

En cohérence avec le projet de développement de la commune à l'horizon 10-15 ans, défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, quatre types de zones sont établis :

- Les zones Urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UI, Ux)
- Les zones A Urbaniser (1AUh, 1AUm, 1AUs et 2AUe, 2AUh, 2AUm)
- Les zones Agricoles (A, Ap, Ae)
- Les zones Naturelles (N, Nae, Nev, Nt)



OBJECTIFS

Traduire les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein des pièces réglementaires.

- Programmer un développement urbain maîtrisé préservant les atouts du territoire ;
- Organiser et structurer le développement futur de la commune ;
- Inciter à une densification des tissus actuellement bâtis ;
- Assurer une mixité des formes urbaines et sociales ;
- Maintenir et valoriser les atouts paysagers de Robion ;
- Identifier et préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue de la commune.

LES ZONES URBAINES (U)

La zone UA et son sous-secteur UAf1 sont des zones urbaines à caractère central correspondant au noyau ancien du village et aux premières extensions, en limite de celui-ci, participants au fonctionnement du cœur de village.

Secteur mixte ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, emprise au sol et coefficient de pleine terre non réglementés, constructions traditionnelles et inscription dans l'enveloppe générale (R+2, 12 mètres au faitage, implantation à l'alignement ou en retrait).

La zone UB, dite traversée de Robion, est une zone urbaine assurant deux fonctions principales : une liaison routière entre Coustellet et Cavaillon et un support au cœur économique de la commune au niveau du village. Elle est constituée de deux sous-secteurs : UBe1 (ZAE les Sablons) et UBz (l'ESAT de la Roumanière).

Secteur mixte ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation à l'alignement ou en retrait des voies et des limites séparatives, emprise au sol maximale de 80% dans la zone UB et de 50 % dans les sous-secteurs UBe1 et UBz, hauteur maximale de 10 mètres en UB et sous-secteur UBz et de 8 mètres en sous-secteur UBz, coefficient de pleine terre 10% en zone UB et 20% dans les sous-secteurs UBz et UBz.

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux premières extensions urbaines qui se sont développées entre le cœur de village et la traversée de Robion, ainsi qu'au Nord de cette traversée, de part et d'autre de l'avenue de la gare.

Secteur mixte ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation à l'alignement ou en retrait de 4 mètres par rapport aux voies et limites séparatives, emprise au sol maximale de 45%, hauteur maximale de 8 mètres, coefficient de pleine terre 35%.

La zone UD est une zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires qui se sont développées dans la plaine agricole.

Secteur résidentiel autorisant la création de bureaux ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation en retrait de 4 mètres par rapport aux voies et limites séparatives ou implantation en limite séparative, emprise au sol maximale de 35%, hauteur maximale de 8 mètres, coefficient de pleine terre 50%.

La zone UE est une zone urbaine résidentielle correspondant aux zones d'habitat diffus qui se sont développées autour du noyau villageois et des premières extensions. La zone UE comporte deux sous-secteurs : UEi (inondation) et UEf (feux de forêt).

Secteur résidentiel autorisant la création des hébergements hôteliers ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation en retrait de 4 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol maximale de 20%, hauteur maximale de 8 mètres, coefficient de pleine terre 70%.

La zone UL est une zone urbaine de loisirs correspondant à l'emprise actuelle et future des équipements sportifs. Elle doit permettre également de répondre à un objectif de préservation d'espace de nature au sein de l'enveloppe urbaine où des activités sportives et de loisirs pourront être autorisées.

Secteur d'équipement et de loisir ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation en retrait de 4 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol et coefficient de pleine terre non réglementés, hauteur maximale de 8,4 mètres.

La zone Ux est une zone à vocation économique limitrophe de la zone urbaine de Maubec à vocation économique.

Secteur économique ; raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation en retrait par rapport aux grands axes (RD 2 et RD 900) et implantation en limite séparative, emprise au sol maximale de 30%, hauteur maximale de 8 mètres, coefficient de pleine terre de 30%.

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AUh est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint Roch » et est soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble. La vocation principale de ce site est résidentielle.

Secteur résidentiel devant comporter 75 % de logements sociaux, la programmation et les aménagements sont soumis aux principes de l'OAP.

La zone 1AUm est une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ratacan » et est soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble. Le site est à vocation mixte : habitat et service. Cette zone comporte 3 sous-secteurs où les règles de hauteurs diffèrent.

Secteur résidentiel autorisant la création des hébergements hôteliers, programmation et aménagement soumis à l'Orient d'Aménagement et de Programmation Ratacan et à la création de 25 % des logements en logements sociaux.

La zone 1AUs est une zone à urbaniser à court terme et est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble. La vocation de ce site est médico-sociale.

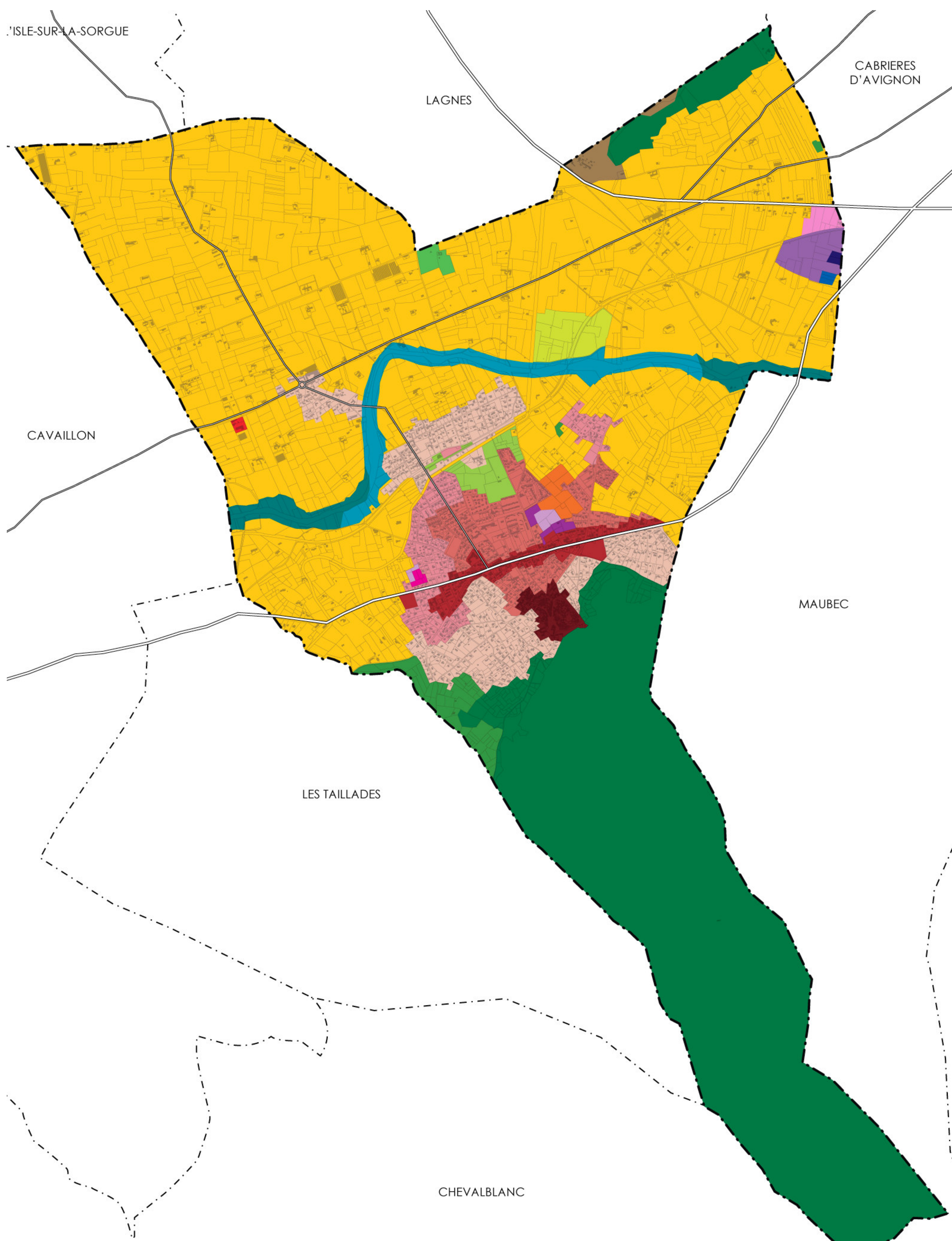
Secteur de développement des activités médico-sociales et des constructions liées et nécessaires à l'activité principale au niveau du Moulin d'Oise, raccordement aux réseaux publics et d'assainissement collectif, implantation en retrait par rapport aux grands axes (RD 2 et RD 900) et implantation en limite séparative, emprise au sol maximale de 30%, hauteur maximale de 8 mètres avec une possibilité de monter à 12 mètres sur 30% du linéaire du faitage, coefficient de pleine terre de 30%.

Le site a été choisi en raison de sa localisation au carrefour de nombreuses communes au niveau du hameau de Coustellet.

La zone 2AUe est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond à la dernière phase à vocation économique de la zone à vocation mixte du Moulin d'Oise.

La zone 2AUh est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond à la dernière phase de la zone à vocation mixte du Moulin d'Oise.

La zone 2AUm est une zone où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et à une modification/révision du PLU. Cette zone correspond aux dernières phases des Orientations d'Aménagement et de Programmation Ratacan et Saint Roch.



LES ZONES AGRICOLES (A)

La zone A est une zone de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ae et Ap.

Le sous-secteur Ae correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) visant à permettre le développement économique des entreprises implantées, tout en respectant des règles de densité, hauteur, emprise au sol et coefficient de pleine terre.

Le sous-secteur Ap correspond à une zone agricole à protéger en raison de sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Il a été fait le choix de n'autoriser dans la zone A que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La possibilité aux exploitants agricoles de diversifier leur activité économique sous réserve que la nouvelle activité reste accessoire et secondaire et inscrite dans l'enveloppe existante des constructions existantes à l'approbation du PLU et à vocation d'habitat en matière de diversification touristique des activités agricoles ;
- Les extensions mesurées des constructions d'habitation sans dépasser 300m² de surface de plancher, dès lors que l'extension ne porte pas atteinte aux activités agricoles ;
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Un sous-secteur Ap a été défini en limite de l'enveloppe urbaine, au niveau du quartier Ratacan afin de préserver les terres agricoles de toutes constructions.

Le secteur Ae répond aux exigences fixées dans le cadre de la définition des STECAL :

- Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage.
- Implantations des constructions :
 - Par rapport aux voies et emprises publiques : en recul de au moins 25 mètres par rapport à la RD 25.
 - Par rapport aux limites séparatives : en recul de 5 mètres.
- Densité : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface totale de la parcelle.

LES ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone 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. Elle est également concernée par des risques naturels identifiés au plan de zonage et dans le règlement.

- La zone Ni (naturelle inondable)
- La zone Nf (naturelle feux de forêts)
- La zone Nif (naturelle inondable et soumise aux feux de forêts)

La zone N comprend trois sous-secteurs faisant l'objet de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le sous-secteur Nae correspond à l'emprise des locaux de la carrière où sont autorisés :

Les activités nécessaires au fonctionnement de la carrière et sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'exploitation de la carrière.

Le sous-secteur Nt correspond à une zone touristique de loisirs au lieu-dit Les Clapiers. Ce STECAL consiste à permettre le développement touristique en accord avec le projet communal.

Le sous-secteur Nev correspond à une zone réservée à l'exploitation des énergies renouvelables (parcs photovoltaïques). Cette zone pourra également recevoir les aménagements du SIRCC concernant les zones d'expansion des crues du Coulon/Calavon.