raisons topographiques ou de configuration, il est démontré une impossibilité technique de réaliser une toiture classique.	X	X	X	X
[...]				

OBJET N°8 DE LA MODIFICATION

Apporter une précision concernant les implantations en limites séparatives afin de faciliter la compréhension et l'application des dispositions au sein des zones UC et UD.

1. Justification de la modification

Au sein du règlement du PLU, l'article 7 définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article prescrit les généralités vis-à-vis des implantations par rapport aux limites séparatives ainsi que « les implantations différentes qui peuvent être admises ». Parmi ces implantations différentes figure le cas des bâtiments implantés en limite séparative. Par exemple, pour la zone UC il écrit que « des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur totale (construction existante + extension) n'excède pas 10m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés ».

Les élus souhaitent préciser, par la présente procédure de modification n°3 et pour les zones UC et UD, que la longueur totale du bâtiment mesurée (construction existante + extension) se fait au niveau de la limite séparative. L'objectif est de faciliter la compréhension et l'application de ces dispositions.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°8 de la modification n°3 concernent l'évolution de la pièce suivante :

- **Règlement** : modification de l'article U7

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

[...]

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

→ en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants			X	X
→ pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes			X	X
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur totale (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 10m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés			X	
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur totale (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 12m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés				X

[...]

OBJET N°9 DE LA MODIFICATION

Revoir les dispositions relatives au stationnement au sein des zones UB, UC et UD.

1. Justification de la modification

Au sein des zones urbaines UA, UB, UC et UD, le stationnement est réglementé par l'article U12. Aujourd'hui le règlement impose au sein de ces zones urbaines, la réalisation de places de stationnement pour les logements créés. Pour les zones UA, UB et UC, les obligations de production de stationnement sont les suivantes :

- 1 place par logement créé de moins de 60m² de surface de plancher créé
- 2 places par logement créé de plus de 60m² de surface de plancher créé

Ainsi, les règles actuelles pour la production de places de stationnement sont les mêmes au sein de ces quatre zones urbaines malgré leur différences en termes de bâti, de fonctionnalités urbaines... Les élus de Bollène souhaitent, par la présente procédure de modification, adapter davantage les règles de production de stationnement aux espaces. La zone UA concerne le centre ancien de la commune et donc une unité urbaine atypique avec un bâti très dense, des logements de surfaces limitées et un foncier disponible pour le stationnement restreint. En revanche, au sein des zones UB, UC et UD, les bâtis et logements sont plus conséquents et les surfaces foncières pour la production de stationnement plus importantes. Par ailleurs, les compositions des familles sont en corrélation avec ce constat et de grandes familles peuvent plus facilement s'installer en périphérie du centre ancien, où les typologies de logements le permettent. De ce fait, les élus souhaitent baisser les seuils de production de stationnement en zone UB, UC et UD de manière à ce que ces obligations prennent davantage en compte les espaces et les besoins. Ainsi, par la présente procédure de modification, il est indiqué au sein du règlement que dans les zones UB, UC et UD, pour chaque logement, 1 place de stationnement devra être produite par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

Par ailleurs, le règlement n'apporte pas de dispositions quant à la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs, notamment au sein des opérations d'aménagement. Les élus de la commune de Bollène souhaitent intégrer au sein du règlement, par la présente procédure de modification n°3 du PLU, des dispositions de manière à rendre obligatoire la production de places de stationnement visiteurs à partir d'un certain nombre de logements produits. En effet, des contraintes de stationnement peuvent apparaître si cette dimension de stationnement pour les visiteurs n'est pas prise en compte.

Ainsi, les modifications présentées permettraient de mieux appréhender les contraintes de stationnement en zone urbaine et d'assurer des fonctionnalités urbaines cohérentes au sein des zones de vie de la commune.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°9 de la modification n°3 concernent l'évolution de la pièce suivante :

- **Le règlement** : modification de l'article U12

Evolutions apportées à la pièce du règlement (les modifications figurent en rouge) :

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

[...]

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est cependant exigé le respect des normes suivantes :

12-1. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
Habitations	1 place par logement créé de moins de 60m ² de surface de plancher créé	X	X	X	X
	2 places par logement créé de plus de 60m ² de surface de plancher créé	X	X	X	X
	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créé par logement		X	X	X
	1 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.	X	X	X	X
	Dans le cas d'opérations comportant 5 logements ou plus, des places communes de stationnement (parking visiteurs) devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement. Ces places viennent en suppléments des places de stationnement propres à chaque logement.		X	X	X
<hr/>					
Bureaux & services	1 place pour 60 m ² de surface de plancher créés	X			
	1 place pour 30 m ² de surface de plancher créés		X	X	X
<hr/>					
Commerces & artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés			X	X
	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés pour commerces de plus de 100m ² de surface de plancher	X	X		
<hr/>					
Hébergements hôteliers	1 place par chambre créée	X	X	X	X
<hr/>					
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X	X	X

[...]

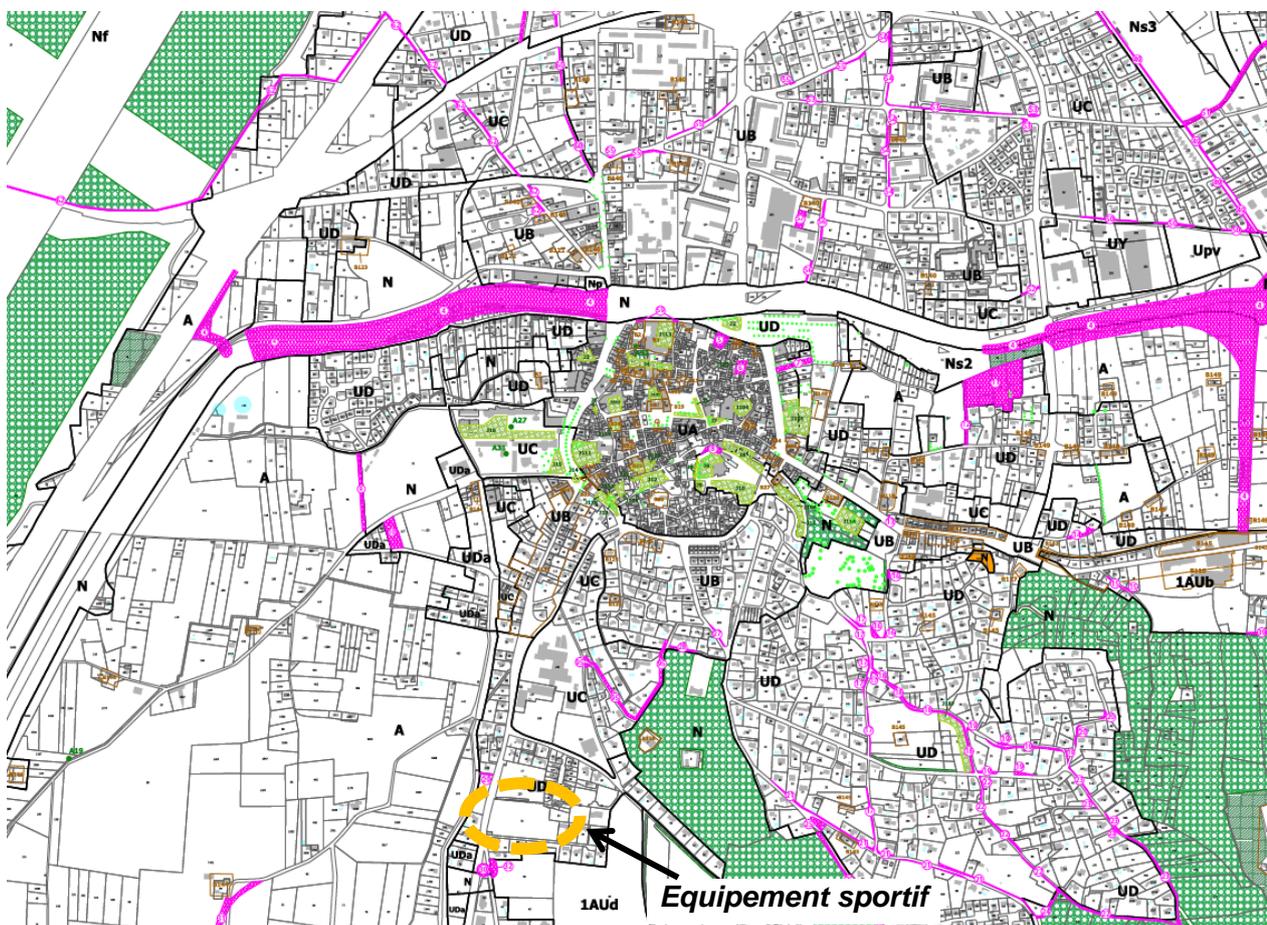
OBJET N°10 DE LA MODIFICATION

Intégrer l'équipement sportif situé sur les parcelles BT 20, 31 et 32 dans un secteur dédié. Il s'agit d'intégrer cet équipement dans un secteur dédié afin d'affirmer et maintenir la vocation de cet espace.

1. Justification de la modification

Au sein de la trame urbaine de Bollène, et plus précisément au sein de la zone UD, se trouve des équipements sportifs de la commune. Il s'agit d'un terrain de football ainsi que les locaux sportifs qui lui sont attribués.

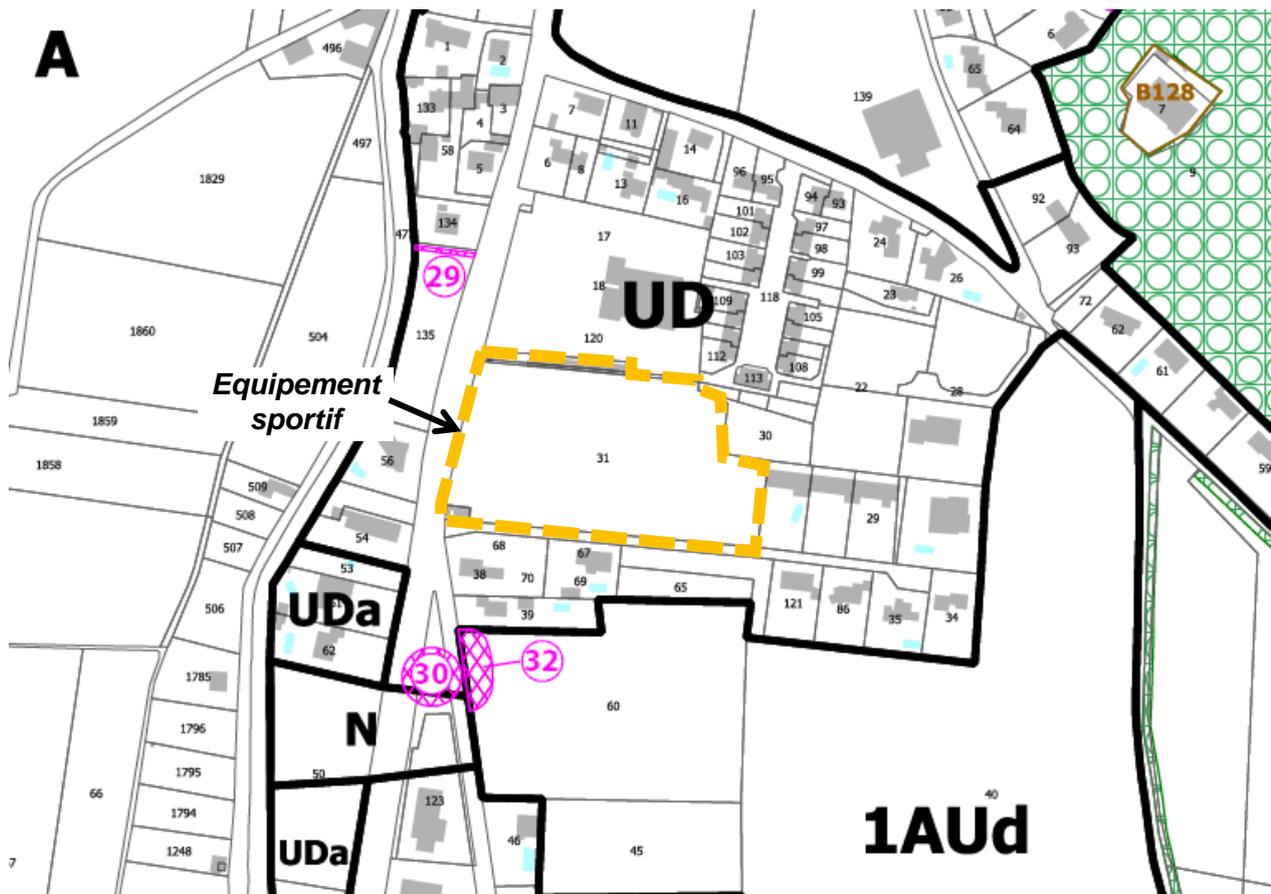
Localisation de l'équipement sportif en question



Extrait du plan de zonage du PLU

Comme nous pouvons le voir sur les extraits de plan de zonage ci-dessus et ci-dessous, cet équipement sportif ne fait pas l'objet d'une classification particulière au sein du PLU. En étant classé en zone UD, comme c'est le cas actuellement, cet espace est soumis aux règles de la zone UD du PLU. Cela signifie aussi que cet espace est concerné par l'ensemble des possibilités de constructions et d'aménagement comprises dans le règlement de la zone UD (construction de logements...). La volonté des élus de Bollène est de conserver le niveau d'équipements de la commune. Ainsi, il est nécessaire de classer cet espace concerné par l'équipement sportif dans un secteur dédié de manière à encadrer les possibilités de constructions et d'aménagement.

Classification actuelle de l'équipement sportif



Extrait du plan de zonage du PLU

En ce sens, les élus de Bollène ont souhaité créer, par la présente procédure de modification n°3, un secteur UD sur les parcelles concernées par l'équipement sportif (BT20, BT31 et BT32). Au sein du règlement, il est précisé que « dans le secteur UD, seuls peuvent être autorisés les constructions, aménagements et installations liés à la vocation sportives et de loisirs de la zone ».

Ainsi, les modifications apportées par la procédure de modification n°3 du PLU permettent d'assurer la préservation de la vocation d'équipement sportif de cet espace, conformément à la volonté des élus de Bollène de préserver le niveau d'équipement sur la commune.

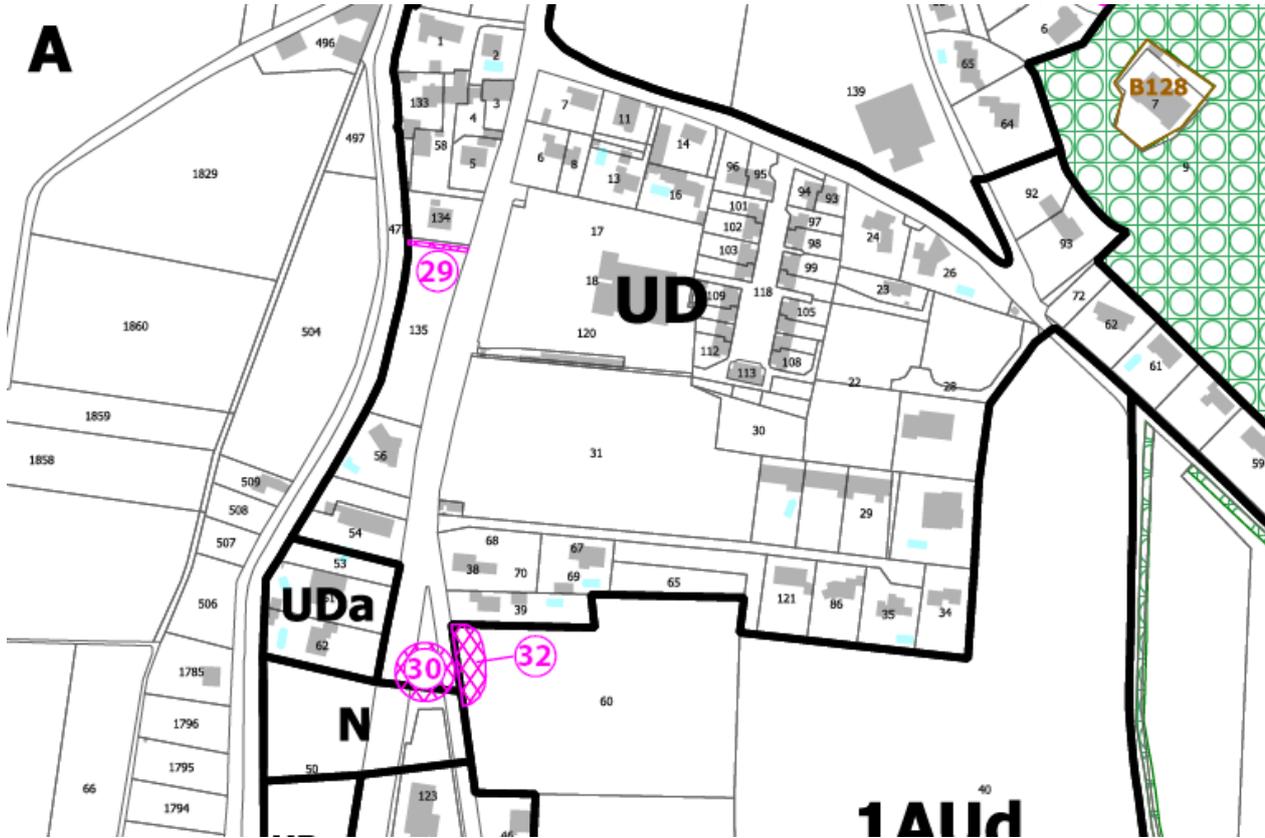
2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°10 de la modification n°3 concernent l'évolution des pièces suivantes :

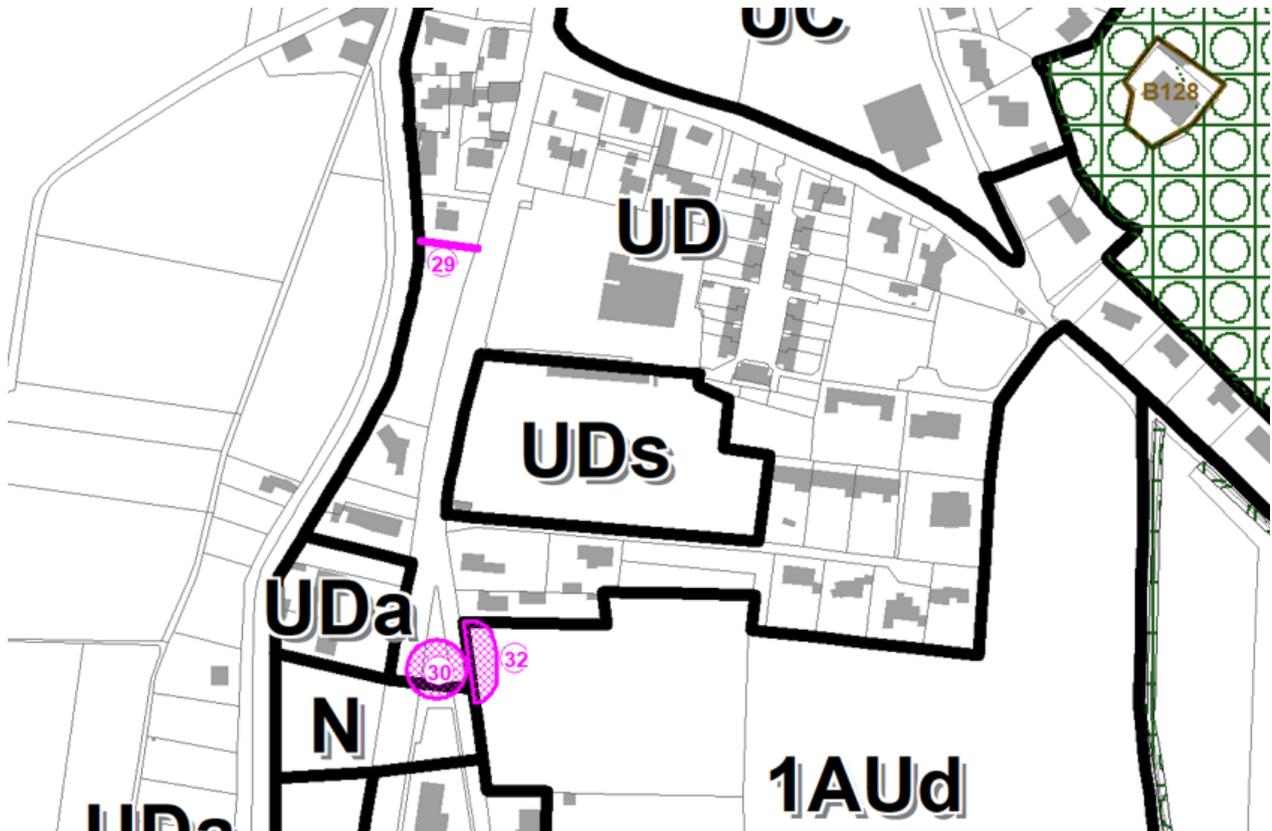
- **Le zonage** : création d'un secteur UD
- **Règlement** : modification des dispositions générales des zones urbaines, des articles U1 et U2

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

AVANT la modification



APRES la modification



Evolutions apportées à la pièce du règlement (les modifications figurent en rouge) :

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC ET UD

Caractère des zones UA – UB – UC – UD

5. **La zone UA** correspond au centre ancien de la ville. Il s'agit d'une zone d'habitats, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
6. **La zone UB** correspond à une zone mixte, privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien historique, constituant la première couronne d'urbanisation du grand cœur de ville.
7. **La zone UC** correspond à une zone mixte, située en deuxième couronne d'urbanisation, privilégiant une forte densité.
8. **La zone UD** s'étend sur la majeure partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire, avec par endroits, des équipements publics ou des services et commerces. La zone UD comprend un **secteur UDa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
La zone UD comprend un secteur UDs correspondant à un équipement sportif et de loisir.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

Dans le **secteur UDs**, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article **U2** est interdit.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

Dans le **secteur UDs**, seuls peuvent être autorisés les constructions, aménagements et installations liés à la vocation sportives et de loisirs de la zone.

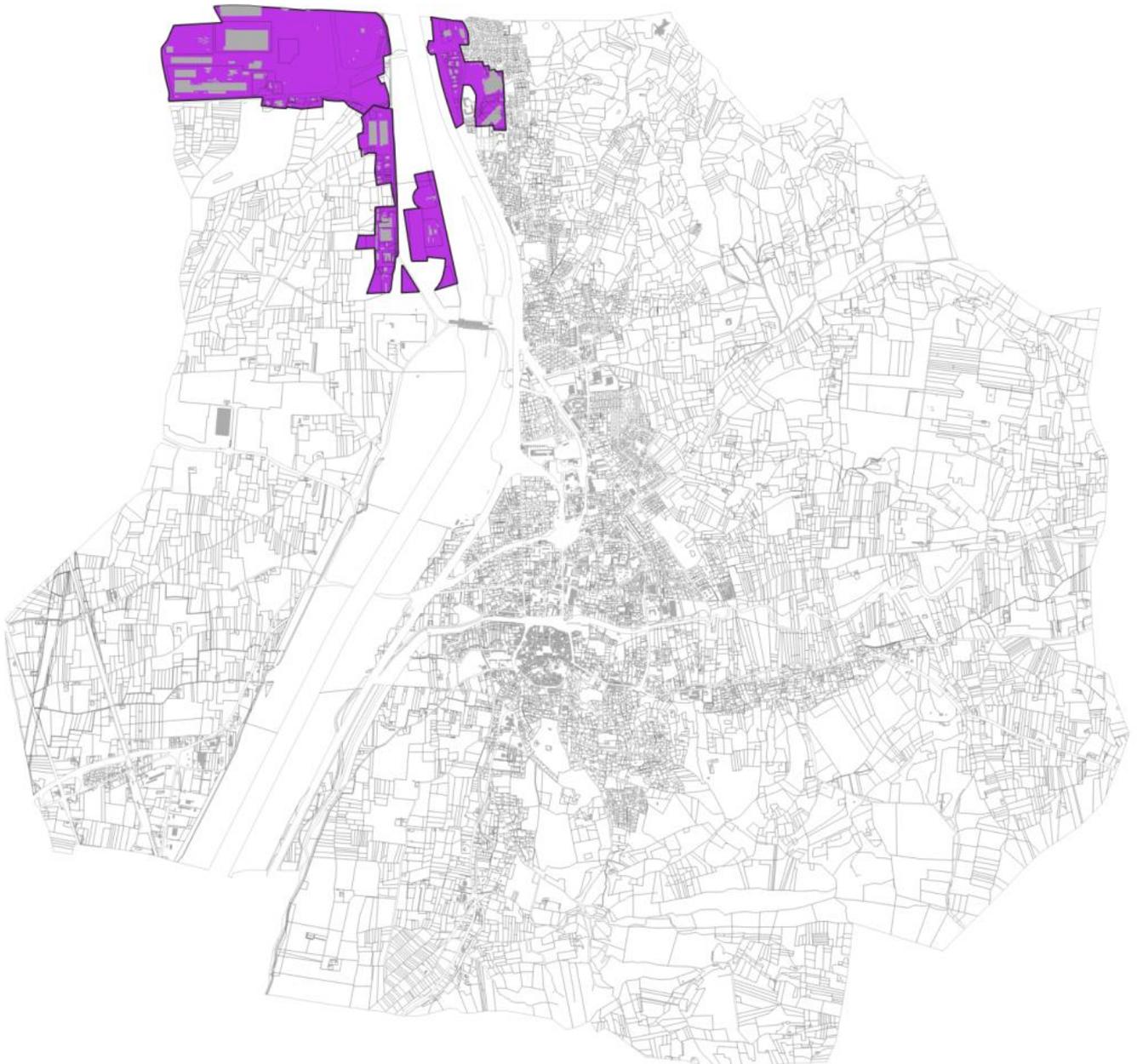
OBJET N°11 DE LA MODIFICATION

Interdire les logements de fonction au sein des zones à vocation artisanale et industrielle (UE). Il s'agit de limiter la résidentialisation au sein de ces zones qui génère des difficultés de cohabitation avec la vocation première de ces zones qui est d'accueillir des activités dont certaines sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'accueil d'habitat.

1. Justification de la modification

Lors de l'approbation du PLU, une zone UE a été définie. La zone UE est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. La zone UE comprend un secteur UEa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Localisation de la zone UE



Au sein du règlement de la zone UE, et parmi les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, figurent 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 (selon plusieurs conditions : surface de plancher...). La volonté des élus, par la présente procédure de modification n°3, est d'interdire ces constructions à usage d'habitation au sein de la zone UE. En effet, la zone UE a pour vocation d'accueillir des activités économiques dont certaines sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'accueil d'habitat. Par ailleurs, il est possible que ces constructions d'habitation, qui à l'origine étaient destinées à des personnes qui avaient la nécessité de résider à proximité de leur activité soit cédées à des personnes, avec le temps, qui n'ont aucun lien avec la zone d'activités, ce qui aurait pour effet d'augmenter l'inadéquation d'avoir de l'habitat au sein d'une zone d'activités économiques possiblement génératrice de nuisances.

Ainsi, les élus de Bollène souhaitent, par la présente procédure de modification, interdire les constructions d'habitation en zone UE de manière à limiter la résidentialisation au sein de ces zones. En effet, la zone UE a pour vocation d'accueillir des activités économiques qui peuvent générer des nuisances incompatibles avec l'accueil d'habitat.

2. Les implications réglementaires de la modification

Evolutions apportées à la pièce du règlement (les modifications figurent en rouge) :

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY		
[...]		
ARTICLE UE-UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES		
2.1. Les occupations et utilisations du sol admises :		
	UE	UY
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 : <ul style="list-style-type: none"> • que le logement se situe dans le volume bâti destiné à l'activité ou en continuité de celui-ci ; • que la surface de plancher n'excède pas 80m², • que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits nécessaires à l'activité, 	X	X
L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes ne répondant pas à la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² • que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300m² de surface de plancher par unité foncière 	X	X
[...]		

OBJET N°12 DE LA MODIFICATION

Autoriser (sous conditions), en zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Il s'agit de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, en autorisant (sous conditions) et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole, afin de répondre aux besoins des exploitations agricoles.

1. Justification de la modification

La loi *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (ELAN) du 23 novembre 2018, a pour conséquence la modification du code de l'urbanisme. Le PLU de Bollène ayant été approuvé en septembre 2017, son règlement n'inclut pas les éléments législatifs de la loi ELAN.

Bollène a pour ambition de valoriser ses richesses locales, en favorisant l'évolution de l'activité des exploitants agricoles présents sur la commune, à travers l'autorisation de constructions complémentaires à leur activité d'origine.

Le PLU autorise en zone Agricole et Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La modification de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, par la loi ELAN (article 41), apporte un complément à la notion de « nécessaire » à l'exploitation agricole, en autorisant les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (sous conditions). Compte tenu de la loi ELAN, la modification du règlement pourrait autoriser l'aménagement d'activités complémentaires à l'activité agricole existante, renforçant ainsi l'attractivité du territoire.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41, explique que :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, l'un des objectifs de la modification n°3 est de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

2. Les implications réglementaires de la modification

Les implications réglementaires du point n°12 de la modification n°3 concernent l'évolution de la pièce suivante :

- **Le règlement** : modification de l'article A2

Evolutions apportées à la pièce du règlement (les modifications figurent en rouge) :

CHAPITRE 3 : LES ZONES ARIcoles

[...]

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

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.

2.1. Règles générales (hors secteurs Ae, Ap)

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions** (voir critères en chapitre 10 du présent règlement) :

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 150m² sous réserve de l'existence légale d'au-moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- les installations classées ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

- **A condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,

- **A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m², et 250 m² d'emprise au sol.
- les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m² pour les piscines).

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation.**

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez

[...]

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bollène est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3511), le 11/10/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

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

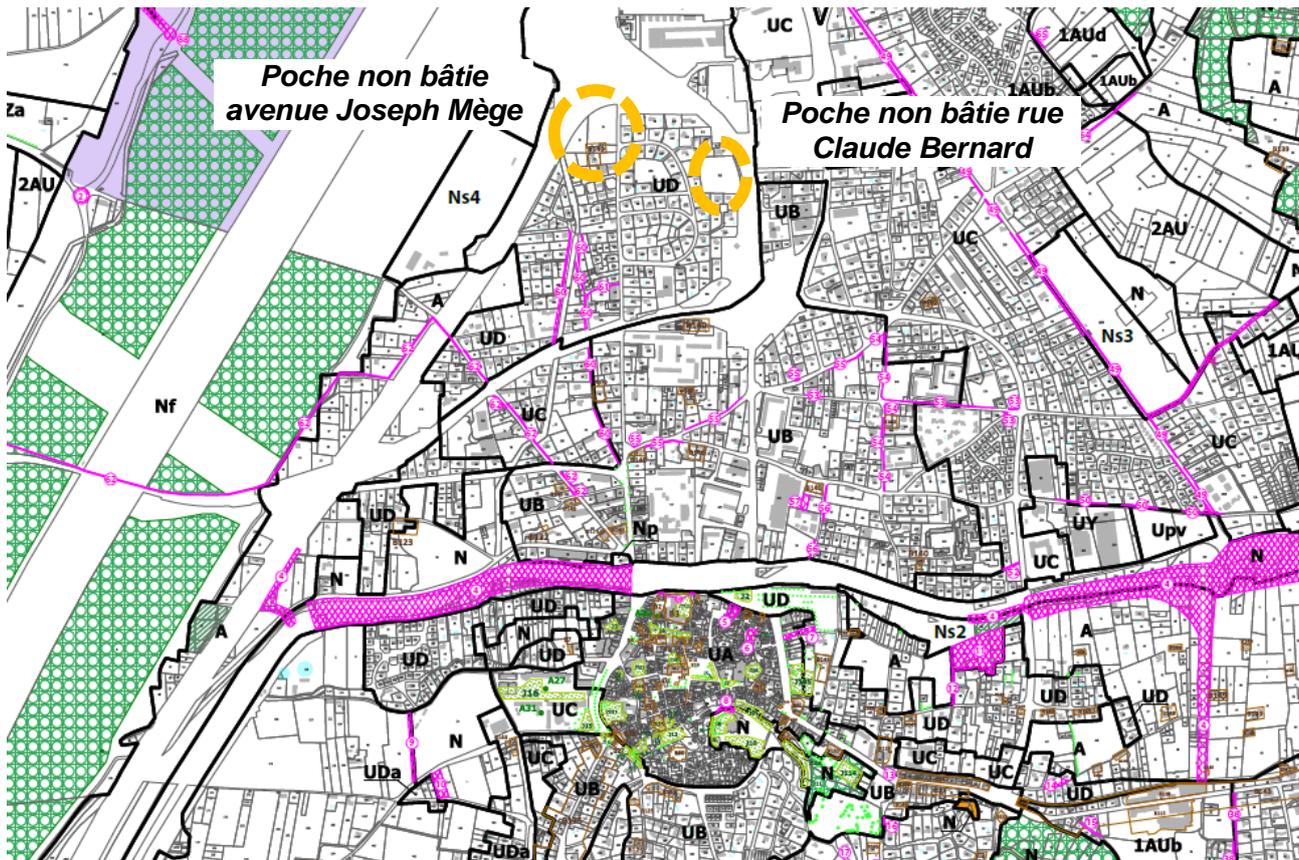
La commune de Bollène n'est couverte par aucun SCoT opposable. La présente procédure de modification n°3 doit donc présenter une compatibilité avec certains documents supra-communaux comme le SRADDET et le SDAGE Rhône Méditerranée. Par ailleurs, celle-ci ne doit pas remettre en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune. La procédure de modification n°3 ne remet pas en cause les principes et orientations de ces documents de planification. En effet, par la présente procédure de modification n°3, il s'agit d'intégrer et de modifier des dispositions réglementaires pour s'assurer de l'adéquation des règles pour garantir une urbanisation qualitative et en cohérence avec les fonctionnalités des espaces urbanisés, d'actualiser certaines dispositions pour prendre en compte des évolutions, d'ajouter des prescriptions pour mieux appréhender l'aléa ruissellement. Les modifications réalisées sont cohérentes avec la vocation des zones et ne remettent en aucun cas en cause leurs fonctionnalités. Par ailleurs, les points de la modification n'ont pas d'incidence sur les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

Ainsi, la présente procédure de modification n°3 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec les documents supra-communaux.

2. Occupation du sol et paysage

Par la présente procédure de modification n°3, il s'agit d'intégrer et de modifier des dispositions réglementaires pour s'assurer de l'adéquation des règles pour garantir une urbanisation qualitative et en cohérence avec les fonctionnalités des espaces urbanisés, d'actualiser certaines dispositions pour prendre en compte des évolutions, d'ajouter des prescriptions pour mieux appréhender le risque ruissellement. Globalement, les points de la modification n°3 concernent les espaces urbanisés de la commune. Ces modifications ont été réalisées conformément à la vocation des zones. Par ailleurs, pour deux poches non bâties situées en zone UD, des orientations d'aménagement (OAP) ont été réalisées avec notamment pour intérêt d'apporter des prescriptions quant à la bonne insertion paysagère de ces deux secteurs urbains.

Secteurs concernés par l'introduction d'orientations d'aménagement



Extrait du plan de zonage du PLU

Par ailleurs, l'un des points de la modification a pour objectif de réglementer les toitures terrasses dans certaines zones urbaines. A Bollène, la majorité des constructions sont constituées d'une toiture classique. Les élus souhaitent donc réglementer l'implantation des toitures terrasses de manière à ce que celles-ci restent limitées, et dans les cas où elles sont autorisées, qu'elles s'implantent de manière qualitative.

En ce qui concerne les zones agricoles et naturelles, la modification ne les concerne que par des points d'ordres généraux qui n'ont pas d'impact significatif sur l'occupation du sol et les paysages de ces espaces.

Ainsi, la présente procédure de modification n°3 n'a pas d'impact significatif sur l'occupation du sol et le paysage du territoire communal. Au contraire, certains points de la modification ont pour effet de préserver la qualité du paysage urbain de Bollène.

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

La commune de de Bollène est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques :

- 5 risques naturels : inondation, feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, séisme ;
- 3 risques technologiques : industriel, rupture de barrage et transport de matières dangereuses.

Elle fait l'objet de 4 plans de prévention de risques.

La commune de Bollène est concernée par deux Plans de Prévention des Risques d'inondation : le PPRi du Rhône (par crue à débordement lent de cours d'eau) et le PPRi du Lez (par crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau).

Aucune étude spécifique n'a été réalisée par les services de l'Etat concernant l'inondabilité du Lauzon, qui ne fait pas l'objet d'un PPR inondation. Les données à prendre en compte sont donc celles de l'Atlas des zones inondables, qui identifie une zone d'expansion des crues aux abords du cours d'eau. Celle-ci concerne une partie de l'enveloppe urbaine de Bollène.

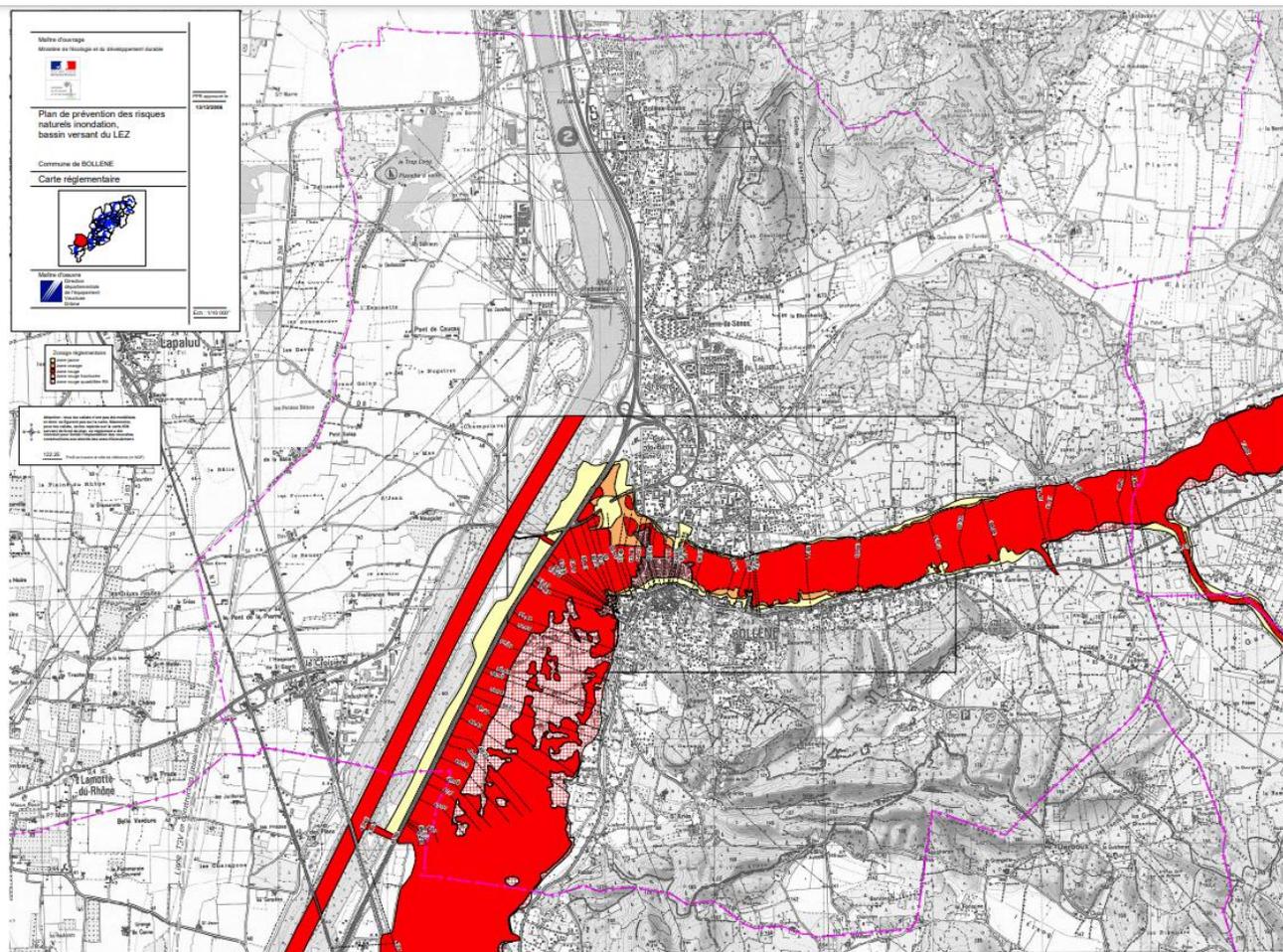
La commune est aussi soumise au risque de feux de forêt. Les risques d'incendie se concentrent, essentiellement, sur les massifs de Barry et d'Uchaux. Un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRIF) a été approuvé le 30/09/2011. Le PPRIF se décline selon trois niveaux d'aléas qui concernent le territoire communal de Bollène : l'aléa très fort, l'aléa fort et l'aléa moyen.

La commune est comprise dans la zone de danger du complexe nucléaire de Tricastin et plus particulièrement par le site d'Eurodif. Les activités du site engendrent des risques classiques (incendie, explosion, risque électrique), des risques toxiques et des risques radiologiques.

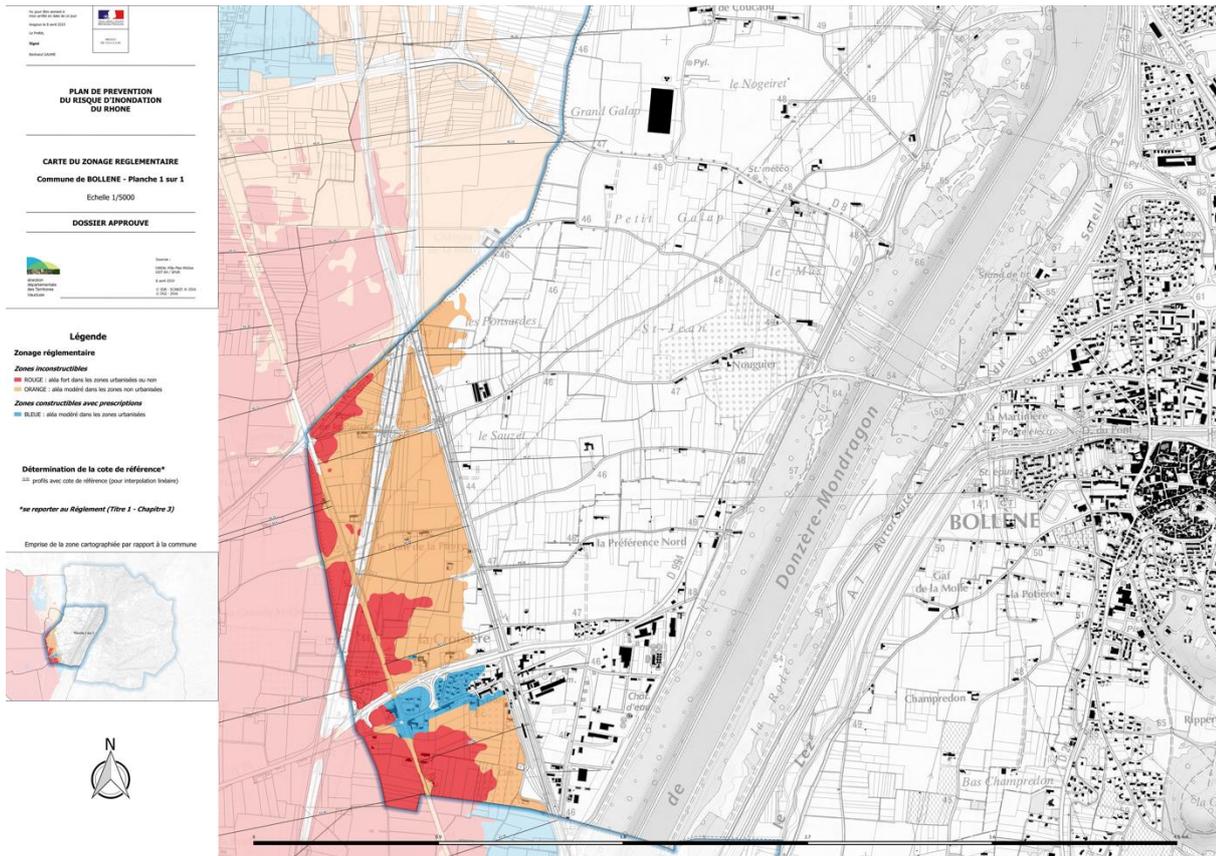
Le site Eurodif d'Areva est classé en tant que site SEVESO et génère de fait la matérialisation de périmètres Z1 et Z2 de maîtrise de l'urbanisation.

La commune de Bollène est située dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) en phase réflexe des installations nucléaires du Tricastin.

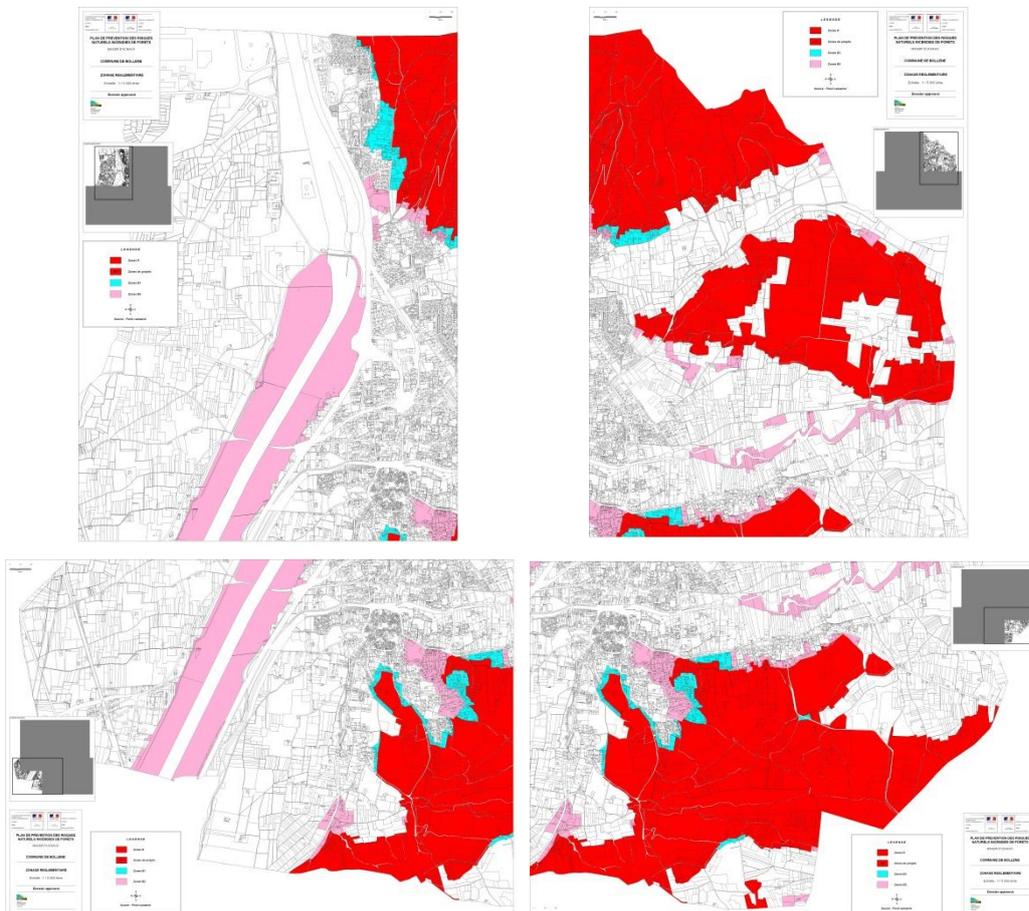
Zonage réglementaire du PPRi du Lez à Bollène



Zonage réglementaire du PRRi du Rhône



Zonage réglementaire du PPRIF Massif d'Uchaux



Les points de la présente procédure de modification n°3 n'ont pas pour effet de créer de nouvelle exposition aux risques naturels, contraintes et nuisances. Au contraire, l'un des points de la modification a pour objectif d'encadrer l'aménagement de deux secteurs, par la mise en place d'OAP, qui sont situés à proximité de l'autoroute A7. Les OAP prescrivent la mise en place d'écrans antibruit (écrans paysagers, murs antibruit) de manière à limiter les nuisances sonores et les contraintes de sécurité. Par ailleurs, deux des points de la modification ont pour objectif d'imposer des vides sanitaires (de 0,20m dans les secteurs des zones urbaines non soumises à l'aléa de ruissellement, de 0,70m dans les secteurs des zones urbaines soumises à l'aléa ruissellement) de manière à limiter l'impact du ruissellement pluvial.

Ainsi, la présente procédure de modification n°3 n'a pas pour effet de créer de nouvelle exposition aux risques naturels, contraintes et nuisances. Au contraire, l'un des points de la modification a pour effet d'encadrer l'aménagement de deux secteurs urbains situés à proximité de l'autoroute A7, avec des prescriptions d'aménagement limitant les nuisances sonores et les contraintes d'insécurité. Par ailleurs, deux des points de la modification prescrivent la mise en place de vides sanitaire de manière à limiter l'effet du ruissellement pluvial.

4. Infrastructures et réseaux

Les points de la modification n'ont pas pour objet de créer de nouveaux besoins en termes d'infrastructures et réseaux. En effet, ils concernent majoritairement les zones urbaines desservies par l'ensemble des réseaux et infrastructures dans le bon dimensionnement. Par ailleurs, les points qui concernent les zones agricoles et naturelles sont d'ordres généraux et n'ont pas pour effet de créer de nouveaux besoins.

Ainsi, la présente procédure de modification n°3 n'a pas pour effet de créer de nouveaux besoins en termes d'infrastructures et réseaux.

5. Mesures de protection de l'environnement

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 ».

- ***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 recèle 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.

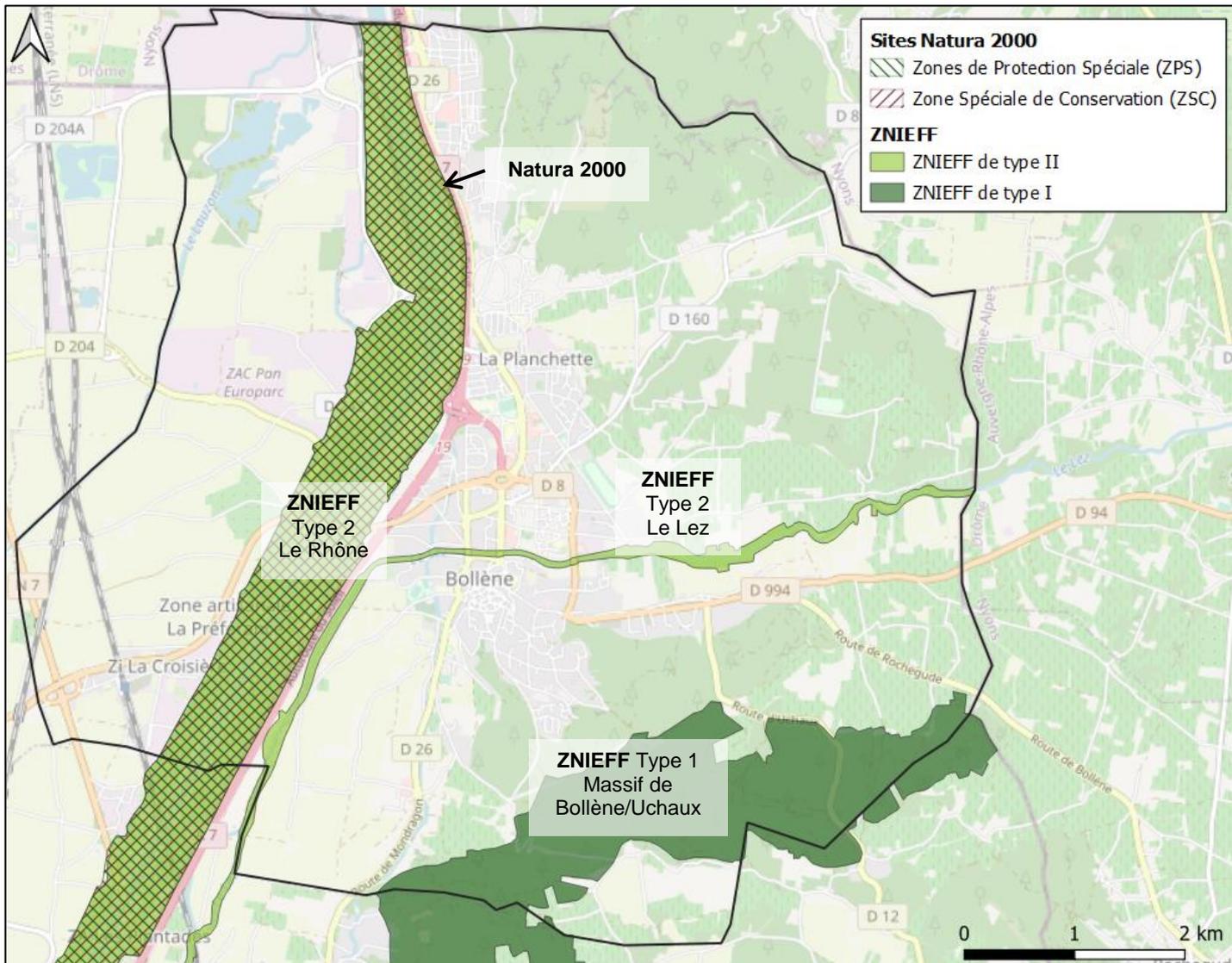
Ce cours d'eau présente un intérêt très élevé pour la faune puisqu'on y a recensé 45 espèces animales patrimoniales dont 8 espèces déterminantes. C'est bien entendu la faune liée aux milieux aquatiques et rivulaires et son cortège riche, varié et de grande qualité sur le plan patrimonial qui sont ici 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 ichtyologique est tout à fait remarquable avec des espèces rares en Provence comme la Lamproie Planer.

Les périmètres à statuts à Bollène

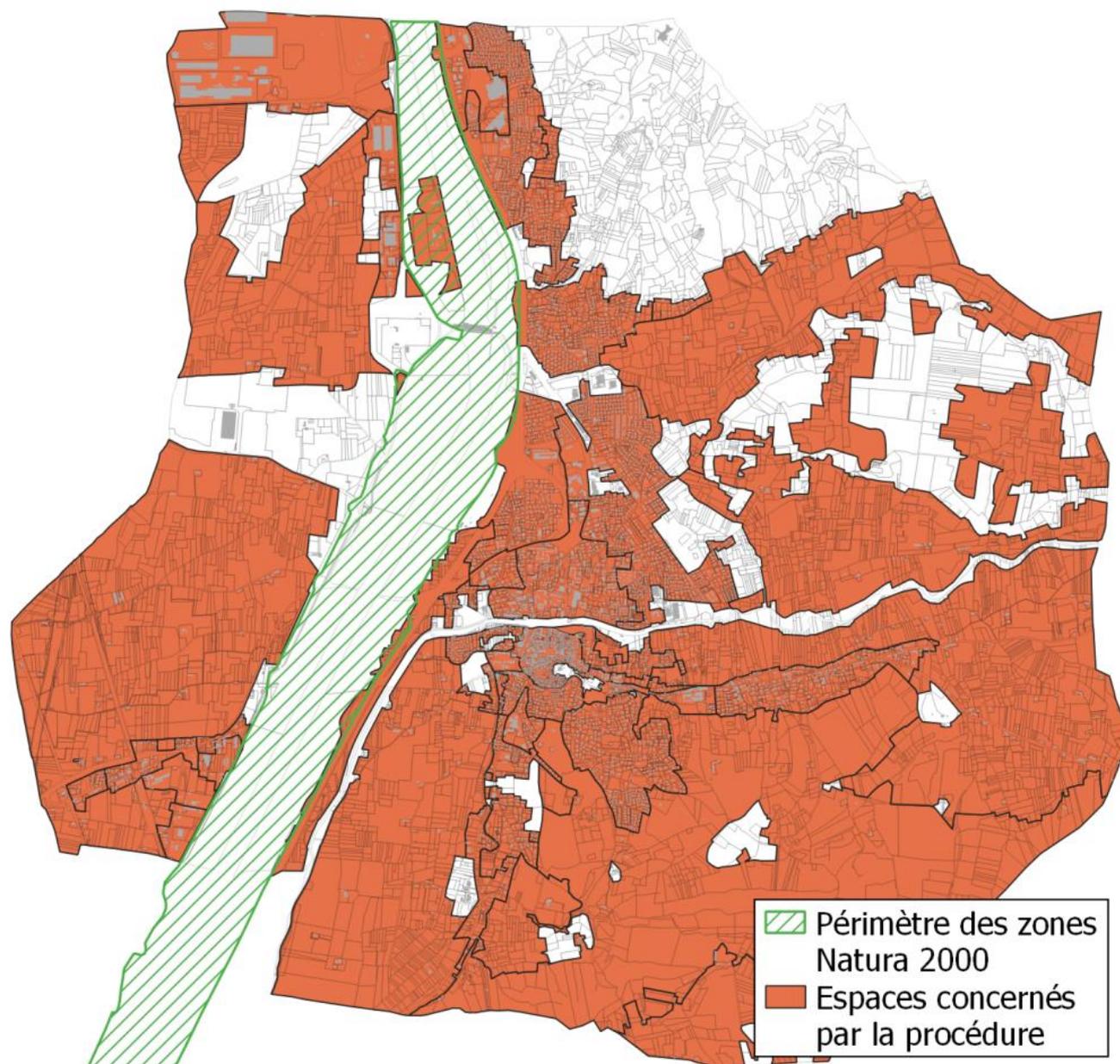


Source : SOLiHA Vaucluse, données DREAL

D'une manière générale, les points de la modification n°3 n'ont aucune incidence sur les fonctionnalités écologiques du territoire communal. La majorité des points concerne les zones urbaines à caractère artificialisé. L'introduction de la Loi ELAN en zone A permet aux exploitations agricoles de se développer dans la continuité de leur acte de production conformément à la vocation de la zone. Il s'agit d'espaces d'activité agricole façonnés par l'homme. Par ailleurs les zones A et N sont aussi concernées par des points règlementaires de la modification d'ordres généraux qui n'ont pas pour vocation de majorer les possibilités d'aménagements et de constructions et qui n'ont pas d'impact sur les fonctionnalités écologiques.

Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 (ZPS « Marais de l'île vieille », ZSC « le Rhône aval ») qui ont le même périmètre (ci-dessus) au niveau du territoire communal de Bollène. Lorsque l'on compare le périmètre de ces sites Natura 2000 par rapport aux espaces concernés par la procédure, on remarque que, globalement, la procédure ne concerne pas les sites Natura 2000.

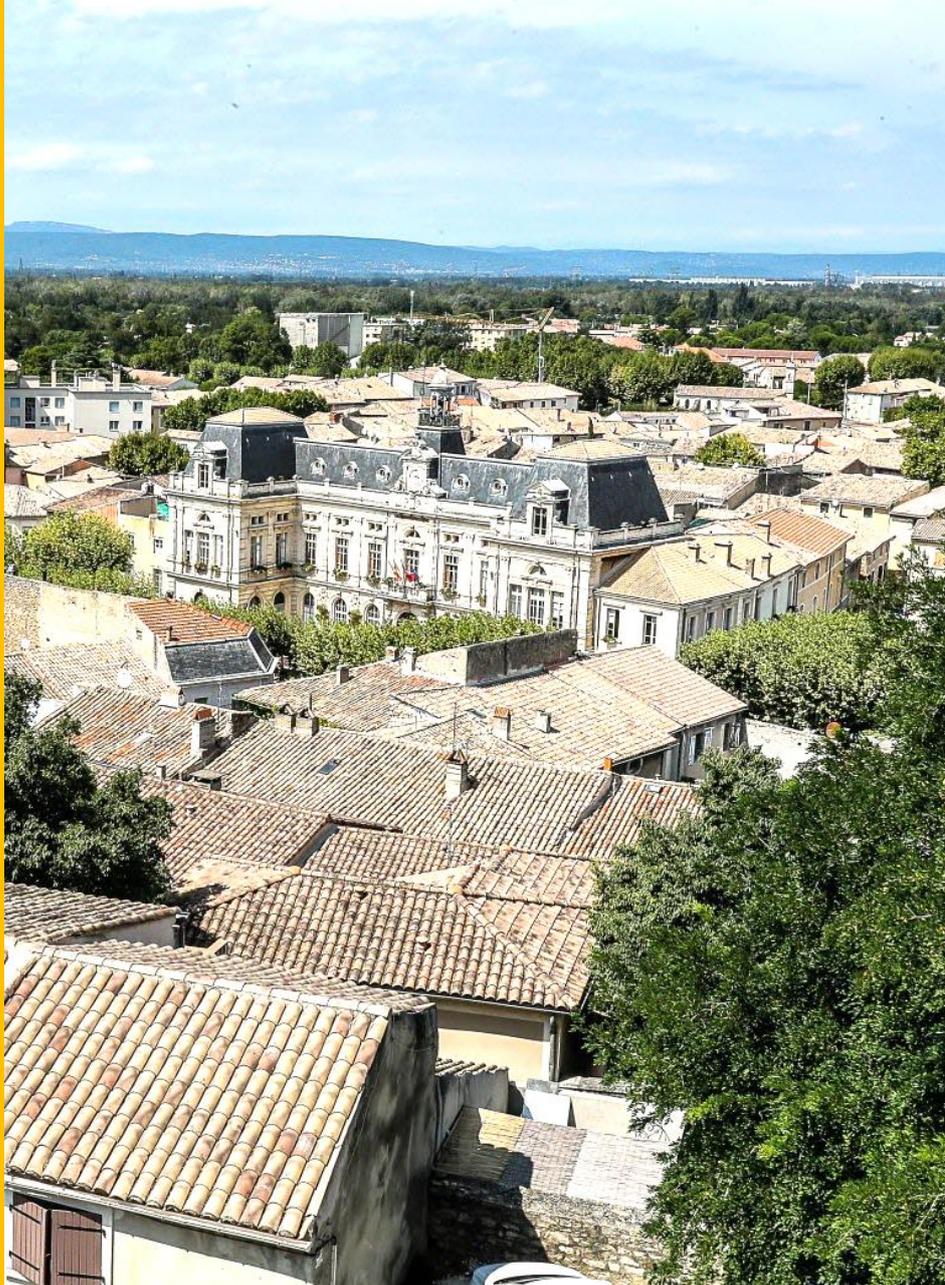
Localisation des espaces concernés par la procédure en fonction des périmètres Natura2000



Toutefois, certains espaces concernés par la procédure se trouvent en zone Natura 2000. Il s'agit principalement d'un espace existant de la zone UE au Nord du territoire communal (secteur UEa). Le point de la modification concernant la zone UE a pour objectif, uniquement, d'interdire la création de logements au sein de la zone UE. De ce fait, ce point de la modification n'a aucune incidence sur les sites Natura 2000. Par ailleurs, les périmètres des deux sites Natura 2000 interceptent de manière marginale certaines autres zones du PLU. La modification n°3 n'a pas pour objet de permettre des projets, des constructions ou des aménagements susceptibles de créer des incidences sur les sites Natura 2000.

D'une manière générale, les points de la modification n'ont aucun lien avec les fonctionnalités écologiques du territoire de Bollène. Par ailleurs, ils n'ont aucune incidence sur celles-ci ainsi que sur les sites Natura 2000.

BOLLÈNE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

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

Pièce n° 3

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 3

EXTRAITS DE REGLEMENT
CHAPITRES 1 (UA, UB, UC, UD, UE ET UY),
3 ET 5 (F A H)

02/11/2023

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC ET UD

Caractère des zones UA – UB – UC – UD

1. **La zone UA** correspond au centre ancien de la ville. Il s'agit d'une zone d'habitats, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
2. **La zone UB** correspond à une zone mixte, privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien historique, constituant la première couronne d'urbanisation du grand cœur de ville.
3. **La zone UC** correspond à une zone mixte, située en deuxième couronne d'urbanisation, privilégiant une forte densité.
4. **La zone UD** s'étend sur la majeure partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire, avec par endroits, des équipements publics ou des services et commerces.
La zone UD comprend un **secteur UDa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
La zone UD comprend un **secteur UD**s correspondant à un équipement sportif et de loisir.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

	UA	UB	UC	UD
les constructions destinées à l'industrie à l'exploitation agricole et forestière	X	X	X	X
les constructions destinées à la fonction d'entrepôt	X			
les lotissements à usage d'activités	X			X
les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines	X	X	X	X
les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2	X	X	X	X
l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières et toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X
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	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article U2.	X	X	X	X
les parcs d'attractions	X	X	X	X
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 20 m ² sont interdites				X

Dans le **secteur UD**s, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article **U2** est interdit.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- la création d'installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, ainsi que l'extension des ICPE existantes, à condition :

	UA	UB	UC	UD
qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants	X	X	X	X
que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité	X	X	X	X

qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation	X	X	X	X
que les nécessités de leur fonctionnement, de leur ouverture à la fin d'activité, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants	X	X	X	X
que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant	X	X	X	X

- les affouillements et exhaussements des sols :

	UA	UB	UC	UD
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 et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	x	X	x	x
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation		X		
A condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez		X		X

Dans le **secteur UD**s, seuls peuvent être autorisés les constructions, aménagements et installations liés à la vocation sportives et de loisirs de la zone.

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

	UA	UB	UC	UD
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 ledit terrain.	X	X	X	X

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

	UA	UB	UC	UD
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.	X	X	X	X

2.4. Prise en compte de la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme

	UA	UB	UC	UD
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisés				X

ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès

	UA	UB	UC	UD
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.	X	X	X	X
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.	X	X	X	X
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.	X	X	X	X
Tout aménagement doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.		X	X	X

3.2- Voirie

	UA	UB	UC	UD
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.	X	X	X	X
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.	X			
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 mètres de chaussée.		X	X	X
Les voies en impasse de plus de 60 mètres de longueur 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.		X	X	X
L'entrée charretière devra être située à 5 m de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique. Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les accès situés dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignés d'une placette de retournement ou d'une intersection. Si la visibilité est réduite des pans coupés devront être réalisés.		X	X	X

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau

	UA	UB	UC	UD
Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes	X	X	X	X
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.	X	X	X	X

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

	UA	UB	UC	UD
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.	X	X	X	X
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.	X	X	X	X

En secteur UDa, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et après étude du dossier par les organismes concernés.

b) Eaux pluviales

	UA	UB	UC	UD
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 si ce réseau est suffisant et adapté. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.	X	X	X	X
Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014, et aura une capacité de 1m ³ pour 25m ² de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.	X	X	X	X
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux voisins.	X	X	X	X

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu	X	X	X	X
--	---	---	---	---

4.3 - Réseaux divers

	UA	UB	UC	UD
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait réalisée sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.	X	X	X	X

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Généralités

	UA	UB	UC	UD
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.	X	X		
Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites des voies et emprises publiques actuelles ou projetées			X	X

6.2 Implantations différentes du 6.1 admises

	UA	UB	UC	UD
lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,	X	X		
lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait, l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants	X	X	X	X
lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,	X	X		
lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine	X	X		
la construction d'immeubles sur arcades en façade sur rue devra permettre un cheminement et une largeur compatibles avec les normes en matière d'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite	X	X		
lorsque les bâtiments enjambent des emprises publiques, la hauteur des passages libres sous constructions nouvelles sera d'au moins 4,3 m au dessus des voies	X	X		
en cas d'extension limitée à 30% de la surface de plancher, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue			X	X
pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m			X	X
pour les constructions annexes inférieures à 3,50m au faitage			X	X
pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X	X	X	X
Pour les terrasses commerciales couvertes démontables	X	X		

le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite des berges		X	X	X
Par rapport au domaine public fluvial, les constructions devront être implantées à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau.				X

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Généralités

	UA	UB	UC	UD
En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre propriété, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Au-delà de cette profondeur maximale de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions le long des limites séparatives des parcelles sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Ces dispositions ne sauraient être opposables lorsque : → le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales, → il s'agit de la reconstitution de bâtiments détruits ou en ruines, → la construction est à édifier en mitoyenneté et contiguïté de bâtiments existants sur le fonds voisin, → les constructions et installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, → pour des raisons de cohérences architecturales, urbaines ou paysagères.	X			
Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance de tout point du bâtiment à édifier doit être au moins égale à 3 mètres.		X		
Lorsque les constructions joignent les limites séparatives en bordure des voies, elles peuvent avoir 9 mètres au faitage sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de l'emplacement réservé. Au delà de cette profondeur, des constructions peuvent être réalisées contre les limites séparatives si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m.		X		
Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est fixée à 6m minimum lorsque la limite séparative borde un fossé ou un cours d'eau.			X	X

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

→ en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants			X	X
→ pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes			X	X
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur totale (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 10m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés			X	
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur totale (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 12m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés				X
→ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			X	X
→ pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1m			X	X
Pour les terrasses commerciales couvertes démontables	X	X		

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

	UA	UB	UC	UD
Non réglementée	X	X		
Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée entre les façades. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.			X	X

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	UA	UB	UC	D
Non réglementée	X	X	X	X

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage. Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassement.

	UA	UB	UC	UD
Dans les cas de groupement d'habitats lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faîtages des toits doivent respecter cette hauteur	X			
La hauteur absolue ne peut excéder 10m à l'égout du toit et 12m au faîtage		X		
La hauteur absolue des constructions en limite séparative ne devra pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage, sauf à être jumelées sans décalage de part et d'autre de la limite, auquel cas les hauteurs ne pourront excéder 7,0 m à l'égout du toit et 9,0 m au faîtage.			X	X
Dans les autres cas, les constructions ne devront pas s'élever à plus de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.				
La règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural certain.	X	X	X	X
Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	X	X	X	X

ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

	UA	UB	UC	UD
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	X	X	X	X
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel, tout en privilégiant, selon le contexte, une architecture contemporaine de qualité.	X	X	X	X
Couvertures :				
Les couvertures en tuiles seront réalisées par des tuiles de type canal (d'aspect vieilli, ou mieux de récupération pour les tuiles de couvert). Les pentes devront être de 25 à 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. L'usage d'autres matériaux ne pourra être envisagé que dans certains cas exceptionnels justifiés par la cohérence architecturale.	X			
Les toitures des constructions doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tel que les cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques...				
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débord de chevrons.				
Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.				

	UA	UB	UC	UD
Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants : - Lorsqu'elles concernent des annexes (garages, abris, ...). - Lorsque pour des raisons topographiques ou de configuration, il est démontré une impossibilité technique de réaliser une toiture classique.	X	X	X	X
Adaptation au terrain La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation du droit des sols requise.	X			
Orientation Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.	X	X	X	X
Aspect des constructions Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.	X	X	X	X
Traitement des façades : Le traitement des façades sera en harmonie avec les façades avoisinantes. Sauf à être à pierre vue, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées).	X			
L'enduit préconisé, à base de sables de pays, sera frotté, taloché ou lissé. Les couleurs vives et crues sont interdites.	X	X	X	X
Menuiseries : Les menuiseries seront généralement en bois peint et adaptées à la typologie du bâti	X			
Devantures de magasins : Les devantures devront s'intégrer à la composition générale de la façade. Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre à celles-ci de s'harmoniser dans l'ensemble du bâti.	X			
Clôtures : Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture devra avoir un aspect fini et sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisante pour assurer cette continuité (hors zone inondable). Des grilles sur murs, ou des clôtures métalliques répondant aux exigences du PPRi pourront être admises. L'enduit de la clôture à base de sables de pays sera frotté, taloché ou lissé. Les couleurs vives sont interdites. La hauteur maximum de la clôture est portée à 2m.	X			
Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur. La clôture sera en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures et bâtiments avoisinants vus du domaine public. Elles seront de préférence constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,50m. L'édification de murs de clôtures traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite est toutefois admise : <ul style="list-style-type: none"> à condition qu'ils permettent une harmonie avec la typologie locale et que leur hauteur ne dépasse pas 2m (sauf reconstitution d'un mur existant ayant une hauteur supérieure), qu'ils aient un aspect fini. Dans le cas de réalisation de murs pleins ou murs bahuts, l'enduit de la clôture à base de sables de pays sera frotté, taloché ou lissé. Les couleurs vives sont interdites. Dans tous les cas, les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique. Les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture		X	X	X

	UA	UB	UC	UD
ou mieux encore, en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.				
	UA	UB	UC	UD
Annexes				
Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.		X	X	X
Aménagements ou accompagnements :				
Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation sont interdits en façades visibles depuis le domaine public. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.	X	X	X	X
Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis : - les ensembles d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, - les relais pour les communications téléphoniques.	X	X	X	X
Les Cuves à réserve de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées.	X	X	X	X
Les Cuves à réserve de combustible (gaz) doivent être enterrées	X	X	X	X
Les ouvrages de soutènement ne pourront être autorisés que pour assurer la stabilité des édifices et aménagements suivant le terrain naturel. Leurs matériaux devront s'harmoniser avec le caractère des immeubles et lieux environnants	X			

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est cependant exigé le respect des normes suivantes :

12-1. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
Habitations	1 place par logement créé de moins de 60m ² de surface de plancher créé	X			
	2 places par logement créé de plus de 60m ² de surface de plancher créé	X			
	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créé par logement		X	X	X
	1 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.	X	X	X	X
	Dans le cas d'opérations comportant 5 logements ou plus, des places communes de stationnement (parking visiteurs) devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement. Ces places viennent en suppléments des places de stationnement propres à chaque logement.		X	X	X

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
Bureaux & services	1 place pour 60 m ² de surface de plancher créés	X			
	1 place pour 30 m ² de surface de plancher créés		X	X	X
Commerces & artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés			X	X
	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés pour commerces de plus de 100m ² de surface de plancher	X	X		
Hébergements hôteliers	1 place par chambre créée	X	X	X	X
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X	X	X

12-2. 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	UA	UB	UC	UD
1. Habitat	A partir de 300 m ² de surface de plancher destinée à l'habitat : 1.5 m ² de local par tranche de 70 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation	X	X	X	X
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	X	X	X	X

12-3. Modalités d'application

	UA	UB	UC	UD
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.	X	X	X	X
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs	X	X	X	X

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

	UA	UB	UC	UD
Les individus végétaux remarquables et intéressants identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 du présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.	X	X	X	X
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 Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.			X	X

	UA	UB	UC	UD
La plantation de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,..est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.	X	X	X	X
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 15 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert.		X		
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 de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert.			X	X
Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés, si elles sont traitées en espaces verts et doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre.		X	X	X
Les installations, travaux divers, citernes non enterrés seront masqués 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).		X	X	X
Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,...).	X	X	X	X

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

	UA	UB	UC	UD
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X	X	X

ARTICLE U15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

	UA	UB	UC	UD
Non réglementé	X	X	X	X

ARTICLE U16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

	UA	UB	UC	UD
Conditions de desserte des terrains par les réseaux :		X	X	X
Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.				
Les immeubles neufs, dès lors qu'ils regroupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.	X	X	X	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY

Caractère des zones

1. La zone UE

La zone UE est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

La zone UE comprend un secteur UEa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

2. La zone UY

La zone UY correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales ainsi qu'aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend un secteur UYa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE-UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-UY2,	X	X
Les commerces, locaux artisanaux autres que celles visées à l'article UE-UY2,	x	
Les bâtiments d'exploitation agricole,	X	X
Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.	X	X
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,	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UE-UY2.	X	X

ARTICLE UE-UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises :

	UE	UY
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 : <ul style="list-style-type: none"> • que le logement se situe dans le volume bâti destiné à l'activité ou en continuité de celui-ci ; • que la surface de plancher n'excède pas 80m², • que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits nécessaires à l'activité, 		X
L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes ne répondant pas à la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² • que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300m² de surface de plancher par unité foncière 	X	X
Les commerces, locaux artisanaux si la capacité d'accueil des établissements recevant du public non sensibilisés au risque nucléaire n'excède pas 20 personnes	X	
L'extension et l'aménagement des ERP existants non sensibilisés au risque nucléaire, dont la capacité d'accueil excède 20 personnes, sous réserve de ne pas augmenter cette capacité d'accueil	x	

- les affouillements et exhaussements des sols :

	UE	Uy
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 et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	X	X
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation	X	X

En secteur Uya : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE-UY1 à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les dispositifs d'assainissement autonome.

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

	UE	UY
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, 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.	X	X

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

	UE	UY
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.	X	X

ARTICLE UE-UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès

	UE	UY
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage).	X	X
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.	X	X
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.	X	X
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.	X	X
En bordure de la RD 243, les accès directs sont interdits s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point par propriété.	X	X
La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation (Exemple rond-point...)	X	X
L'entrée charretière devra être située à 5 m de l'alignement par rapport au domaine public (voie communale ou voie départementale) ou aux voies ouvertes à la circulation publique.	X	X

3.2 - Voirie

	UE	UY
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.	X	X
Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 8m (6m + trottoir accessible PMR + accotement 50cm).	X	X

	UE	UY
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.	X	X

ARTICLE UE-UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

	UE	UY
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité industrielle ou artisanale doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	X	X
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.	X	X

4.2 – Assainissement

	UE	UY
Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement de la zone.	X	X
En secteurs UEa et UYa, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.	X	X
Eaux résiduelles industrielles : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.	X	X
	UE	UY
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 si ce réseau est suffisant et adapté. 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 du 4 novembre 2014 avec une capacité de 1m ³ pour 25m ² de terrain imperméabilisé.	X	X

ARTICLE UE-UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UE-UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

	UE	UY
15 mètres de l'axe des RD 204 et 243	X	X
50 mètres de l'axe de l'Autoroute A7 et 35 m de l'axe des bretelles d'accès	X	X
45 mètres de l'axe de la RD 994 du côté Ouest de la voie	X	X
25 mètres de l'axe de la RD 994 du côté Est de la voie	X	X
25 mètres de l'axe de la RD 26	X	X
15 mètres de l'axe des autres RD	X	X
6 mètres des fossés, des berges des cours d'eau et canaux	X	X
10 mètres de l'axe des autres types de voie	X	X
Par rapport au domaine public fluvial, les constructions devront être implantées à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau.	X	X

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

	UE	UY
En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.	X	X
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X	X

ARTICLE UE-UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

	UE	UY
Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 5 mètres au minimum.	X	X
Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux industriels ou deux artisans présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.	X	X
Des implantations différentes peuvent être admises : → en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. → Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage et une longueur de 12m. → Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	X	X

ARTICLE UE-UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

	UE	UY
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m.	X	X

ARTICLE UE-UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	UE	UY
Non réglementé.	X	X

ARTICLE UE-UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	UE	UY
La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.	X	X
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.	X	X

ARTICLE UE-UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	UE	UY
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.	X	X
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.	X	X

	UE	UY
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)	X	X
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.	X	X
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	X	X

	UE	UY
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 bâtiments correspondants ; leur hauteur ne pourra excéder 2m		

ARTICLE UE-UY12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Définitions

	UE	UY
Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.	X	X
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	X	X

12-2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Destination	Places de stationnement à réaliser	UE	UY
<u>Logements de fonction</u>	1 place	X	X
<u>Bureaux et services</u>	1 place pour 20 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Commerces</u>	1 place pour 30 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Industrie</u>	1 place pour 80 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Entrepôts</u>	1 place pour 400m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Hébergements hôteliers</u>	1 place par chambre créée	X	X
<u>Équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X

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	UE	UY
1. Habitat (logements de fonction)	1.5 m ² de local par tranche de 80 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation	X	X
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	X	X

12.4. Modalités d'application

	UE	UY
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.	X	X
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.	X	X

ARTICLE UE-UY13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

	UE	UY
Les surfaces libres de toute construction, et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.	X	X
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant notamment les principes des coupes vents orientés Est Ouest.	X	X
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.	X	X
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière	X	X
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.	X	X
L'emprise imperméabilisée des terrains ne peut excéder 75% de la superficie des terrains.	X	X

ARTICLE UE-UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE-UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

	UE	UY
Non réglementé	X	X

ARTICLE UE-UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

	UE	UY
Conditions de desserte des terrains par les réseaux :	X	X
Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.		
Les immeubles neufs, dès lors qu'ils regroupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.	X	X

CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ae correspondant à une activité économique existante en zone agricole,
- le secteur Ap correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère à préserver.

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, se reporter au chapitre 7 du présent règlement.

La zone est concernée par un périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008.

ARTICLE A1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

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.

2.1. Règles générales (hors secteurs Ae, Ap)

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions** (voir critères en chapitre 10 du présent règlement) :
 - les bâtiments techniques ;
 - les constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 150m² sous réserve de l'existence légale d'au-moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
 - les installations classées ;
 - les affouillements et exhaussements de sol.
- **A condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,

- **A condition de concernner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m², et 250 m² d'emprise au sol.
 - les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m² pour les piscines).

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation.**

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez

2.2. Secteur Ae

- la création et l'extension des constructions et installations à vocation d'activité de Travaux Publics,
 - les ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3. Secteur Ap

- Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Pour une nouvelle construction, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout nouvel accès à partir des RD 26, 94, 8, 12, 160, 204 et 243 est interdit s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie; si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé, mais en un seul point.

Les portails doivent être implantés à 5m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), en ménageant des pans coupés à 45° si la visibilité l'exige.

3.2 - 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 des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ae et du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

En secteur Ae :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Au sein du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour être conforme aux normes, notamment sanitaires, en vigueur (débit, tuyauterie...). L'utilisation de l'eau de captages destinés à la consommation humaine ou ayant un usage sanitaire est interdite.

4.2 - Défense extérieure contre l'incendie :

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.

4.3 - Assainissement

- Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent récupérer les eaux pluviales sur leur propriété. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014, et aura une capacité de 1m³ pour 25m² de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu.

ARTICLE A5 – 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 A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Ae) :

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles
- 75 mètres de l'axe de la RN 7 et des RD 994, RD 8, RD 243 et RD 204
- 25 mètres de l'axe des RD 26 (section sud), RD12 et RD 160
- 10 mètres de l'axe des autres voies
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

2.2. En secteur Ae :

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres des voies et emprise publiques.
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

Les marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

ARTICLE A7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage et une longueur de 12m pour la totalité du bâti
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m².
Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue maximum au faîtage

La hauteur des constructions autorisées dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 6m au faîtage des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 m au faîtage.

10.3. Dépassement de la hauteur fixée au 10.2

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Disposition générale

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.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.. seront traités de la même façon que les constructions principales.

Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et le paysage.

Clôtures

Les clôtures doivent être nécessaires à l'exploitation, elles seront en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2 mètres ; une hauteur supérieure sera tolérée pour les exploitations d'élevage. La nature des matériaux utilisés et les caractéristiques de la clôture devront être justifiés par la nature et les nécessités de l'exploitation.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de création d'annexe à une habitation, y compris piscine, bordant une zone cultivée ou cultivable, la bande de recul de 5m par rapport aux limites séparatives devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

ARTICLE A14 - 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.

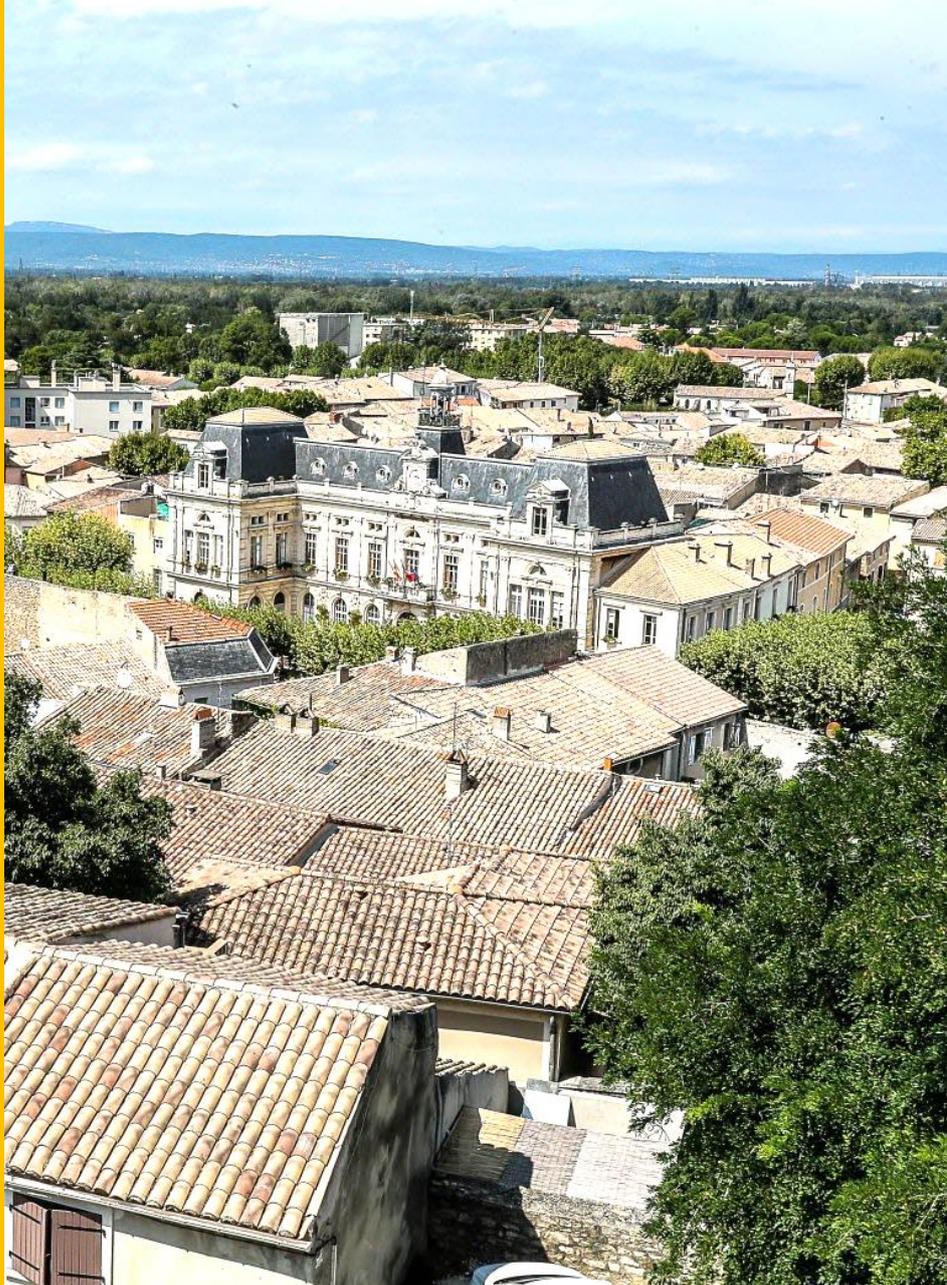
ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

BOLLÈNE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

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

Pièce n° 4

Plan Local d'Urbanisme

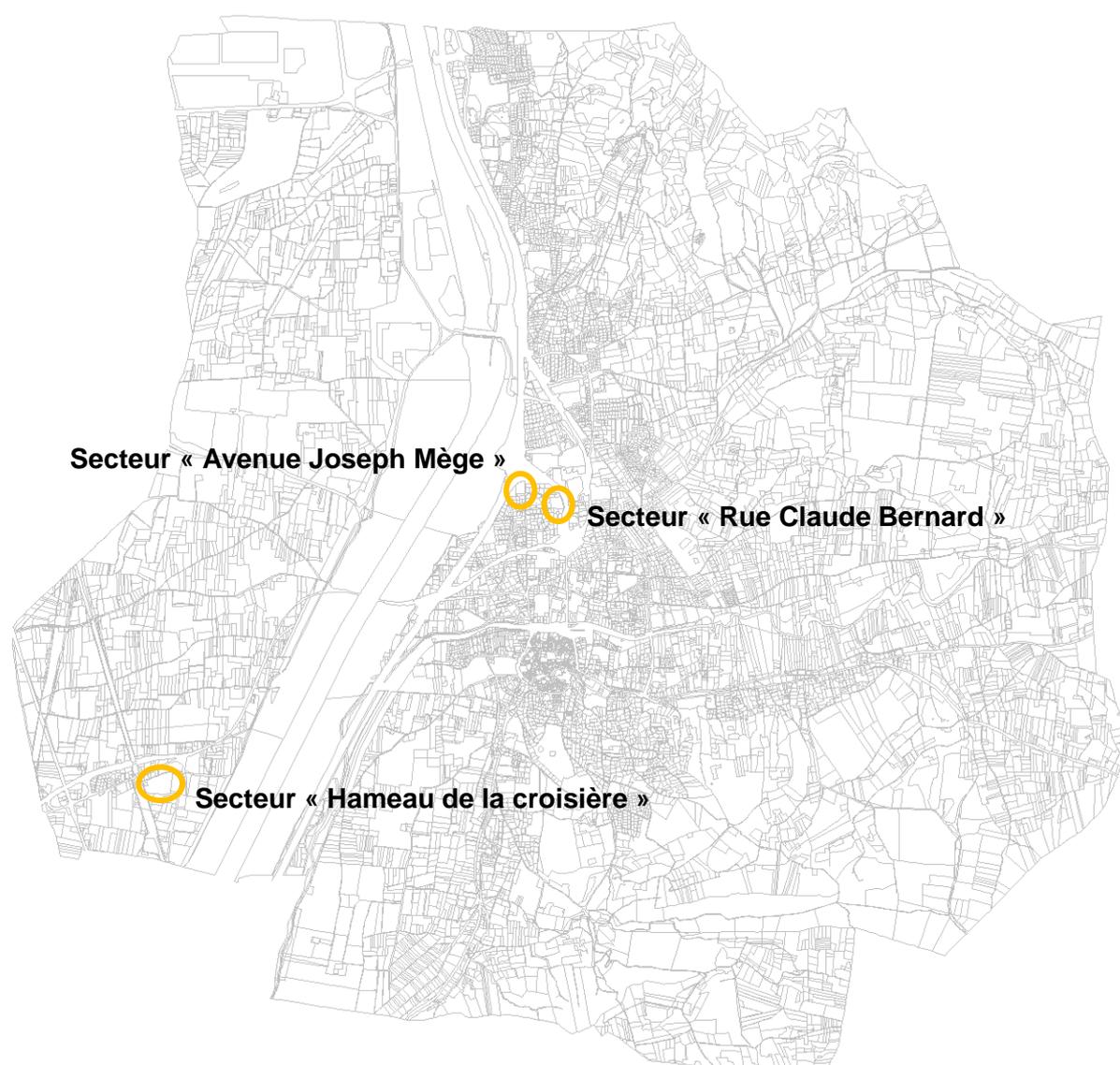
MODIFICATION N° 3

EXTRAITS D'OAP

02/11/2023

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
SECTEUR « AVENUE JOSEPH MÈGE »	2
SECTEUR « RUE CLAUDE BERNARD »	3
SECTEUR « HAMEAU DE LA CROISIÈRE»	4



Secteur : Avenue Joseph Mège



Description générale

Ce secteur est situé dans la partie urbaine de la commune de Bollène au Nord du centre, au sein des extensions urbaines plus récentes.

Il s'insère à proximité immédiate de l'autoroute A7 et plus précisément de l'échangeur constituant la sortie vers Bollène.

Orientation d'aménagement

Paysage / Environnement :

- Réaliser un aménagement constituant un écran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit.
- Conserver l'alignement d'arbres, présent au niveau de la limite Sud, constituant un écran visuel.

Urbain :

- Implanter de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. La densité de logements devra être comprise entre 12 et 15 logements par hectare ;
- Orienter les façades des constructions dans un axe Ouest/Est;
- Créer un accès sur la limite Est du terrain à la localisation la plus propice ;
- Un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute devra être respecté (sécurité et nuisances).

 Périmètre de l'OAP de l'Avenue Joseph Mège

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Principes de liaisons et de circulation

Principes de constructions

 Ecran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit

 Accès à créer à la localisation la plus propice

 Zone d'implantation des constructions

 Alignement d'arbres à conserver

 Sens des façades des constructions



Description générale

Ce secteur est situé dans la partie urbaine de la commune de Bollène au Nord du centre, au sein des extensions urbaines plus récentes. Il s'insère à proximité immédiate de l'autoroute A7 et plus précisément du péage à la sortie d'autoroute vers Bollène.

Orientation d'aménagement

Paysage / Environnement :

- Réaliser un aménagement constituant un écran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit.
- Conserver l'alignement d'arbres, présent au niveau de la limite Sud, constituant un écran visuel.

Urbain :

- Planter de l'hébergement hôtelier et/ou des logements. La densité de logements devra être comprise entre 12 et 15 logements par hectare ;
- Orienter les façades des constructions dans un axe Ouest/Est;
- Créer un accès sur la limite Sud/Ouest du terrain ;
- Un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute devra être respecté (sécurité et nuisances).

 Périmètre de l'OAP Rue Claude Bernard

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Principes de liaisons et de circulation

Principes de constructions



Ecran antibruit : aménagement paysager et mur antibruit



Accès à créer

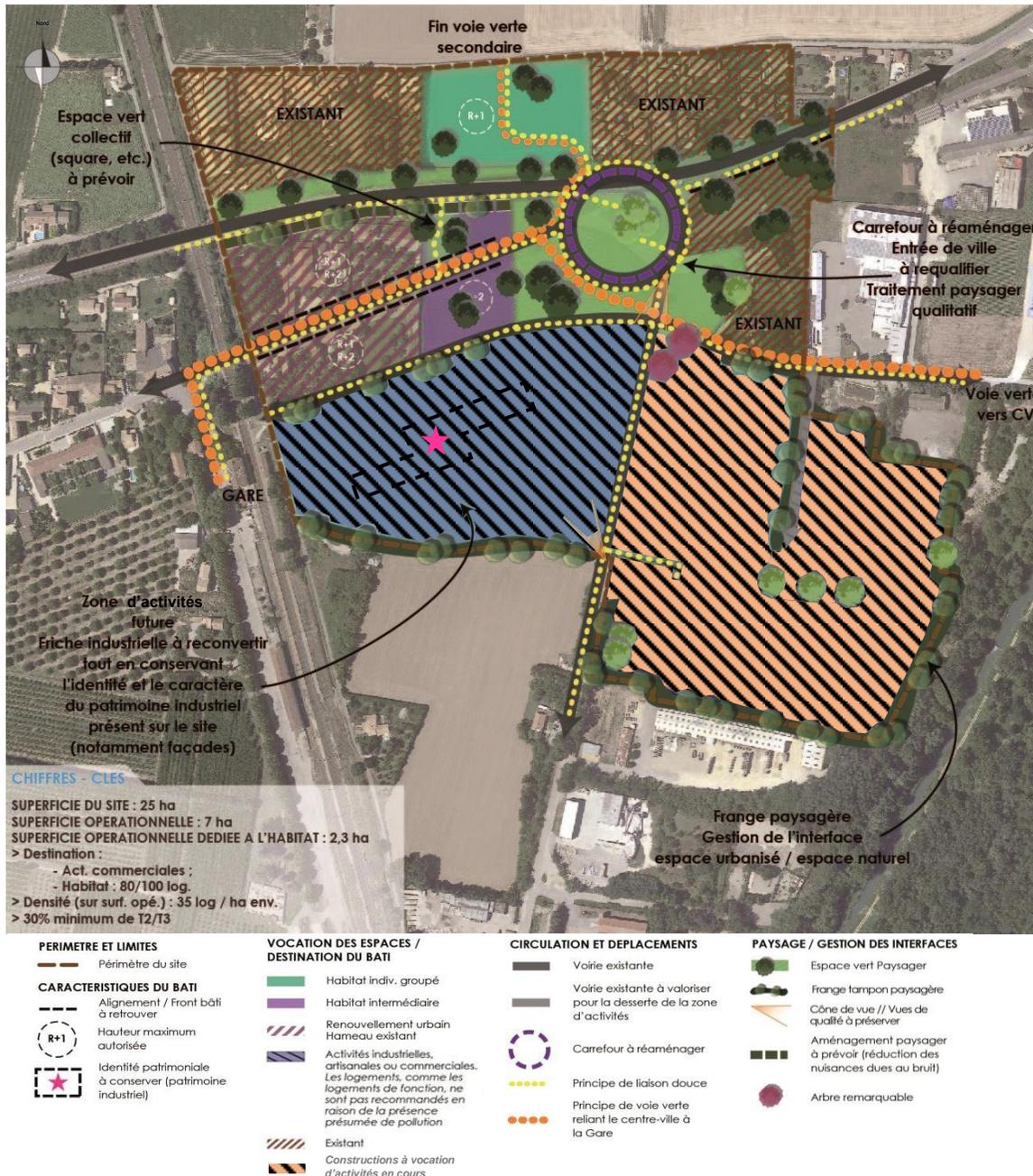
 Zone d'implantation des constructions

 Sens des façades des constructions

Secteur : Hameau de la Croisière



Secteur : Hameau de la Croisière



Description générale

Secteur situé à l'ouest de la commune près de la gare SNCF. Le secteur regroupe des activités, une ancienne briqueterie (aujourd'hui en friche) et des habitations.

Orientation d'aménagement

Urbain :

- redéfinir une centralité urbaine ;
- profiter de la proximité avec la gare pour aménager un quartier d'habitat à l'est de la voie ferrée (cf. quartier d'habitat situé au niveau de l'avenue de la gare) ;
- maintenir les activités sur la partie est du territoire et les développer ;
- organiser un réseau de déplacements doux, notamment depuis la gare vers le centre-ville ;
- 30% minimum de T2/T3.

Environnement :

- préserver la continuité écologique (ripisylve du Rhône, sites d'intérêt écologiques majeurs) du canal de Donzère (à l'Est du hameau) ;
- préserver la continuité végétale qui longe le chemin de fer ;
- gérer l'interface entre les activités et la zone à risque de feu de forêt ;
- mettre en place de mesures d'autoprotection des bâtiments à proximité de la zone à risque ;

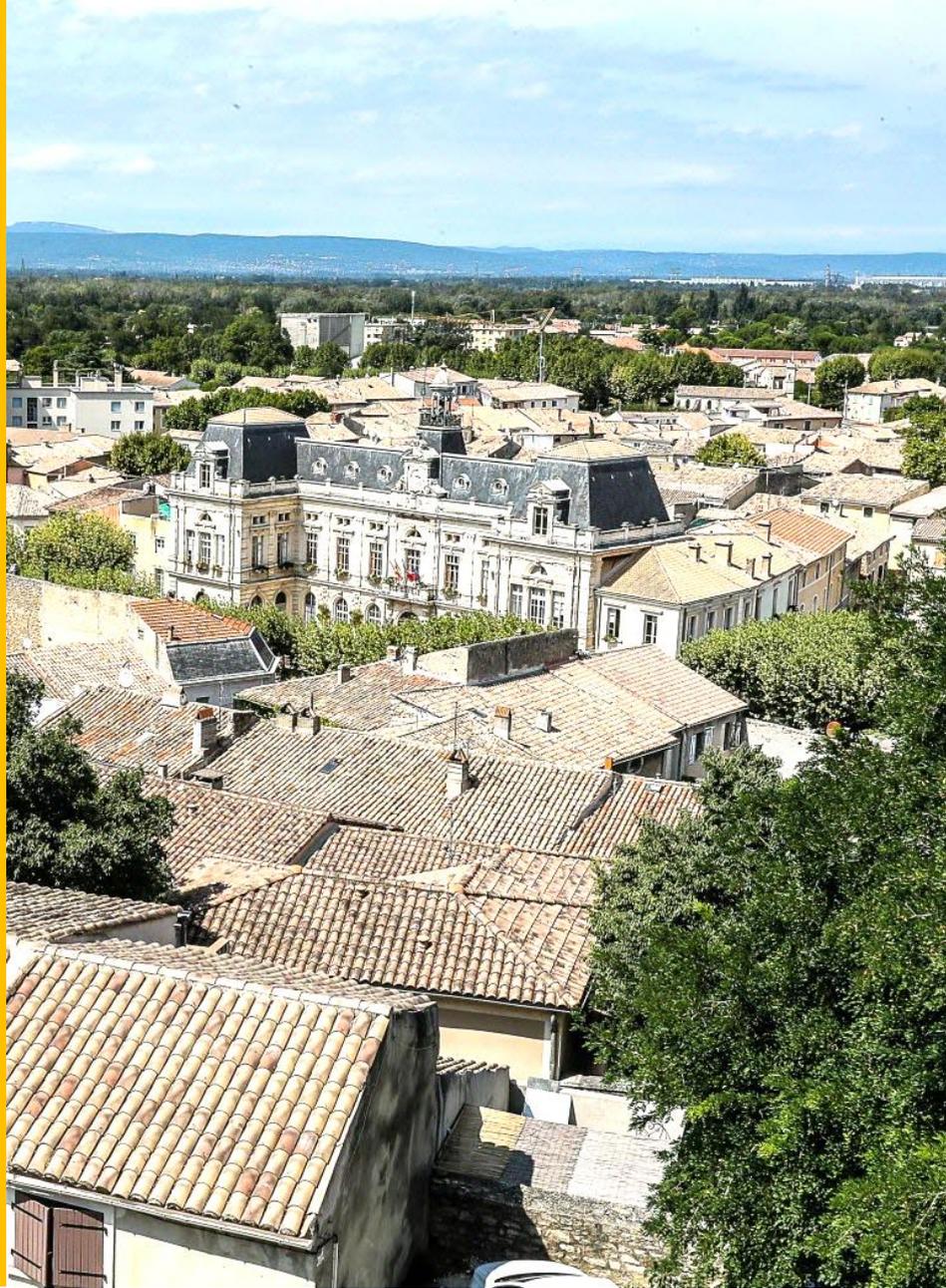
Paysage :

- préserver les cônes de vues sur le grand paysage (massifs et collines) ;
- préserver les cônes de vues sur la cheminée de la friche industrielle au niveau de la future zone d'activités de la Croisière ;
- préserver les arbres et boisements qui font office de barrières visuelles avec les bâtiments industriels.

Patrimoine :

- préserver la cheminée sur une partie de sa hauteur ;
- revaloriser/conservier l'alignement bâti identitaire.

BOLLÈNE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

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

Pièce n° 5

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 3

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

02/11/2023

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un giratoire quartier de la Croisière	Conseil Départemental	Environ 23 110 m ²
2	Aménagement carrefour sécurisé sur RD 8 / RD 243	Conseil Départemental	Environ 1 190 m ²
3	Aménagement voie ferrée	CCRLP	Environ 71 000 m ²
4	Aménagement du Lez	SMBVL	Environ 732 140 m ²
5	Réaménagement îlot du centre ancien (création cour, placette, voie, jardin)	Commune de Bollène	Environ 730 m ²
6	Création d'un jardin public dans le centre ancien	Commune de Bollène	Environ 620 m ²
7	Création d'une voirie transversale	Commune de Bollène	Environ 800 m ²
8	Aménagement d'une portion de voie rue Cornier	Commune de Bollène	Environ 370 m ²
9	Création d'une voie à l'ouest du stade Curie	Commune de Bollène	Environ 1 180 m ²
11	Aménagement d'un parc public	Commune de Bollène	Environ 9 100 m ²
12	Aménagement chemin d'accès au parc public	Commune de Bollène	Environ 420 m ²
13	Acquisition d'un calvaire	Commune de Bollène	Environ 4 m ²
15	Elargissement impasse Alexandre Crespe	Commune de Bollène	Environ 60 m ²
16	Elargissement de la rue Alexis David	Commune de Bollène	Environ 260 m ²
17	Elargissement chemin Manivet	Commune de Bollène	Environ 750 m ²
18	Elargissement du chemin J.M. Calvier	Commune de Bollène	Environ 950 m ²
19	Elargissement de la rue Achille Maucuer	Commune de Bollène	Environ 1 030 m ²
20	Elargissement de la rue Lou Camin Di Roucas	Commune de Bollène	Environ 200 m ²
21	Elargissement chemin des Charagons	Commune de Bollène	Environ 1 480 m ²
22	Elargissement chemin du Pas de la Lauze	Commune de Bollène	Environ 1 540 m ²
23	Elargissement chemin des Grottes	Commune de Bollène	Environ 970 m ²
24	Création voie liaison chemin des Charagons / chemin du Pas de la Lauze	Commune de Bollène	Environ 350 m ²
25	Elargissement route de Montsoleil	Commune de Bollène	Environ 5 990 m ²
26	Liaison Chemin Corneille – Chemin des Charagons	Commune de Bollène	environ 490 m ²
27	Elargissement de la rue Paul Claudel	Commune de Bollène	Environ 100 m ²
28	Elargissement de la rue Jean Brunet	Commune de Bollène	Environ 170 m ²
29	Canalisation pluvial enterrée	Commune de Bollène	Environ 60 m ²
30	Création carrefour sécurisé sur RD26	Commune de Bollène	Environ 680 m ²
31	Régularisation d'une voie existante	Commune de Bollène	Environ 2 390 m ²
32	Elargissement de la route de Saint Ariès	Commune de Bollène	Environ 3 490 m ²
33	Elargissement impasse Notre Dame des Grâces	Commune de Bollène	Environ 40 m ²
34	Elargissement chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 2 070 m ²
35	Elargissement du chemin de Pigrailler	Commune de Bollène	Environ 850 m ²
36	Elargissement et création de voie entre le chemin du Pigrailler et le chemin de l'Argilas	Commune de Bollène	Environ 660 m ²
37	Fossé de collecte des eaux - Protection ruissellement quartier la Garenne / St-Ariès	Commune de Bollène	Environ 680 m ²
38	Elargissement de l'impasse des Wagonnets	Commune de Bollène	Environ 1 150 m ²
39	Voie coupe-feu	Commune de Bollène	Environ 300 m ²
40	Elargissement de l'impasse du Soleil	Commune de Bollène	Environ 450 m ²

41	Elargissement du chemin des Charretiers	Commune de Bollène	Environ 1 470 m ²
42	Elargissement du chemin de Rigabo	Commune de Bollène	Environ 960 m ²
43	Création d'une voie à St Blaise	Commune de Bollène	Environ 980 m ²
44	Elargissement du chemin des Ramières	Commune de Bollène	Environ 2 060 m ²
45	Elargissement du chemin Dou Malounié	Commune de Bollène	Environ 790 m ²
46	Extension du cimetière	Commune de Bollène	Environ 9 090 m ²
47	Site du Bauzon	Commune de Bollène	Environ 48 700 m ²
48	Elargissement chemin de la Bruyère	Commune de Bollène	Environ 3 430 m ²
49	Elargissement du chemin de la Levade	Commune de Bollène	Environ 5 420 m ²
50	Elargissement de la rue Alphonse Daudet	Commune de Bollène	Environ 560 m ²
51	Elargissement du chemin de Gourdon	Commune de Bollène	Environ 3 070 m ²
52	Création liaison Av. Allende / Résidence Daudet	Commune de Bollène	Environ 160 m ²
53	Elargissement rue Paul Valéry	Commune de Bollène	Environ 660 m ²
54	Elargissement rue Frédéric Marquis	Commune de Bollène	Environ 840 m ²
55	Elargissement de la rue Jules Verne	Commune de Bollène	Environ 520 m ²
56	Elargissement rue Ampère	Commune de Bollène	Environ 150 m ²
57	Extension du pôle technique	Commune de Bollène	Environ 620 m ²
59	Aménagement d'une portion de voie cours de la république	Commune de Bollène	Environ 100 m ²
60	Elargissement chemin du Pereyras	Commune de Bollène	Environ 1 780 m ²
61	Elargissement de la traverse de la Chartreuse	Commune de Bollène	Environ 160 m ²
62	Voie verte	Commune de Bollène	Environ 10 880m ²
63	Création de voie	Commune de Bollène	Environ 2 070 m ²
64	Aménagement d'une piste cyclable	Commune de Bollène	Environ 770 m ²
67	Fossé à créer - Protection ruissellement Lauzon & Eolienne	Commune de Bollène	Environ 630 m ²
68	Elargissement de l'allée des Tamaris	Commune de Bollène	Environ 170 m ²
69	Réalisation d'une voie verte le long du Lauzon	Commune de Bollène	Environ 1 390 m ²
70	Elargissement du chemin de Grignan	Commune de Bollène	Environ 4 610m ²
71	Elargissement du chemin du Felin	Commune de Bollène	Environ 200 m ²
72	Elargissement d'une voie communale, quartier Le Planas	Commune de Bollène	Environ 450 m ²
73	Fossé à créer - Protection ruissellement Colline de Barry	Commune de Bollène	Environ 230 m ²
74	Elargissement du chemin de la carrière du Planas	Commune de Bollène	Environ 1 500 m ²
75	Elargissement du chemin de Bousqueras	Commune de Bollène	Environ 1 095 m ²
76	Elargissement de la rue Felix Perge	Commune de Bollène	Environ 1 620 m ²
77	Elargissement de la montée du Barry	Commune de Bollène	Environ 380 m ²
78	Elargissement de la rue François Mauriac	Commune de Bollène	Environ 430 m ²
79	Elargissement du chemin de St Pierre à Barry	Commune de Bollène	Environ 120 m ²
80	Elargissement de l'ancienne route de St Paul	Commune de Bollène	Environ 2 630 m ²
81	Elargissement de l'impasse de la Pinède, quartier St Pierre	Commune de Bollène	Environ 260 m ²
82	Elargissement voie d'accès au site de Barry	Commune de Bollène	Environ 2 130 m ²
83	Site classé de Barry	Commune de Bollène	Environ 31 260 m ²
85	Bassin de rétention – Protection ruissellement quartier de Bollène Ecluse	Commune de Bollène	Environ 1 170 m ²

86	Création carrefour sécurisé sur RD 243 / Sactar	CCRLP	Environ 950 m ²
88	Création carrefour sécurisé sur RD 243/ZAC	Conseil Départemental	Environ 710 m ²
90	Elargissement VC n° 1 de Lapalud à Bollène / zone d'activité	Commune de Bollène	Environ 310 m ²
91	Aménagement du carrefour avec le chemin de l'Ancienne Nationale	Commune de Bollène	Environ 550 m ²
92	Création de voie quartier La Croisière	Commune de Bollène	Environ 5 530 m ²
93	Agrandissement cimetière la Croisière	Commune de Bollène	Environ 410 m ²
95	Elargissement rue Roger Martin du Gard	Commune de Bollène	Environ 820 m ²
96	Elargissement de l'impasse Champredon	Commune de Bollène	Environ 300 m ²