



Commune de Fuveau

Plan Local d'Urbanisme

1.2 - Notice de présentation de la modification n°3

P.L.U. approuvé le 27/02/2008	
Révision P.L.U.	Modification P.L.U. N° 1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N° 2 : 30.05.2011 N° 3 : 21.10.2013
Mise à jour P.L.U. N° 1 : 05.08.2008 N° 2 : 26.01.2011	Modification simplifiée P.L.U. N° 1 : 21.11.2011

Sommaire

1 - INTRODUCTION	3
2 - OBJET DE LA MODIFICATION ET DÉTAILS POINT PAR POINT	3
A - MODIFICATION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT.....	4
B - MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ÉCRITES.....	9
<i>B.1 – Dispositions Générales</i>	<i>9</i>
<i>B.2 - Sur l'ensemble des zones concernées.....</i>	<i>22</i>
<i>B.3 - Zone UA.....</i>	<i>27</i>
<i>B.4 - Zone UC.....</i>	<i>30</i>
<i>B.5 - Zone UF.....</i>	<i>34</i>
<i>B.6 - Zones UH.....</i>	<i>35</i>
<i>B.7 - Zones AUA1.....</i>	<i>35</i>
<i>B.8 - Zones AUH1.....</i>	<i>36</i>
<i>B.9 - Zone AUH2.....</i>	<i>39</i>
<i>B.10 - Zone AUL2.....</i>	<i>39</i>
<i>B.11 - Zone A.....</i>	<i>40</i>
<i>B.12 - Zone N.....</i>	<i>42</i>
<i>B.13 – Annexes au règlement.....</i>	<i>45</i>
C - MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE	48
D - MODIFICATIONS RELATIVES A DES EMPLACEMENTS RÉSERVES ET SERVITUDES	55
3 - LE PROJET DE MODIFICATION : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR.....	68

1 - Introduction

La présente modification est la troisième modification du P.L.U. depuis son approbation le 27/02/2008.

La procédure de modification est utilisée car elle s'inscrit bien dans les dispositions de l'article L. 123.13 du code de l'urbanisme.

Article L. 123-13 (extrait)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

2 - Objet de la modification et détails point par point

La présente modification vise, après plusieurs années d'application des dispositions du PLU, sans remettre en cause le PADD :

- à modifier et améliorer l'orientation d'aménagement de la zone AUH1d de Saint-François, suite à la modification du COS de cette zone.
- à parfaire le règlement en simplifiant sa lecture et son interprétation, à prendre en compte la réforme des permis de construire du 16.11.2011 qui a substitué la surface de plancher à celle de SHON et de SHOB
- à affiner le zonage (ajustement des limites entre certaines zones (entre UA et UAa, UA et UC2, AUH1 et AUH2, N et Nb, AUH1e principalement, création d'un nouveau secteur), précisions sur la prise en compte des cours d'eau identifiés en tant que tels sur les cartes établies par l'IGN,
- à mettre à jour les emplacements et servitudes réservés pour voirie nouvelle, logements sociaux ou équipements (suppression de ceux qui ont été réalisés et mise en place de nouveaux, notamment pour des parkings, des pistes cyclables et piétonniers et logements locatifs sociaux).

A - MODIFICATION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

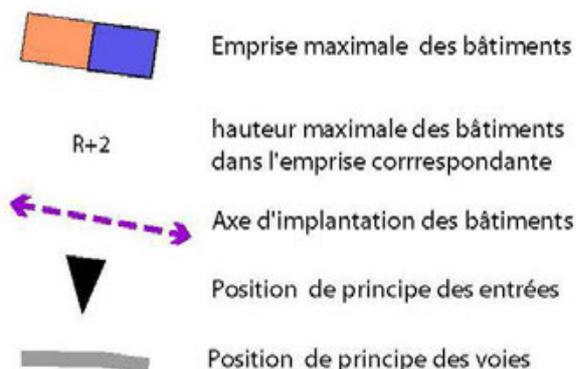
Point 1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUH1d DE SAINT FRANÇOIS

Motivation :

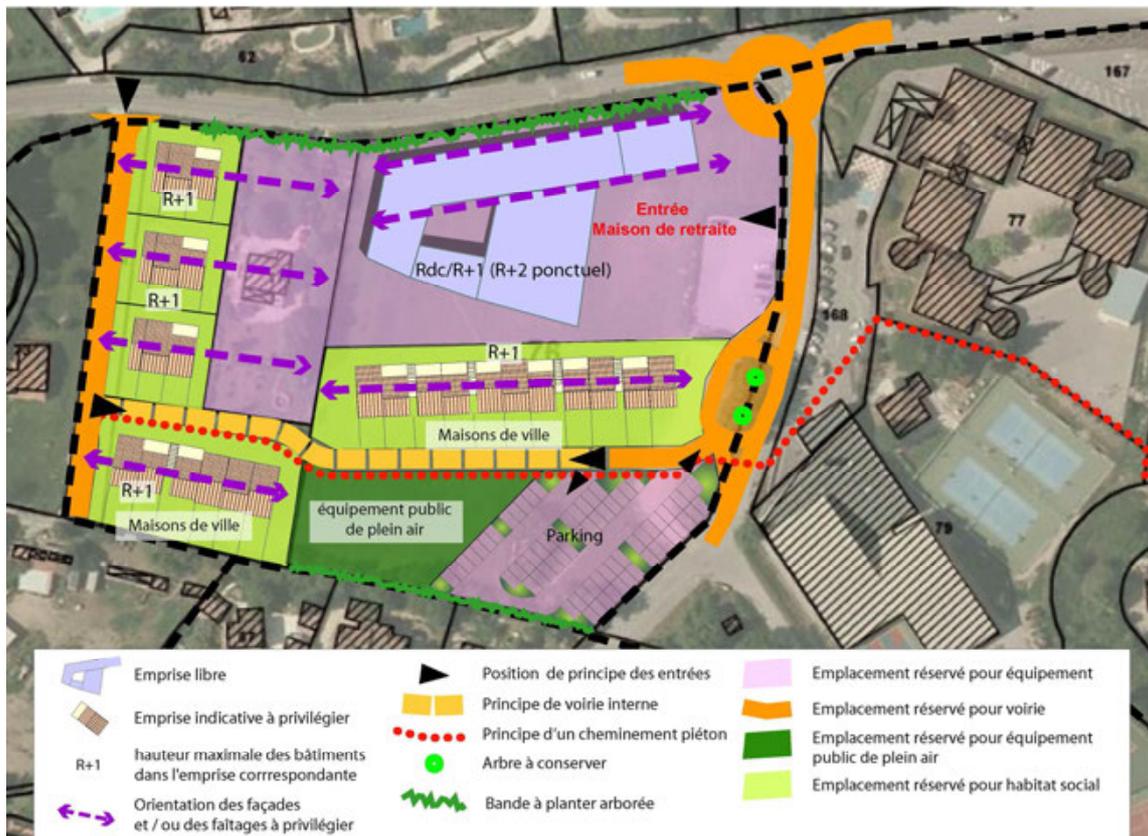
Le contenu de l'orientation d'aménagement a été modifiée car la zone AUH1d, a été revisitée dans son contenu (mise en place d'espaces verts et de jeu, d'un parc de stationnement) et dans sa forme urbaine (réduction des hauteurs des bâtiments de R+2 à R+1, maisons de ville au lieu de collectifs) et dans son organisation (amélioration de la desserte interne, des entrées sur le site notamment de l'interface avec les équipements publics, l'école et la halle de sport).

Le principe d'une résidence pour personnes âgées est maintenu.

Avant



Après



Point 2. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES NOUVELLES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUH1d DE SAINT FRANÇOIS



Avant

Après

1 - PLAN 3.3 : Ajout d'un renvoi à l'orientation particulière d'aménagement

Pour signaler que ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement, il est proposé d'ajouter au plan 3.3 une inscription qui renvoie à l'orientation particulière d'aménagement

2 - Modification de l'ER n°163

Motivation :

La zone AUH1d, revisitée dans son contenu (densité plus faible) et dans sa forme urbaine (où le principe d'une structure d'accueil pour personnes âgées est maintenu mais en plaçant au Sud un espace vert et de loisir en interface avec la ZAC Saint-François).

La modification de l'ER 163 est relative à son emprise qui est adaptée à la taille de l'équipement et de la vocation qui est limitée à celle d'une structure d'accueil pour personnes âgées.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

Rédaction actuelle :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
163	Maison de retraite et logements sociaux	3	Programme mixte 24 logements sociaux environ et 100 lits pour maison de retraite	10 000

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
163	Maison de retraite	3	maison de retraite d'environ 100 lits	6 700

3 - Création d'un nouvel ER n° 130 pour voirie

Motivation :

Création d'un emplacement réservé destiné à la mise en place d'une voie de desserte de la zone AUH1d et des terrains limitrophes plus au Sud. Son débouché sur le chemin de Saint François sera sécurisé avec des aménagements adaptés.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 130

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
130	Voie de desserte de 7 m de la zone AUH1d, quartier Saint François	3		770

4 - Création d'un nouvel ER n° 119 pour réaliser un rond point quartier Saint-François



Motivation :

L'amélioration de la desserte des équipements publics, du futur parking, de la future maison de retraite et des nouveaux logements nécessite d'améliorer le carrefour actuel sur le chemin de Saint-François.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 119

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
119	Création d'un rond point	3		1 050

5 - Création d'un nouvel ER n° 92 pour réaliser un carrefour paysager quartier Saint-François

Motivation :

Afin de parfaire les conditions de desserte de ce secteur accueillant des équipements publics générateurs de flux notables et suite au projet d'un parking public complémentaire (voir point suivant) et à la réalisation prévisible d'opérations de constructions sur les terrains de la zone AUH1d, il est proposé en interface entre les équipements et cette zone AUH1d voisine de réaliser un carrefour paysager.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 92

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
92	Création d'un carrefour paysager, quartier Saint François	3		1 140

6 - Création d'un nouvel ER n° 118 pour réaliser un parc de stationnement public quartier Saint-François

Motivation :

Afin de parfaire les conditions stationnement des usagers de ce secteur accueillant des équipements publics générateurs de flux notables, il est proposé en interface entre les équipements et la zone AUH1d voisine de réaliser un parking d'une capacité d'environ 70 places. Son entrée se fera à partir de la voie interne et sa sortie sur le carrefour paysager.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 118

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
118	Création d'un parc de stationnement public d'environ 70 places quartier Saint François	3		1 980

7 - Création d'un nouvel ER n° 56 pour réaliser un espace vert et de loisirs paysager quartier Saint-François

Motivation :

Afin d'équiper ce quartier où les équipements publics et collectifs (scolaires, sportifs et pour seniors,) sont très présents, il est proposé de réaliser en cœur de quartier un espace public, sous la forme d'un espace vert et de loisirs

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 56

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
56	Création d'un espace vert et de loisir public	3		1 430

8 - Création d'un nouvel ER n° 57 pour un équipement médical et un espace public en lien avec la maison de retraite, quartier Saint-François

Motivation :

Afin d'accompagner les équipements publics et collectifs pour seniors qui sont très présents, il est proposé de réserver un terrain pour construire un équipement médical et un espace public en lien avec la maison de retraite (cabinet d'infirmière, maison médicale...)

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 57

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
57	Création d'une maison médicale et espace public	3		2 135

9 - Création de deux nouveaux ER n° 189 et ER n°199 pour logements locatifs sociaux

Motivation :

Afin de poursuivre l'effort de production de logements locatif sociaux, il est proposé de mettre en place deux emplacements réservés à cet effet sur le quartier de Saint François

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout des ER 189 et 190

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
189	Logements locatifs sociaux (environ 16 logements)	3	100% de logements sociaux (60% PLS, 40% PLUS)	3 730
190	Logements locatifs sociaux (environ 14 logements)	3	100% de logements sociaux (60% PLS, 40% PLUS)	3 140

10 – Modification dans l'article ARTICLE 10 - AUH1 de la règle de la hauteur pour le secteur AUH1d

Motivation :

La dé-densification du secteur s'exprime, en une réduction du COS (point suivant) et en une réduction de la hauteur maximale des bâtiments, qui passe de R+2 à R+1.

Rédaction actuelle :

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.

Rédaction proposée :

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres, à l'exception des secteurs AUH1d et AUH1e où elle est limitée à 7m. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.

11 – Modification dans l'article ARTICLE 14- AUH1, de la règle sur le COS pour le secteur AUH1d

Motivation :

La dé-densification du secteur AUH1d s'exprime, en une réduction de la hauteur des bâtiments (point précédent) et en une réduction du COS qui passe de 0,60 à 0,40. Le COS de 0,60 est maintenu pour l'emplacement réservé N° 163 destiné à la maison de retraite.

Rédaction actuelle :

(...)

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,20. en secteurs AUH1a et AUH1g
 - 0,25. en secteur AUH1b
 - 0,40 en secteur AUH1c
 - 0,60. en secteur AUH1d,

(...)

Rédaction proposée :

(...)

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,20 en secteurs AUH1a, AUH1g et **AUH1e**
 - 0,25 en secteur AUH1b
 - 0,40 en secteur AUH1c
 - **0,40** en secteur AUH1d,
2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour **les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis pour le secteur AUH1d où il est fixé à 0,60.**

B - MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ÉCRITES

Principe de présentation des points de modification :

La présentation des modifications est pour l'essentiel établie selon un tableau en deux colonnes : à gauche celle des points à modifier avec les éléments (texte ou zonage) de référence, et à droite la proposition de changement, repérée en couleur bleue généralement.

La motivation ou la justification est le plus souvent hors tableau.

La liste des points à modifier et leur présentation	Propositions retenues et motivation et justification
---	--

Point 3. AJOUT D'UN ENCADRÉ AU DÉBUT DU RÈGLEMENT

Motivation :

Au vu des évolutions nombreuses et récentes du Code de l'Urbanisme et dans un souci de clarté il est proposé d'ajouter un encadré précisant le cadre réglementaire dans lequel se situe le PLU de Fuveau dont les dispositions sont antérieures à la réforme du code de l'urbanisme induite par la loi ENE (Grenelle 2).

Rédaction proposée:

N.B. :

Le PLU de Fuveau fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

B.1 – Dispositions Générales

Point 4. ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Motivation :

Un nouveau secteur de la zone AUH1 est créé. Il s'agit du secteur AUH1e dont la hauteur et le COS correspondront mieux à l'urbanisation envisageable sur le terrain ciblé que son classement actuel en AUH1a.

L'article 4 des dispositions générales est modifié en conséquence

Rédaction proposée :

(...)

Zones à urbaniser :

(...)

la zone AUH1 avec six secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g, **AUH1e**

(...)

Point 5. ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Motivation :

1. Afin d'éviter de bloquer certaines opérations sur des bâtiments existants régulièrement édifiés mais qui ne respectent plus après révision ou modification les dispositions du plan local d'urbanisme et en l'absence de dispositions spécifiques applicables à la modification de ces bâtiments, il est proposé d'introduire une nouvelle disposition dans l'article 6 des dispositions générales.
2. La phrase est reprise afin faciliter sa compréhension par le public et préciser les conditions de reconstructions des constructions dans les zones inondables (aléa fort et modéré).

Rédaction actuelle :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Rédaction proposée :

Lorsqu' une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone ou elle se situe, seuls sont autorisés les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

De plus par application des dispositions du premier alinéa de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'aucune disposition d'urbanisme ne l'interdit (PPR, servitude, dispositions générales...), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. A l'identique signifiant pour le bâtiment reconstruit :

- une même implantation,
- une même emprise au sol,
- une même surface hors œuvre et une même hauteur

Point 6. ARTICLE 7- LOTISSEMENTS APPROUVÉS DONT LES RÈGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES

Motivation :

Cet article est modifié comme suit afin d'intégrer dans le document d'urbanisme la rédaction issue de l'article L 442-9 du CU. Par ailleurs, suppression des règles du lotissement du Grand Vallat qui est désormais régi par le règlement du PLU, à la demande des colotis. L'article 7 des dispositions générales et le plan annexe au plan de zonage seront modifiés en conséquence.

Rédaction actuelle:

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3 du Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

En conséquence, les lotissements dont la liste suit et qui sont repérés au plan annexe du règlement du P.L.U. continuent d'être régis par les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés et par les arrêtés les concernant pris aux dates ci-après indiquées pour chacun d'eux :

Nom du lotissement	Date de l'arrêté	Demande du maintien des règles	Règlement lotissement conservé
Clos Saint-Michel	09/04/1980	05/10/1989	23/11/1989
La Roucaoudo	18/10/1989	05/04/1990	18/05/1990
La Bégude	09/06/1981	04/06/1991	17/06/1991
Grand Vallat	09/04/1985	25/03/1995	09/04/1995
L'Ouvière	24/04/1985	29/01/1995	24/04/1995

Rédaction proposée:

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.

En conséquence, les lotissements dont la liste suit et qui sont repérés au plan annexe du règlement du P.L.U. continuent d'être régis par les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés et par les arrêtés les concernant pris aux dates ci-après indiquées pour chacun

Nom du lotissement	Date de l'arrêté	Demande du maintien des règles	Règlement lotissement conservé
Clos Saint-Michel	09/04/1980	05/10/1989	23/11/1989
La Roucaoudo	18/10/1989	05/04/1990	18/05/1990
La Bégude	09/06/1981	04/06/1991	17/06/1991
Grand Vallat	09/04/1985	25/03/1995	09/04/1995
L'Ouvière	24/04/1985	29/01/1995	24/04/1995

Point 7. ARTICLE 8 - MARGE DE REcul

Motivation :

Cet article énonce que des marges de recul s'appliquent « le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et vallats y compris les canaux et collecteurs pluviaux » :

D'une part il est proposé de reprendre la rédaction en supprimant le terme vallat peu connu et celui de collecteurs pluviaux, trop général et en rajoutant l'expression « figurant sur le plan de zonage » afin de préciser les lieux où s'applique cette marge de recul.

La marge de recul mise en place pour assurer à la fois la protection des vallons, le bon entretien des berges et préserver les continuités écologiques (trame verte) ne se justifie que pour les cours d'eau et canaux importants : les ouvrages pluviaux, et fossés ayant une fonction technique bien définie, n'ont pas besoin de cette marge de recul qui garantit le bon écoulement de l'eau.

Le plan de zonage est également repris, pour y faire figurer les cours d'eau identifiés par l'IGN dans sa cartographie du territoire au 1 :25 000ème.

Seuls les deux premiers paragraphes de la rédaction initiale de l'article 8 sont modifiés.

Rédaction actuelle:

(...)

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et vallats – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :

1. Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :

- 10 mètres de largeur à partir de l'axe des fonds de vallat, des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;

2. A l'intérieur de ladite marge de recul :

(...)

Rédaction proposée:

(...)

Une marge de recul est instaurée, qui s'applique à une bande de 10 mètres de largeur à partir de l'axe des cours d'eau, figurant au plan de zonage.

1. A l'intérieur de ladite marge de recul :

(...)

Point 8. ARTICLE 9 – FORAGES

Motivation :

Il est proposé de supprimer l'article 9 car l'interdiction de forages pour l'alimentation en eau potable sur toute la commune est en contradiction avec l'exception faite pour les extensions limitées des constructions existantes.

La numérotation des articles suivant des dispositions générales est modifiée en conséquence.

Point 9. ARTICLE 10 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Du fait de la suppression de l'article 9, l'article 10 devient l'article 9.

Motivation :

Afin de distinguer les opérations d'urbanisation suffisamment significatives en emprise où la gestion de la rétention des effluents pluviaux est efficace, des constructions ponctuelles de petites tailles où cette gestion est peu opérante, il est proposé de définir un seuil d'emprise au sol à partir duquel les constructions sont dispensées de la mise en place de dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation des sols. Le seuil proposé est fixé à 20 mètres carrés.

Le premier alinéa et le dernier de l'article 9 sont donc modifiés pour introduire ce seuil de 20m².

Rédaction actuelle:

ARTICLE 10 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU «Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions

Rédaction proposée:

ARTICLE 9 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU «Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions

nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméable par rapport à l'existant :

(...)

Pour les constructions ne présentant pas d'augmentation de la surface imperméable par rapport à l'existant il n'est pas demandé de stockage des eaux sur place.

nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméable par rapport à l'existant dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m²:

(...)

Pour les constructions ne présentant pas une augmentation de la surface imperméable par rapport à l'existant inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol, il n'est pas demandé de stockage des eaux sur place.

Point 10. ARTICLE 12 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Du fait de la suppression de l'article 9, l'article 12 devient l'article 11

Motivation : Il s'agit d'explicitier clairement dans les secteurs concernés le type d'autorisation et les destinations de bâtiments concernés par les mesures d'isolement acoustique, le terme « constructions nouvelles » retenu actuellement s'avérant par ailleurs trop vague.

Il sera indiqué également que la cartographie de ces zones est en annexe (planches 3.7a et 3.7b) au plan de zonage.

Rédaction actuelle:

ARTICLE 12 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

Rédaction proposée:

ARTICLE 11 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000, les bâtiments d'habitation, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit. Ces secteurs où des mesures d'isolement acoustique sont imposées figurent en annexe (planches 3.7a et 3.7b) du plan de zonage. Cet arrêté fixe également les niveaux sonores et les niveaux d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres des bâtiments inclus dans les secteurs recensés. L'isolement acoustique requis dépend notamment du classement de l'infrastructure de transports terrestres, de la nature et de la hauteur du bâtiment, de la distance du bâtiment par rapport à l'infrastructure et, le cas échéant, de l'occupation du sol entre le bâtiment et l'infrastructure.

Point 11. ARTICLE 14 - DÉTACHEMENT DE PARCELLE

Motivation :

L'article L 315 -1 du code de l'urbanisme a été abrogé en octobre 2007 sans être remplacé : il ne peut donc plus y être fait référence et il est proposé de supprimer l'article 14 des dispositions générales qui se fonde sur celui-ci.

Rédaction actuelle:

ARTICLE 14 – DÉTACHEMENT DE PARCELLE

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celles visées aux articles 4 « desserte par les réseaux » de chaque zone et secteurs, doivent satisfaire aux dispositions de l'article L. 315-1 du Code de l'Urbanisme et à celles des règlements sanitaires nationaux ou communautaires.

Rédaction proposée:

Article supprimé

La numérotation des articles suivant des dispositions générales est modifiée en conséquence.

Point 12. ARTICLE 15 – OUVRAGES TECHNIQUES

Du fait de la suppression des articles 9 et 14, l'article 15 devient l'article 13.

Motivation :

Il est proposé de modifier le point 3 :

- correction d'une faute de frappe : A56 est remplacé par A52.
- ajout d'une précision à la phrase « Notamment sont autorisés les constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à l'exploitation des autoroutes ... » pour permettre les aménagements, les exhaussements et affouillements.

Rédaction actuelle:

ARTICLE 15 – OUVRAGES TECHNIQUES

(...)

3 - Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du PLU. Notamment sont autorisés les constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à l'exploitation des autoroutes A8 et A56 et à leur mise en sécurité.

Rédaction proposée:

ARTICLE 13 – OUVRAGES TECHNIQUES

(...)

3- Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du PLU. Notamment sont autorisés les aménagements, constructions, ouvrages et installations, liés ou nécessaires à l'exploitation des autoroutes A8 et A52 et à leur mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés.

Point 13. ARTICLE 20 – ZONE DE RISQUES

Du fait de la suppression des articles 9 et 14, l'article 20 devient l'article 18.

Motivation :

Ajustements du texte pour une meilleure application du règlement concernant le risque inondation.

Il est donc proposé de supprimer les prescriptions dont les thèmes ou objets ne peuvent être réclamés en pièce dans les dossiers d'instruction des autorisations d'urbanisme.

D'autre part il est proposé d'apporter une précision sur le niveau de plancher en zone bleue et jaune.

Enfin suite à la cessation de l'activité Merk à risque technologique le point 4 de l'article 20 devient inutile, il est donc supprimé.

Rédaction actuelle:

ARTICLE 20 – ZONE DE RISQUES

(...)

- o Risque fort (appelé zone rouge) et lit majeur hydro géomorphologique

(...)

- o Risque modéré (appelé zone bleue)

(...)

- les matériaux, équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs. Les chaudières de chauffage central seront placées à 0,50 m au-dessus de la cote de référence.

(...)

Rédaction proposée:

ARTICLE 18 – ZONE DE RISQUES

(...)

- o Risque fort (appelé zone rouge) et lit majeur hydro géomorphologique

(...)

- o Risque modéré (appelé zone bleue)

(...)

- ~~les matériaux, équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs. Les chaudières de chauffage central seront placées à 0,50 m au-dessus de la cote de référence.~~

(...)

Planchers :

Le premier plancher doit être réalisé de telle sorte que sa face inférieure se situe à au moins 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toutefois lorsque pour des raisons liées à la configuration des lieux, cette disposition ne peut être respectée, l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, sera limitée à 20% de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activités économiques et à 20 m² d'emprise au sol pour les autres constructions.

(...)

Réseaux publics et privés:

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception:

- des drainages et épuisements,
- des irrigations,
- des réseaux d'eau potable étanches,
- des réseaux d'assainissement étanches et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établi, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique scellé doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

(...)

Plantations:

Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Toutefois cet élagage ne peut être exigé sur une hauteur dépassant la moitié de la hauteur totale de l'arbre.

Les tiges des plantations de plus de 1m de haut doivent être distantes de plus de 5 mètres pour ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les plantations en haies sont interdites.

Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.

Mobilier extérieur:

Les mobiliers de jardins, de jeux ou de sports, doivent être fixés de façon à ne pas pouvoir être mis en flottaison ou emportés par le courant. Leur emploi doit être limité.

Citernes à mazout:

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et être clairement identifiés par le particulier.

(...)

Planchers :

Le premier plancher doit être réalisé de telle sorte que sa face inférieure se situe à au moins 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction **et laisser le libre passage des eaux (vide sanitaire ouvert sur les côtés).**

Toutefois lorsque pour des raisons liées à la configuration des lieux, cette disposition ne peut être respectée, l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, sera limitée à 20% de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activités économiques et à 20 m² d'emprise au sol pour les autres constructions.

(...)

~~Réseaux publics et privés:~~

~~L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception:~~

- ~~• des drainages et épuisements,~~
- ~~• des irrigations,~~
- ~~• des réseaux d'eau potable étanches,~~
- ~~• des réseaux d'assainissement étanches et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,~~
- ~~• des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,~~
- ~~• des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.~~

~~Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établi, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.~~

~~Tout appareil électrique scellé doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.~~

~~Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.~~

(...)

~~Plantations:~~

~~Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Toutefois cet élagage ne peut être exigé sur une hauteur dépassant la moitié de la hauteur totale de l'arbre.~~

~~Les tiges des plantations de plus de 1m de haut doivent être distantes de plus de 5 mètres pour ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.~~

~~Les plantations en haies sont interdites.~~

~~Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.~~

~~Mobilier extérieur:~~

~~Les mobiliers de jardins, de jeux ou de sports, doivent être fixés de façon à ne pas pouvoir être mis en flottaison ou emportés par le courant. Leur emploi doit être limité.~~

~~Citernes à mazout:~~

~~Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et être clairement identifiés par le particulier.~~

(...)

o **Risque résiduel (appelé zone jaune)**

(...)

Planchers :

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 0,5 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

(...)

Plantations:

Les plantations en haies sont interdites.
Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.

Citernes à mazout:

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (événements, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et être clairement identifiés par le particulier.

Aires de stationnement:

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

4. **Risques technologiques**

Le territoire de Fuveau est partiellement concerné par des zones d'isolement liées à un dépôt de produits chimiques dangereux.

Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant les risques technologiques (arrêté ministériel et circulaire du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs) sont repérés dans un document graphique annexe du Plan Local d'Urbanisme par les périmètres :

- Z1 : périmètre de protection rapprochée
- Z2 : périmètre de protection éloignée.

Ces périmètres sont déterminés avec des rayons respectivement de 30 m et 83 m à partir des limites du bâtiment de stockage des produits chimiques.

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans chaque zone du Plan Local d'Urbanisme.

Prescriptions par périmètres :

Malgré les dispositions prévues dans chaque zone, sont interdits :

a) Dans le périmètre Z1 (protection rapprochée)

- La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2° du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce, d'habitation ou de services ;

o **Risque résiduel (appelé zone jaune)**

(...)

Planchers :

Le premier plancher doit être réalisé **de telle sorte que sa face inférieure se situe** à au moins 0,5 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction **et laisser le libre passage des eaux** (vide sanitaire ouvert sur les côtés).

(...)

Plantations:

Les plantations en haies sont interdites.
Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.

Citernes à mazout:

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (événements, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et être clairement identifiés par le particulier.

Aires de stationnement:

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

4. Risques technologiques

Le territoire de Fuveau est partiellement concerné par des zones d'isolement liées à un dépôt de produits chimiques dangereux.

Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant les risques technologiques (arrêté ministériel et circulaire du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs) sont repérés dans un document graphique annexe du Plan Local d'Urbanisme par les périmètres :

- **Z1 : périmètre de protection rapprochée**
- **Z2 : périmètre de protection éloignée.**

Ces périmètres sont déterminés avec des rayons respectivement de 30 m et 83 m à partir des limites du bâtiment de stockage des produits chimiques.

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans chaque zone du Plan Local d'Urbanisme.

Prescriptions par périmètres :

Malgré les dispositions prévues dans chaque zone, sont interdits :

a) Dans le périmètre Z1 (protection rapprochée)

- La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2° du Code de la Construction et de l'Habitation) ;**
- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public ;**
- Les constructions nouvelles à destination de commerce, d'habitation ou de services ;**
- Les constructions nouvelles à destination de bureaux,**

- Les constructions nouvelles à destination de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

b) Dans le périmètre Z2 (protection éloignée)

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie au sens de l'article R.123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce, d'habitation ou de services dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- Les constructions nouvelles à destination de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

5. Incendie

Le territoire de la commune est situé dans un périmètre très sensible au risque de feux de forêts, critère défini par le Dossier communal synthétique en date du 3^{ème} trimestre 1997 qui a été réalisé par la Préfecture en collaboration avec les services de la mairie de FUYEAU et les services de l'État membres de la CARIP.

- ~~à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes ;~~
- ~~les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;~~
- ~~L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;~~
- ~~La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;~~
- ~~La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.~~

b) Dans le périmètre Z2 (protection éloignée)

- ~~Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie au sens de l'article R.123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;~~
- ~~Les constructions nouvelles à destination de commerce, d'habitation ou de services dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;~~
- ~~Les constructions nouvelles à destination de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;~~
- ~~Les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;~~
- ~~L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;~~
- ~~La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;~~
- ~~La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.~~

4. Incendie

Le territoire de la commune est situé dans un périmètre très sensible au risque de feux de forêts, critère défini par le Dossier communal synthétique en date du 3^{ème} trimestre 1997 qui a été réalisé par la Préfecture en collaboration avec les services de la mairie de FUYEAU et les services de l'État membres de la CARIP.

Point 14. ARTICLE 24 – SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Du fait de la suppression des articles 9 et 14, l'article 24 devient l'article 22

Motivation :

Cet article est modifié afin de mieux rendre compte des dispositifs et obligations de la commune en matière de mixité sociale aussi son titre se doit d'être en cohérence avec son contenu. Il est proposé de supprimer les termes « secteurs de ».

Afin de mieux garantir l'efficacité des secteurs de mixité sociale, il est proposé de réduire le seuil de 1 650 mètres carrés à partir duquel un taux de 30% de logements locatifs sociaux est imposé à 900 mètres carrés de surface de plancher (SP).

Initialement, la surface de 1650 m² s'appliquait à la SHON, soit en équivalence surface de plancher (SP) environ 1400 m².

D'autre part, la référence au CU est erronée (*l'alinéa "d" de l'article L.123-2*) est remplacée par la bonne référence : L.123-1-16^{ème}.

Enfin il est proposé d'informer les personnes consultant le règlement de la disposition spécifique s'appliquant aux communes en état de carence en matière de réalisation de logements sociaux par le rappel des dispositions de l'article L.111-13 du code de l'urbanisme.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 24 – SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa "d" de l'article L.123-2 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1650 m² de SHON, 30 pour cents de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Rédaction proposée:

ARTICLE 22 – ~~SECTEURS DE~~ MIXITÉ SOCIALE

- Périètre de mixité sociale

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa 16 de l'article L.123-1 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 900 m² de SP, 30 pour cent de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

- Renforcement des dispositions en faveur du logement locatif social dans les communes en situation de carence

A titre d'information, il est rappelé que la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a introduit un nouvel article dans le code de l'urbanisme (L.111-13) dans le but de renforcer les obligations de construction de logement social dans les communes frappées d'un constat de carence.

Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Le seuil de 30 % de logements locatifs sociaux exclut les logements financés par PLS. Toutefois, seules les opérations de logements collectifs familiaux sont visées afin de ne pas porter préjudice à la réalisation d'opérations de logements portant sur des structures pour personnes âgées ou en situation de handicap ou aux logements pour étudiants, majoritairement financées par un recours au PLS.

Point 15. ARTICLE 26 – LES NEUF CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Ajout d'un article 26 dans les dispositions générales afin de mieux définir le sens des neuf catégories de destinations des constructions.

Les neuf catégories de destinations des constructions :

Sont énumérées ci-après, les neuf catégories de destinations des constructions, énoncées dans l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme et, de façon non limitative, sont énoncées les terminologies et affectations des constructions ou aménagements attribuées à chaque destination.

Destination	Exemple
1 - Constructions destinées à l'habitation :	<ul style="list-style-type: none"> – maisons individuelles isolées, – maisons individuelles jumelées, accolées, en bande, – collectifs d'habitation, – logement de fonction, y compris pour les équipements collectifs, – logements de communautés religieuses, – logements pour étudiants (appartements indépendants ou chambres comprenant un coin cuisine supérieur à 1 m²), – foyers de travailleurs, – établissement recevant du public de type U (établissements sanitaires tels que les établissements de soins ou de convalescence et les foyers de personnes âgées ou de repos avec appartements indépendants comprenant une cuisine), – centres d'hébergements ou d'accueil de personnes en difficulté avec appartements indépendants comprenant une cuisine, – constructions destinées à l'habitation légère de loisirs, – parcs résidentiels de loisirs (locaux d'hébergement individuel incluant une cuisine), – caravanes isolées, – etc ...
2 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :	<ul style="list-style-type: none"> – établissement recevant du public de type O (hôtels, hôtels restaurants et pensions de famille) : hébergement à la nuit, dans des chambres sans cuisine, – parcs résidentiels de loisirs (locaux d'hébergement individuel n'incluant pas de cuisine quelle que soit sa dimension), – terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, – etc ...
3 - Constructions destinées aux bureaux :	<ul style="list-style-type: none"> – établissement recevant du public de type W, privé (administrations, banques), – cabinets de professions libérales (y compris dans des locaux affectés initialement à des logements), – agences immobilières, services divers, – etc ...
4 - Constructions destinées au commerce :	<ul style="list-style-type: none"> – établissement recevant du public de type P, privé (salles de jeux), – établissement recevant du public de type M (magasins de vente, centres commerciaux, galeries marchandes), – établissement recevant du public de type N (restaurants et débits de boissons), – etc ...
5 - Constructions destinées à l'artisanat :	<ul style="list-style-type: none"> – ateliers de production artisanale (production manuelle ou moyens rudimentaires), – etc...
6 - Constructions destinées à l'industrie :	<ul style="list-style-type: none"> – ateliers ou établissements de production industrielle (production mécanisée de biens matériels par la transformation et la mise en œuvre de matières premières ; unités de production comptant plusieurs employés), – etc ...
7 - Constructions destinées	<ul style="list-style-type: none"> – hangars agricoles,

Destination	Exemple
à l'exploitation agricole ou forestière :	<ul style="list-style-type: none"> - caves viticoles - serres, - pépinières, - hébergement d'animaux d'élevage, - bassins d'eau, - etc ...
8 - Constructions destinées à la fonction d'entrepôt :	<ul style="list-style-type: none"> - bâtiment, hangar ou dépôts où sont disposées et stockées des marchandises ou des denrées destinées à la vente ou à la location, - etc ...
9 -Constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :	<ul style="list-style-type: none"> - établissement recevant du public de type L, (salles d'audition, de conférences, de réunions de spectacle ou à usage multiple), - établissement recevant du public de type P, public (salles de danse et salles de jeux), - établissement recevant du public de type R (enseignement, colonies de vacances), - établissement recevant du public de type S (bibliothèques, centres de documentation), - établissement recevant du public de type T (salles d'expositions), - établissement recevant du public de type U (établissements sanitaires tels que les hôpitaux, les cliniques, les établissements de soins ou de convalescence et les foyers de personnes âgées ou de repos ne comportant aucun appartement indépendant avec cuisine quelle que soit sa dimension), - établissement recevant du public de type V (établissements de culte), - établissement recevant du public de type X (établissements sportifs couverts), - établissement recevant du public de type Y (musées), - établissement recevant du public de type GA (gares), - internat des établissements d'enseignement primaire, secondaire et supérieur, - cités universitaires et foyers d'étudiants (aucun appartement indépendant avec un coin cuisine supérieur à 1 m²), - tous types d'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies ne comportant pas de logement avec cuisine, établissements militaires, - établissements pénitentiaires, - constructions liées au fonctionnement d'un service public, - locaux administratifs liés au fonctionnement d'un service public (établissements recevant du public de type W hors bureaux), - salles de restauration pour les catégories ci-dessus, - etc ...

Point 16. ARTICLE 27 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Motivation :

Ajout d'un article 27 dans les dispositions générales :

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1, dans le cadre d'un lotissements ou d'un permis valant division parcellaire, le choix est fait d'appliquer les articles 6, 7 et 8 du règlement relatif à l'implantation des constructions à chaque lot ou terrain et non plus à l'ensemble.

Cette disposition imposant aux opérateurs, dès la conception du programme, de tenir compte de la limite de chaque lot ou terrain à créer, permettra donc aux constructions et à leur annexe d'évoluer plus facilement dans le temps.

Par contre les autres règles du règlement continuent à s'appliquer à l'ensemble du projet, notamment pour le pluvial, les espaces verts et l'application du COS.

Rédaction proposée:

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées pour l'application des articles 6, 7 et 8 au regard de chaque lot ou terrain. L'ensemble des autres règles s'applique à l'ensemble de l'assiette foncière du projet.

Point 17. ARTICLE 28 – RÉSEAUX DIVERS

Motivation :

La recherche d'une mise en cohérence et de simplification du règlement a abouti à l'écriture d'un nouvel article des dispositions générales pour les réseaux (article 28) établissant les prescriptions communes aux différentes zones, figurant actuellement dans les articles 4. Ceux-ci sont modifiés en conséquence, renvoyant à cet article des dispositions générales et indiquant s'il y a lieu les dispositions particulières spécifiques de chaque zone.

Par exemple le secteur UCh où concernant les eaux usées il est admis : En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions d'habitation existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra être toutefois admise.

Rédaction proposée:

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Électricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Point 18. ARTICLE 29 – STATIONNEMENT

Motivation :

De même que pour les réseaux un travail de mise en cohérence et de simplification du règlement a abouti à l'écriture d'un nouvel article des dispositions générales pour le stationnement (article 29) établissant les prescriptions communes aux différentes zones, figurant actuellement dans les articles 12. Ceux-ci sont modifiés en conséquence, renvoyant à cet article des dispositions générales et indiquant s'il y a lieu les dispositions particulières spécifiques de chaque zone.

La règle de calcul actuelle appliquée aux logements ne prend pas suffisamment en compte l'impact réel du stationnement généré par les opérations de plus de 5 petits logements qui déborde sur la voie publique. Elle est modifiée afin de garantir un minimum de 2 places par logement pour ces opérations.

La règle de calcul actuelle appliquée aux commerces est trop restrictive en surface de stationnement. Elle est donc modifiée afin de mieux s'adapter aux besoins générés par ce type d'activité. Une surface équivalente à 30% de la surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves) était exigée dans la règle actuelle, la règle proposée fixe à 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher (vente ou accueil + réserves).

Rédaction proposée:

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

En fonction des destinations de constructions autorisées dans la zone, il est demandé pour :

3.1. Constructions à usage d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés :

1 place par tranche entamée de 66 m² de SP sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. **Pour les opérations de 5 logements et plus il est exigé un minimum de 2 places par logement.**

3.1.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la norme est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

3.2. Constructions à usage d'activités :

3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé :

1 place par tranche entamée de 100 m² de SP ;

1 aire de dépose pour autocars, pour 1000 à 3000 m² de SP

1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SP au-delà de 3000 m² de SP.

3.2.2. Construction à usage de restaurant 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher

3.2.3. Construction à usage de commerces : **1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher (vente ou accueil + réserves).**

3.2.4. Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher des locaux.

3.2.5. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées :

1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

B.2 - Sur l'ensemble des zones concernées

Point 19. REMPLACER LES TERMES SHON ET SHOB PAR SURFACE DE PLANCHER (SP)

Motivation :

Conformément à la réforme des permis de construire du 16.11.2011, il est proposé de remplacer systématiquement dans le règlement les termes SHON et SHOB par Surface de Plancher (SP).

Point 20. REMPLACER LE TERME « ÉQUIPEMENT PUBLIC » PAR « CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF »

Motivation :

Conformément au code de l'urbanisme (art. R.123-9), il est proposé de remplacer systématiquement dans le règlement la terminologie « équipement(s) public(s) » par la catégorie de destination des constructions appropriée : « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Point 21. ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Motivation :

Concernant les constructions à usage d'habitation des zones urbaines du PLU et situées le long des voies classées bruyantes sur la commune, il est proposé de leur permettre d'édifier des murs anti-bruit sous la forme de murs pleins.

Les constructions concernées par cette autorisation sont au sein des zones urbaines ou les secteurs de ces zones suivant :

la zone UA avec un secteur UAa

la zone UC avec les trois secteurs UC1, UC2, UCh

la zone UE

En zone UH les secteurs :

UHA comportant et les deux sous secteurs UHAa et UHAb

secteur UHC

secteur UHP

en zone UK dans le secteur UKA

Rédaction proposée :

Ajouter aux articles 2 de toutes les zones et secteurs concernés :

« - Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes »

Point 22. ARTICLE 2- - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Motivation

Afin de rendre plus cohérentes les dispositions de l'article 2 des zones AUA1 / AUF2 / AUH1 / AUH2 / AUL2 / N entre elles et avec les règles d'urbanisme de droit commun applicables, il est proposé de supprimer :

- le terme rénovation lorsqu'il est présent
- et /ou de supprimer l'alinéa permettant la rénovation des constructions existantes.

En effet, pour la rénovation des constructions existantes lorsqu'elle est précédée d'une démolition datant de moins de 10 ans, il sera fait application des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui ressort du droit commun. En dehors de ce cas, les règles du PLU s'appliquent et seuls seront autorisés les travaux qui ont pour effet de rendre la construction plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rédaction actuelle AUA1:

(...)

- 1.3. L'agrandissement ou la rénovation des constructions d'habitation existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise.

Rédaction actuelle AUF2:

(...)

- 3 La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

Rédaction actuelle AUH1:

(...)

3. Hors secteur AUH1g, l'agrandissement ou la rénovation des constructions d'habitation existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise.
4. La rénovation des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.
5. Sous réserve...

Rédaction actuelle AUH2 et AUL2:

(...)

3. L'agrandissement ou la rénovation des constructions d'habitation existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise.
4. La rénovation des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

Rédaction actuelle N:

(...)

9. Dispositions particulières au secteur Nb, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :
 - L'agrandissement ou la rénovation des constructions d'habitation existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise. Sauf impossibilité technique dument démontrée les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.
 - La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B existantes.

(...)

Rédaction proposée AUA1:

(...)

- 1.3. L'agrandissement ~~ou la rénovation~~ des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de SP extension comprise.

Rédaction proposée AUF2 :

(...)

- ~~3. La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SP existantes.~~

Rédaction proposée AUH1:

(...)

3. Hors secteur AUH1g, l'agrandissement ~~ou la rénovation~~ des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de SP. extension comprise.
- ~~4. La rénovation des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.~~
4. Sous réserve...

Rédaction proposée AUH2 et AUL2:

(...)

3. L'agrandissement ~~ou la rénovation~~ des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de SP extension comprise.
- ~~4. La rénovation des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SP existantes.~~

Rédaction proposée N:

(...)

9. Dispositions particulières au secteur Nb, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :
 - L'agrandissement ~~ou la rénovation~~ des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m² avec un maximum de 180 m² de SP extension comprise. Sauf impossibilité technique dument démontrée les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.
 - ~~La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SP existantes.~~

(...)

Point 23. ARTICLE 3– ACCÈS ET VOIRIE

Motivation :

Pour la zone **UC et AUH1**, pour répondre à l'éventuelle nécessité de 2 accès pour les équipements publics (1 de service et 1 pour les usagers) et pour maintenir une gestion d'accès regroupés, en cas d'opération d'ensemble, une nouvelle rédaction est proposée :

Rédaction actuelle pour UC et AUH1:

(...)

3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.

(...)

Rédaction proposée pour UC et AUH1,

(...)

3. Pour chaque terrain constructible ou opération d'ensemble, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les établissements recevant du public. Toutefois lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble desservie de manière satisfaisante et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée, il peut être admis deux accès.

(...)

Point 24. ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Motivation

Suite à la réforme des permis de construire il n'est plus demandé dans les pièces à fournir lors de l'instruction d'un permis d'indiquer sur les parcelles voisines. De ce fait il est maintenant impossible, à l'instruction, de mesurer la distance aux limites selon la valeur de la hauteur des bâtiments édifiés sur des parcelles contiguës. Il est donc proposé de supprimer pour toutes les zones concernées (**UE, AUA1, AUF2, AUH2, AUL2**) la référence à l'article 8 en fin de l'alinéa 1 des zones **UE et AUA1** ou alinéa 2 pour les zones **AUF2 ; AUH2, AUL2**.

Rédaction actuelle UE, AUA1 :

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance L, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da), entre ces deux points, diminuée de 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres, ($L > da - 4 \text{ m}$ et $L > 4 \text{ m}$) sauf lorsque la forme des parcelles ou la configuration des sols rendent impraticable cette disposition : les prospects vis à vis des constructions existantes sur les propriétés voisines s'apprécient alors selon les dispositions de l'article 8 UE.

(...)

Rédaction proposée : UE, AUA1 :

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance L, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da), entre ces deux points, diminuée de 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres, ($L > da - 4 \text{ m}$ et $L > 4 \text{ m}$) ~~sauf lorsque la forme des parcelles ou la configuration des sols rendent impraticable cette disposition : les prospects vis à vis des constructions existantes sur les propriétés voisines s'apprécient alors selon les dispositions de l'article 8 « UE /AUA1/».~~

(...)

Rédaction actuelle AUF2, AUH2, AUL2 :

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes. Dans ce cas, les constructions sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation des constructions sur la parcelle concernée devra respecter les dispositions de l'article 8 - AUF2 / AUH2 / AUL2 ci-après.

(...)

Rédaction proposée : AUF2, AUH2, AUL2

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes. Dans ce cas, les constructions sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives. ~~Dans ce cas, l'implantation des constructions sur la parcelle concernée devra respecter les dispositions de l'article 8 - AUF2 / AUH2 / AUL2 ci-après.~~

(...)

Point 25. ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Motivation :

Afin d'assouplir et de faciliter les conditions d'implantation des constructions au sein d'une même propriété, il est proposé d'enlever dans la règle le lien entre la distance d'implantation et la hauteur des constructions et de plus, de supprimer la réglementation de cette distance pour les piscines et les terrasses.

La rédaction des articles 8 des zones **UC, UE, UF, UG, UL, UMA, AUA1, AUF2, AUH1, AUH2, AUL2**, est simplifier et il est ajouté de plus pour les zones **UC, UE ; AUA1, AUF2, AUH1, AUH2, A et N** que pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas réglementé

Rédaction actuelle : UC, UE, AUA1, AUF2, AUH1, AUH2

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur H de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres ($3m < L$ et $L \geq H$).

Rédaction proposée : UC, UE, AUA1, AUF2, AUH1, AUH2 :

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à **3 mètres**.
Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas réglementée

Rédaction actuelle : UF, UG, UL, UMA, AUL2

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur H de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres ($3m < L$ et $L \geq H$).
[...]

Rédaction proposée : UF, UG, UL, UMA, AUL2

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à **3 mètres**.
[...]

Pour les zone A et N un complément est simplement apporté à l'article 8 : pour les piscines, pool-house et terrasses, la distance minimale n'est pas réglementée

Rédaction actuelle : A et N

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 4 mètres au minimum.

Rédaction proposée : A et N

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 4 mètres au minimum.
Pour les piscines, pool house et terrasses, la distance n'est pas réglementée.

Les articles 8 des zones UH, UK, AUB1, ne sont pas modifiés

Point 26. ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

1. D'une part concernant les constructions à usage d'habitation des zones urbaines du PLU et situées à proximité des voies classées bruyantes sur la commune, il est proposé de leur permettre d'édifier des murs anti-bruit sous la forme de murs pleins sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager. Les zones UA, UC, UE, UH, et UK sont concernées :

Rédaction actuelle en UA

(...)
2.13. Clôtures et portails
(...)
Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :
(...)
Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. En outre, l'arase du

Rédaction proposée en UA :

(...)
2.13. Clôtures et portails
(...)
Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :
(...)
Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, **ou un mur anti-bruit en bordure des voies classées bruyantes**, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur

mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.

reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration ~~dans le paysage urbain~~ satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.

Rédaction actuelle en UC

(...)

2.10. Clôtures et portails

[...]

- (...)

Rédaction proposée en UC :

(...)

2.10. Clôtures et portails

[...]

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées :

- (...)
- qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager

(...)

Rédaction actuelle en UE

(...)

2.6. Clôtures

(...)

Clôtures sur voie et espace publics

(...)

Rédaction proposée en UE :

(...)

2.6. Clôtures

(...)

Clôtures sur voie et espace publics

(...)

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager

Clôtures sur mitoyens

(...)

Clôtures sur mitoyens

(...)

Rédaction actuelle en UH

(...)

5. Clôtures

(...)

5.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.

(...)

Rédaction proposée en UH :

(...)

5. Clôtures

(...)

5.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.

(...)

Rédaction actuelle en UK

(...)

4. Clôtures

(...)

4.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.

(...)

Rédaction proposée en UK :

(...)

4. Clôtures

(...)

4.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.

(...)

Motivation (suite):

2. D'autre part dans le souci d'éviter de générer des problèmes d'étanchéité en étant trop exigeant sur l'intégration aux constructions existantes des panneaux solaires, il est proposé de ne demander leur intégration aux toitures que pour les constructions nouvelles ou les extensions de construction

Rédaction proposée :

Ajouter aux articles 11 de toutes les zones concernées (UA, UC, AUA1, AUH1, AUH2, AUL2, A, N) la mention suivante :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; [pour les extensions et constructions nouvelles](#)

Point 27. ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Motivation

1. D'une part il est proposé un ajustement de la règle imposant que 2/3 des places de stationnement soient aménagées en sous sol ou incorporées à la construction en précisant qu'elle ne s'applique pas pour les opérations dont la surface de plancher est inférieure à 300 mètres carrés afin de ne pas pénaliser financièrement et fonctionnellement les petites opérations. Cette modification s'applique dans les dispositions particulières des articles 12 des zones, UC, et AUH1.
2. Par ailleurs, l'application de cette règle en zone UA, tissu urbain déjà constitué, est un véritable frein à la réalisation de projet et au renouvellement du bâti en place. Il est donc proposé de supprimer en zone UA l'obligation d'intégrer les 2/3 des places en sous sol ou à la construction. L'article 12 –UA n'aurait donc plus de disposition particulière et serait alors soumis aux dispositions générales de l'article 29.

Rédaction actuelle en UC, AUH1

(...)

- 1.2. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction

(...)

Rédaction proposée en UC et AUH1 :

[Se reporter aux dispositions générales \(article 29 du Titre I du règlement\)](#)

[Disposition particulière à la zone UC/AUH1 complémentaire :](#)

Pour tous types de construction, à l'exception [des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des opérations dont la SP est inférieure à 300 mètres carrés](#), 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction

Rédaction actuelle en UA

(...)

- 1.2. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction

(...)

Rédaction proposée en UA :

[Se reporter aux dispositions générales \(article 29 du Titre I du règlement\)](#)

B.3 - Zone UA

Point 28. ARTICLE 6- UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Motivation

La règle telle qu'elle est rédigée manque de clarté, il est proposé d'en améliorer la rédaction en y amenant des précisions pour une meilleure compréhension et application de la règle dont le principe est maintenue. Un complément est apporté pour permettre des dérogations à l'obligation de l'alignement sur voie, quelque fois trop contraignante par rapport au bâti existant, notamment en secteur UAa

Rédaction actuelle :

1. Lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.
2. Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues au point 1 ci-dessus.

Malgré l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :

- 2.1. la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 2.2. la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.

Rédaction proposée :

1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en dehors des emprises publiques et des voies existantes ou futures indiquées sur le document graphique.
2. Tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues au point 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite de l'alignement futur, tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, en limite de l'alignement existant,
 - soit à l'alignement, avec un retrait ou une avancée de plus ou moins 1 m maximum, des bâtiments existants sur le fond mitoyen lorsqu'ils sont implantés en retrait de la limite de l'alignement futur, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
3. Pour l'application de la règle énoncée au point 2 ci-avant lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'alignement à prendre en compte est celui relatif à la voie qui présente l'emprise la plus importante.
4. Malgré l'ensemble des dispositions précédentes :
 - L'extension d'une construction existante pourra se faire dans l'alignement de la construction existante, voire avec une avancée ou un retrait différent pour s'adapter à la configuration de la parcelle et/ou celles voisines
 - des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
 - o la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - o la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.

Point 29. ARTICLE 7- UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Motivation :

- Une phrase est ajoutée au point 1 pour prendre en compte les dérogations introduites à l'article 6
- Un complément est apporté pour permettre des dérogations à l'obligation d'implantation des constructions d'une limite latérale à l'autre, quelque fois trop contraignante par rapport au bâti existant.
- De plus afin de maximiser la constructibilité des parcelles en zone UA, il est proposé de réduire, lorsqu'une interruption de façade s'impose, la distance à la limite séparative de 4 à 2 m. (voir point 1.1). Deux arguments ont conduit à cette réduction :
 - La petite taille des parcelles du centre ancien
 - Le code civil qui n'impose en vue directe qu'une distance de recul de 1,90 m
- D'autre part, il est proposé pour une meilleure compréhension et application de la règle d'apporter des modifications à la rédaction de l'article 7 notamment pour la zone UAa où la règle est simplifiée. En effet cette zone en greffe sur le centre ancien ne propose pas un parcellaire et une trame viaire aussi serrée, ne permet pas la mise en place de règles calées sur celle du centre ancien au tissu dense et continu.

Rédaction actuelle :

Zone UA :

1. Sur une profondeur :
 - mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant,
 - et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,

les constructions à édifier, hormis pour les terrasses, les piscines et les abris de jardin sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives doit être supérieure à 2 m

1.1 Néanmoins, et malgré les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres (soit $L > 4$ m).

1.2 Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.

2. Au-delà de la profondeur définie en 7-1 UA et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières : sans prescription particulière de distance. Toutefois, les constructions exceptées celles qui ne sont ni closes ni couvertes (terrasses et escaliers) ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives

Secteur UAa :

1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.

1.1. Néanmoins, et malgré les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres, soit $L > 4$ m.

1.2. Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.

2. Au-delà de la profondeur définie en en 7-1 UAa et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières : sans prescription particulière de distance. Toutefois,

Rédaction proposée :

Zone UA :

1. Sur une profondeur :
 - mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant,
 - et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,
Dans les cas de reculs autorisés à l'article 6-UA alinéa 2, la bande de 17 mètres sera comptée à partir du nouvel alignement défini.

les constructions à édifier, hormis pour les terrasses, les piscines et leurs annexes, les balcons, et les abris de jardin sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives doit être supérieure à 2 m

2. ~~Néanmoins, et~~ Malgré les dispositions précédemment édictées l'interruption de façade peut être admise :
 - Soit lorsque le terrain voisin n'est pas construit
 - soit lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
 - Soit lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.

Dans tous ces cas, la distance horizontale de tout point d'une construction qui n'est pas implantée sur la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres de la limite concernée.

3. Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.
4. Au-delà de la profondeur définie en 7-1 UA et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières : sans prescription particulière de distance. Toutefois, les constructions exceptées celles qui ne sont ni closes ni couvertes (terrasses et escaliers) ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives

Secteur UAa:

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit en respectant une marge de recul minimum de 3 mètres.

les constructions ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives

3. Toutefois, lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en 8 UA et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis.

Point 30. ARTICLE 11- UA - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Au point 2.6 de l'article 11, il est proposé de supprimer la règle du premier plancher haut à 3,50 m qui n'est pas justifiable et qui de plus génère souvent des parkings avec 3,5 m de hauteur.

Rédaction actuelle :

(...)

2.6. Traitement des rez-de-chaussée

Dans le cas de constructions neuves, et sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,50 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu et à l'axe de tranches théoriques de 20,00 mètres mesurée parallèlement aux façades.

L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades sur voie ou espace public est interdite.

(...)

Rédaction proposée :

(...)

2.6. Traitement des rez-de-chaussée

~~Dans le cas de constructions neuves, et sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,50 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu et à l'axe de tranches théoriques de 20,00 mètres mesurée parallèlement aux façades.~~

L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades sur voie ou espace public est interdite.

(...)

B.4 - Zone UC

Point 31. ARTICLE 1- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Motivation :

L'annulation de la modification n°1 du PLU rend nécessaire la réintroduction de la possibilité de créer l'aire d'accueil inscrite dans le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage signé le 1^{er} mars 2002 et décidée par le Conseil Communautaire de la CPA le 25 mars 2005, et d'en permettre l'entretien .Cette dernière est en cours de réalisation. L'alinéa 4 de l'article 1 de la zone UC est donc repris.

Rédaction actuelle :

(...)

L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

Rédaction proposée :

(...)

L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes ~~sauf dans le cas de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite dans le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage signé le 1^{er} mars 2002 et décidée par Le Conseil Communautaire de la CPA le 25 mars 2005 .~~

De plus il est proposé de corrigé une faute de frappe au point 9, remplacer « visées à l'article 2.5 UC » par « visées à l'article 2.4 UC »

Point 32. ARTICLE 2- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Motivation :

Il est proposé de supprimer le point 3 qui est trop contraignant en zone urbaine centrale.

De plus il est proposé de supprimer « en cas de dépassement de COS autorisé » car en zone UCh le COS n'est pas réglementé pour les constructions existantes (cf. article 14-UC) mais la surface de la construction après agrandissement est plafonnée à 250 m² de SHON sans dépasser 50% de la SP existantes

Rédaction actuelle :

(...)

3. Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.

(...)

6. En secteur UCh, le changement d'usage du bâti existant pour autant qu'il satisfasse aux autres règles de la zone et qu'il soit compatible aux exigences des zones à risque et sans augmentation de la surface de plancher initiale en cas de dépassement du COS autorisé.

Rédaction proposée :

(...)

~~3. Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.~~

(...)

5. En secteur UCh,
- le changement d'usage du bâti existant pour autant qu'il satisfasse aux autres règles de la zone et qu'il soit compatible aux exigences des zones à risque et sans augmentation de la surface de plancher ~~initiale en cas de dépassement du COS autorisé.~~

- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes : l'agrandissement ne pouvant excéder 50% de la surface de plancher existante et la construction ne pouvant excéder 250 m² de SP extension comprise. Sauf impossibilité technique dument démontrée les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.

(...)

Point 33. ARTICLE 4- UC - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Motivation :

En plus du passage d'une grande partie de la rédaction de cet article dans les dispositions générales (point 28 de la présente modification), les dispositions particulières au secteur UCh sont amenées à évoluer pour l'alimentation en eau.

Une rédaction nouvelle est proposée afin de rendre possible des extensions pour les constructions existantes alimentées par captage privé dont le Canal de Provence avec un dispositif individuel contrôlé par la mairie (3 hameaux concernés en UCh).

Rédaction actuelle :

Après ajout de l'article 28 des dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières pour le secteur UCh :

1. Eau :

Dans le secteur UCh :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois dans les secteurs de la commune alimentés par le Canal de Provence les extensions des constructions, à vocation d'habitation seront autorisées, que si elles sont équipées d'un dispositif de potabilisation de l'eau contrôlé par les services municipaux.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

(...)

Rédaction proposée :

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières pour le secteur UCh :

1. Eau :

Dans le secteur UCh :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

- Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions limitées, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

(...)

Point 34. ARTICLE 7- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Motivation :

1. Suite à la réforme des permis de construire il n'est plus demandé dans les pièces à fournir lors de l'instruction du permis d'indication sur les parcelles voisines, de ce fait il est maintenant impossible de mesurer la distance aux limites selon la valeur de la hauteur des bâtiments édifiés sur des parcelles contiguës. Le point 2 est donc épuré des mentions aux parcelles voisines.
2. D'autre part pour une meilleure compréhension de la règle il est proposé de mieux définir au point 2.2 le terme « gabarit », mal compris.
3. Enfin il est proposé au point 2.3 de simplifier la règle en ne conditionnant pas l'implantation sur la limite séparative à la hauteur.

Rédaction actuelle :

1. Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme (« cours communes), les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en 8 UC et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
 - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
 - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction ;
 - 2.3. lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 7 mètres au niveau des lignes d'égouts, 10 mètres au faitage et que la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres ;
 - 2.4. Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Rédaction proposée :

1. Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme (« cours communes »), les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies ~~à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en 8 UC et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :~~
 - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
 - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant ~~à l'intérieur des limites du contour de ladite construction, tout en respectant les conditions de hauteur régies par l'article 10 -UC ;~~
 - 2.3. ~~lorsque la construction est édifée en limite séparative et que la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres.~~
 - 2.4. Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Point 35. ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Il est proposé d'assouplir la règle sur les volets qui est plus appropriée pour le centre ancien afin de permettre la pose de volets roulants sans avoir à justifier l'impossibilité d'installer des persiennes développantes, la règle est supprimée. La numérotation des autres paragraphes est reprise en conséquence.

De même pour permettre l'intégration des boîtes aux lettres près du portail, il est proposé d'allonger la longueur autorisée du mur qui peut accompagner ce dernier de 1 à 3 mètres.

Rédaction actuelle :

(...)

2.4. Les ouvertures

Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes développantes. Elles seront à lames rases

Rédaction proposée :

(...)

2.4. Les ouvertures

~~Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes développantes. Elles seront à lames rases~~

pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de persiennes développantes, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

(...)

2.11. Clôtures et portails

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées :

- qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

(...)

~~pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.~~

~~En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de persiennes développantes, les volets roulants doivent :~~

- ~~soit être intégrés au linteau intérieur,~~
- ~~soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.~~

(...)

2.10. Clôtures et portails

Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées :

- qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les boîtes aux lettres et les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 3 mètres de chaque côté.

(...)

Point 36. ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Motivation :

Il est proposé de réduire le seuil de 1000 mètres de surface de plancher pour les opérations de logements soumises à l'obligation de créer un espace vert collectif (passer le seuil à 500 mètres carrés) afin de mieux garantir la végétalisation des opérations.

Rédaction actuelle :

(...)

3. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :

- de logements, lorsque l'opération est supérieure à 1 000 m² de SP,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière.

(...)

Rédaction proposée :

(...)

3. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :

- de logements, lorsque l'opération est supérieure à 500 m² de SP,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière.

(...)

Point 37. ARTICLE 14 UC - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Motivation :

Afin d'éviter une trop forte densification de la frange périphérique du village (zones UC1 et UC2) il est proposé une réduction du COS de ces deux zones, devenant respectivement 0,40 et 0,30 hormis pour les constructions destinées aux bureaux où il est maintenu à 0,40.

De plus le point 2 est supprimé, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2008

Rédaction actuelle :

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,20 en secteur UCh.
 - 0,40 en secteur UC2.
 - 0,60 en secteur UC1.
 2. Le coefficient d'occupation des sols est majoré de 50% pour la partie des constructions ayant la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
 3. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public.
- (...)

Rédaction proposée :

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,20 en secteur UCh.
 - 0,30 en secteur UC2 hormis pour les constructions destinées aux bureaux où il est fixé à 0,40
 - 0,40 en secteur UC1.
 - ~~2. Le coefficient d'occupation des sols est majoré de 50% pour la partie des constructions ayant la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.~~
 2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- (...)

B.5 - Zone UF

Point 38. ARTICLE 11- UF - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Assouplissement de la règle relative à l'aspect extérieur (toits terrasses, à l'instar de la rédaction actuelle du règlement de la zone UC).

Seul le point 2 est modifié.

Rédaction actuelle :

- (...)
2. Aspect des constructions :
 - (...)
 - 2.3 La couverture sera en majorité en tuiles canal ou romanes comprenant au minimum deux rangs de génoise. Les couvertures en terrasse sont interdites.
- (...)

Rédaction proposée :

- (...)
2. Aspect des constructions :
 - (...)
 - 2.3 Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles romanes. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.
- (...)

Point 39. ARTICLE 12- UF - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Motivation :

L'application de la règle actuelle créerait un nombre de places trop important, non nécessaires à l'opération et de fait impossibles à réaliser.

La règle est donc reprise de telle sorte que le nombre de places exigées soit cohérent avec le projet et l'aménagement de la zone.

Rédaction actuelle :

1. Dans tous les secteurs :

Rédaction proposée :

1. Dans tous les secteurs :

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans le secteur UFa :

2.1 1 garage, dont la surface est limitée à 30 m² de SHON, par tranche entamée de 50 m² de SHON

2.2 Il est exigé en sus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 50 m² de SHON

3. Dans le secteur UFb :

3.1. Il est exigé 0,5 place par tranche entamée de 25 m² de SHON.

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans le secteur UFa :

- 1 place par tranche entamée de 66 m² de SP
- Il est exigé en sus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de quatre logements autorisés

3. Dans le secteur UFb :

- 1 place par tranche entamée de 66 m² de SP

B.6 - Zones UH

Point 40. ARTICLE 12- UH - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Motivation :

Afin de favoriser l'implantation de commerce dans cette zone et d'améliorer la règle qui actuellement surestime les besoins en stationnement pour les petits établissements commerciaux, il est proposé de fixer le nombre de places de stationnement exigé pour les établissements commerciaux en appliquant et rappelant la règle commune édictée dans les dispositions générales

Rédaction actuelle :

(...)

- 2.5. Pour les établissements commerciaux :
- 1 place pour la première tranche entamée de 200 m² de la surface de plancher de la construction,
 - 1 place par 12,5 m² pour la tranche entamée de 200 à 500 m² de la SP de la construction,
 - 12 places pour 100 m² dans la tranche entamée supérieure à 500 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

2.6. Pour les activités hôtelières et de restauration

(...)

Rédaction proposée :

(...)

- 2.5. Pour les établissements commerciaux :
- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher (vente ou accueil + réserves).

2.6. Pour les activités hôtelières et de restauration

(...)

B.7 - Zones AUA1

Point 41. ARTICLE 3- AUA1 - ACCÈS ET VOIRIE

Motivation :

La zone AUA1 à vocation d'activité, est située au niveau du rond-point de l'Europe et bordée par les RD 96 et 46. Il sera donc difficile d'éviter de déboucher sur l'une ou l'autre de ces deux voies départementales. Il est donc nécessaire d'obtenir un accord du gestionnaire de ces voies (le Département) pour créer et organiser la desserte de cette zone. Il est proposé de modifier le point 4 de l'article 3 sur la gestion des accès sur les RD 96 et 46.

Rédaction actuelle :

(...)

4. Les accès directs sur les routes départementales sont

Rédaction proposée :

(...)

4. Tout accès nouveau sur les routes départementales

interdits. Hors les emplacements réservés portés au document graphique du règlement, aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la R.D. 96 et la R.D. 46.

devra obtenir l'accord du gestionnaire de la voie

Point 42. ARTICLE 10- AUA1 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Il est proposé d'amener une dérogation sur la mesure pour les bâtiments de grand gabarit pour tenir compte de la déclivité du terrain.

Rédaction actuelle :

(...)

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.

(...)

Rédaction proposée :

(...)

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé. Toutefois pour les bâtiments de grand gabarit, d'une SP supérieure à 3 000 m² et pour tenir compte de la déclivité du terrain d'emprise, cette hauteur n'est alors exigée qu'au niveau de la façade de moindre hauteur.

(...)

B.8 - Zones AUH1

Point 43. CHAPITRE IV – ZONE AUH1 – Création d'un nouveau secteur AUH1e

Motivation :

Il s'agit de proposer pour le secteur AUH1a situé au Sud Ouest de la RD 96 au niveau du rond-point de l'Europe une forme d'urbanisation plus conforme à sa situation géographique. En effet la RD 96 est une limite entre l'agglomération de Fuveau et les développements antérieurs sous forme d'habitat diffus (ex zones NB du POS). Le caractère rural des lieux, situé de l'autre côté de la partie urbaine de Fuveau serait plus apte à recevoir de l'habitat de plus faible hauteur afin de conserver à la RD 96 son rôle de frontière entre deux territoires contrastés, l'un à dominante urbaine et l'autre à dominante rurale. Actuellement le secteur AUH1a permet de l'habitat de 9 m de hauteur, alors que 7 m est préférable avec un COS maintenu à 0,20 pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Notons que ce secteur est concerné initialement par les dispositions de l'article L.111-1-4 imposant en bordure des voies à grande circulation telle que la RD 96 une marge de recul au titre de la protection des entrées de ville. Le PLU avait ramené la profondeur de la marge de recul de 75 m à 30 m comptée à partir de l'axe de la RD.

Dans un souci d'intégration paysagère de ce secteur rural, situé au-delà de la partie urbaine de la ville de Fuveau, il est proposé qu'en bordure de la voie, où le règlement impose déjà l'implantation d'une haie végétale paysagère, les constructions situées en arrière de la haie, sur une profondeur limitée à 15 m (correspondant à un premier rang) aient une hauteur limitée à celle d'un rez-de-jardin, soit une hauteur H maximale fixée à 3,5 m. Une servitude « non altius tollendi » est instaurée, indiquée au plan de zonage par une trame spécifique (voir point 45).

Rédaction actuelle:

(...)

La zone AUH à vocation d'habitat comporte cinq secteurs :

- le secteur AUH1a un peu excentré, à l'Est de l'autoroute A52 au rond-point de l'Europe ainsi qu'au « hameau de Brogillum
- le secteur AUH1b entre une zone pavillonnaire et un secteur boisé
- le secteur AUH1c en contact direct avec la zone urbaine UC2
- le secteur AUH1d en prolongement d'un secteur d'équipements scolaires
- le secteur AUH1g recouvrant les anciens « communs » au Sud du château aménagés en résidences d'habitation

Rédaction proposée:

(...)

La zone AUH à vocation d'habitat comporte six secteurs :

- le secteur AUH1a un peu excentré, à l'Est de l'autoroute A52 au rond-point de l'Europe ainsi qu'au « hameau de Brogillum
- le secteur AUH1b entre une zone pavillonnaire et un secteur boisé
- le secteur AUH1c en contact direct avec la zone urbaine UC2
- le secteur AUH1d en prolongement d'un secteur d'équipements scolaires
- le secteur AUH1g recouvrant les anciens « communs » au Sud du château aménagés en résidences d'habitation
- le secteur AUH1e au Sud-Ouest de la RD96 au niveau du rond-point de l'Europe

Point 44. ARTICLE 7- AUH1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Motivation :

- Suite à la réforme des permis de construire il n'est plus demandé dans les pièces à fournir lors de l'instruction du permis d'indication sur les parcelles voisines. De ce fait il est maintenant impossible de mesurer la distance aux limites selon la valeur de la hauteur des bâtiments édifiés sur des parcelles contiguës. Les points 2 et 2.4 sont donc épurés des mentions aux parcelles voisines.
- D'autre part pour une meilleure compréhension de la règle il est proposé de mieux définir au point 2.2 le terme « gabarit », dont l'interprétation n'est pas aisée.
- Enfin il est proposé au point 2.3 de simplifier la règle en ne conditionnant pas l'implantation sur la limite séparative à la hauteur.

Rédaction actuelle:

1. Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme (« cours communes), les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en 8 AUH1 et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
 - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
 - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction ;
 - 2.3. lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 7 mètres au niveau des lignes d'égouts, 10 mètres au faîtage et que la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres ;
 - 2.4. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites à l'article 8- AUH1 et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis lorsque les constructions sont édifiées

Rédaction proposée:

1. Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme (« cours communes »), les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies ~~à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en 8 AUH1 et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :~~
 - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
 - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant ~~à l'intérieur des limites du contour de ladite construction, tout en respectant les conditions de hauteur régies par l'article 10 –AUH1 ;~~
 - 2.3. ~~lorsque la construction est édifée en limite séparative et que la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres.~~
 - 2.4. ~~Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager.~~

Point 45. ARTICLE 10- AUH1 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Indication de la nouvelle règle de hauteur pour le nouveau secteur AUH1e, qui est limitée comme pour le secteur AUH1d à 7 m (soit à R+1) et instauration d'un secteur de servitude « non altius tollendi » où la hauteur maximale est fixée à 3,5m.

Rédaction actuelle :

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.

Rédaction proposée :

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres, à l'exception des secteurs AUH1d et AUH1e où elle est limitée à 7m. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
En secteur AUH1e, en bordure de la RD 96 est instaurée une servitude « non altius tollendi » où la hauteur maximale est fixée à 3,5m.

Point 46. ARTICLE 11- AUH1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Afin de permettre l'intégration des boîtes aux lettres près du portail, il est proposé d'allonger la longueur autorisée du mur qui peut accompagner ce dernier de 1 à 3 mètres.

Rédaction actuelle :

2.11. Clôtures et portails

(...)

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

(...)

Rédaction proposée :

2.11. Clôtures et portails

(...)

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les boîtes à lettres et les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 3 mètres de chaque côté.

(...)

Point 47. ARTICLES 13- AUH1 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Motivation :

Il est proposé de réduire le seuil de 1000 mètres à 500 mètres carrés de surface de plancher pour les opérations de logements soumises à l'obligation de créer un espace vert collectif afin de mieux garantir la végétalisation des opérations.

Rédaction actuelle :

(...)

3. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :

- de logements, lorsque l'opération est supérieure à 1 000 m² de SP,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière.

(...)

Rédaction proposée :

(...)

3. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :

- de logements, lorsque l'opération est supérieure à 500 m² de SP,
- d'activité hôtelière ou para-hôtelière.

(...)

Point 48. ARTICLES 14- AUH1 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Motivation :

Indication du COS pour le nouveau secteur AUH1e, qui est maintenu comme pour le secteur AUH1a à 0,20. De plus le point 2 est supprimé, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2008

Rédaction actuelle :

Rédaction proposée :

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,20. en secteurs AUH1a et AUH1g
 - [...]
2. Le coefficient d'occupation des sols est majoré de 50% pour la partie des constructions ayant la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, sans toutefois pouvoir excéder 0,60.
[...]

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,20. en secteurs AUH1a, AUH1g et AUH1e
 - [...]
- ~~2. Le coefficient d'occupation des sols est majoré de 50% pour la partie des constructions ayant la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, sans toutefois pouvoir excéder 0,60.~~
[...]

B.9 - Zone AUH2

Point 49. ARTICLE 2-AUH2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Motivation :

Il est proposé de rajouter une phrase dans le cinquième alinéa permettant de limiter le nombre de piscines et de pool house par logement.

Rédaction proposée :

(...)

4. Pour les constructions d'habitation existantes visées aux alinéas 2 et 3 du présent article :

(...)

Quand il y a plusieurs logements sur un même terrain, le nombre de piscines et pool house est limité à deux ainsi que le nombre d'abris de jardin.

Point 50. ARTICLE 4-AUH2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Motivation :

L'occupation actuellement autorisée en zone AUH2 concerne principalement l'agrandissement des constructions, situation où l'adduction à l'eau potable n'était pas réglementée. Il est donc proposé de rajouter une disposition particulière pour l'eau afin de rendre possible des extensions pour les constructions existantes alimentées par captage privé dont le Canal de Provence avec un dispositif individuel contrôlé par la mairie.

La disposition particulière concernant l'eau usée n'est pas modifiée.

Rédaction proposée :

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement) modifiées dans cette troisième modification du PLU avec une disposition particulière à la zone AUH2, complémentaire :

Eau :

Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

(...)

B.10 - Zone AUL2

Point 51. ARTICLE 4-AUL2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Motivation :

De même que pour la zone AUH2, l'occupation actuellement autorisée en zone AUL2 concerne principalement l'agrandissement des constructions, situation où l'adduction à l'eau potable n'était pas réglementée. Il est donc proposé de rajouter une disposition particulière pour l'eau afin de rendre possible des extensions pour les constructions existantes alimentées par captage privé dont le Canal de Provence avec un dispositif individuel contrôlé par la mairie.

La disposition particulière concernant l'eau usée n'est pas modifiée.

Rédaction proposée :

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement) modifiées dans cette troisième modification du PLU avec une disposition particulière à la zone AUL2, complémentaire :

Eau :

Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

(...)

B.11 - Zone A

Point 52. ARTICLE 1-A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Motivation :

Il est proposé de corriger des références erronées au code:

- Point 2 : la référence à l'article R.442-2 est inexistante. La disposition est remplacée par « Les parcs d'attractions, les dépôts de matériaux et de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes. »
- Point 3 : la référence à l'article R.444-3 est inexistante et est remplacée par : Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
- Le point 5 est complété pour mentionner les containers à l'exception de ceux qui présentent une bonne intégration du point de vue paysager

Rédaction actuelle :

1. Toutes les constructions, à l'exception, de celles visées à l'article 2-A
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
4. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage autres que les campings et les caravanings dits « à la ferme »
5. Les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole
6. L'extraction de terre végétale
7. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles.

Rédaction proposée :

1. Toutes les constructions, à l'exception, de celles visées à l'article 2-A
2. Les parcs d'attractions, les dépôts de matériaux et de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33.
4. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage autres que les campings et les caravanings dits « à la ferme »
5. Les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole notamment les containers à l'exception de ceux qui présentent une bonne intégration du point de vue paysager
6. L'extraction de terre végétale
7. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles.

Point 53. ARTICLE 2-A - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

Motivation :

Il est proposé de supprimer l'alinéa concernant les annexes car il est redondant avec le point 2 sur les annexes autorisées pour les constructions existantes.

D'autre part pour le point 2 alinéa 3 les garages n'étant pas constitutif de la surface de plancher, on remplace la notion de surface hors œuvre brute par la notion d'emprise au sol.

Rédaction actuelle :

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

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques
- Les constructions à usage d'habitation dont logements de fonction, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
 - o Une piscine non couverte et ses annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.
- Les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2. Pour chaque habitation existante :

- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau n'excédant pas 4 m, et d'une superficie cumulée n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.

Rédaction proposée :

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

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques
- Les constructions à usage d'habitation dont logements de fonction, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 250 m² de SP extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :

~~o Une piscine non couverte et ses annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.~~

- Les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2. Pour chaque habitation existante :

- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau n'excédant pas 4 m, et d'une superficie cumulée n'excédant pas 20 m².

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa superficie n'excède pas 12 m² hors œuvre nette et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. - Un garage à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa superficie soit n'excède pas 40 m² de surface hors œuvre brute, des aménagements ni clos ni couverts (terrasses et escaliers) attenants à l'habitation existante. <p>(...)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa surface de plancher n'excède pas 12 m² et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. - Un garage à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², des aménagements ni clos ni couverts (terrasses et escaliers) attenants à l'habitation existante. <p>(...)</p> |
|---|--|

B.12 - Zone N

Point 54. ARTICLE 1-N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Motivation :

Il est proposé de corriger des références erronées au code pour le point 3 et 5 :

Point 3 - la référence à l'article R.442-2 est inexistante. La disposition est supprimée.

Point 5 - La référence à l'article R.444-3 est inexistante et est remplacée par : les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33.

Un point 6 est ajouté afin de conserver le caractère naturel et boisé de la zone sauf pour certains aménagements fonctionnels de voirie en bordure de voie et travaux de débroussailllements et de défrichements nécessaires à la protection incendie.

Rédaction actuelle :

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2-N.
2. Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
3. Les modes d'occupation du sol visés à l'article R 442-2 alinéa a et b du code de l'Urbanisme
4. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444-3 du code de l'Urbanisme
5. Les parcs résidentiels de loisirs
6. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2-N.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés
8. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles
9. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.

Rédaction proposée :

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2-N.
2. Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
- ~~3. Les modes d'occupation du sol visés à l'article R 442-2 alinéa a et b du code de l'Urbanisme~~
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
4. Les parcs résidentiels de loisirs
5. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2-N.
6. Toute modification apportée à l'état naturel de la végétation hormis certains aménagements fonctionnels de voirie en bordure de voie et travaux de débroussailllements et de défrichements nécessaires à la protection incendie
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés
8. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles
9. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.

Point 55. ARTICLE 2-N - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

Motivation :

- Pour les habitations existantes (point 5) il est proposé de limiter à deux le nombre de piscines, d'abris de jardin et de pool house en cas de pluralité de logements
- Alinéa 6b : La surface maximum des constructions autorisées pour habitation est portée de 120 à 125 m², cependant celle-ci demeure inférieure à celle qui est permise en zone A ou Nb (250 m²). Rappelons que la zone N constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où les activités de plein air sont tolérées. Elle est par principe inconstructible, une exception est consentie pour les constructions directement nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières et les constructions existantes mais limitée à 125 m² de SP.
- L'alinéa concernant les annexes est supprimé car redondant avec le point précédent 5 sur les annexes autorisées des constructions existantes.
- en secteur Nb il est proposé de règlementer les garages couverts et fermés afin d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols et d'améliorer leur intégration paysagère. Leur emprise au sol sens n'excède pas 40 m² et leur hauteur est limitée à 2,5 m
- D'autre part les secteurs constructibles en zone naturelle sont obligatoirement de capacité constructive limitée, il est donc préférable d'indiquer pour les secteurs NL (Point 10), à l'instar des secteurs Nb, une limitation de la surface de plancher sans compromettre la réalisation ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction actuelle :

(...)

5. Pour chaque habitation existante :

- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau n'excédant pas 4 m, et d'une superficie cumulée n'excédant pas 20 m².
- Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa superficie n'excède pas 12 m² et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.

6. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière :

- Les bâtiments techniques
- Les constructions à usage d'habitation, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 120 m² de S.H.O.N.
Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m².

(...)

9. Dispositions particulières au secteur Nb, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :

- L'agrandissement ou la rénovation des constructions d'habitation existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise. Sauf impossibilité

Rédaction proposée :

(...)

5. Pour chaque habitation existante :

- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau n'excédant pas 4 m, et d'une surface de plancher cumulée n'excédant pas 20 m².
- Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa surface de plancher n'excède pas 12 m² et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.

Quand il y a plusieurs logements sur un même terrain, le nombre de piscines et pool house est limité à deux ainsi que le nombre d'abris de jardin.

6. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière :

- Les bâtiments techniques
- Les constructions à usage d'habitation, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 125 m² de SP
~~Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m².~~

(...)

9. Dispositions particulières au secteur Nb, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :

- L'agrandissement ~~ou la rénovation~~ des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m² avec un maximum de 250 m² de SP extension comprise. Sauf impossibilité technique dument démontrée

<p>technique dûment démontrée les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existantes. - La restauration, rénovation ou extension des constructions à usage hôtelier, de restauration et d'artisanat existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B existantes de plus de 30%. <p>10. Dispositions particulières au secteur NL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles - Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement <p>[...]</p>	<p>les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.</p> <p>— La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La restauration, rénovation ou extension des constructions à usage hôtelier, de restauration et d'artisanat existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la SP existantes de plus de 30%. - Les garages à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres, et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m². <p>10. Dispositions particulières au secteur NL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir dans une limite de 500 m² de SP hormis pour la réalisation ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement. - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles - Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement <p>[...]</p>
--	---

Point 56. ARTICLE 4-N – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Motivation :

Il est proposé de modifier la disposition particulière sur l'eau potable en zone N afin de règlementer l'adduction d'eau pour les constructions existantes et les extensions des constructions permises en zone Nb en indiquant la tolérance des captages privés dont le Canal de Provence.
La disposition particulière sur l'eau usée n'est pas modifiée.

Rédaction actuelle :

(...)

Eau :

En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

(...)

Rédaction proposée :

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone, complémentaires :

Eau :

En l'absence de réseau public et pour les constructions existantes ainsi que pour leurs extensions en secteur Nb, l'alimentation en eau par captage privé dont le Canal de Provence est tolérée, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

(...)

B.13 – Annexes au règlement

Point 57. ANNEXES DU RÈGLEMENT – MODIFICATION DE L'ANNEXE 1

Motivation :

Afin de permettre la réalisation des abris bois dans certaines zones du PLU il est proposé de préciser la définition des abris précaires qui sont interdits par l'annexe 1.

Rédaction actuelle :

(...)

- soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.

(...)

Rédaction proposée :

(...)

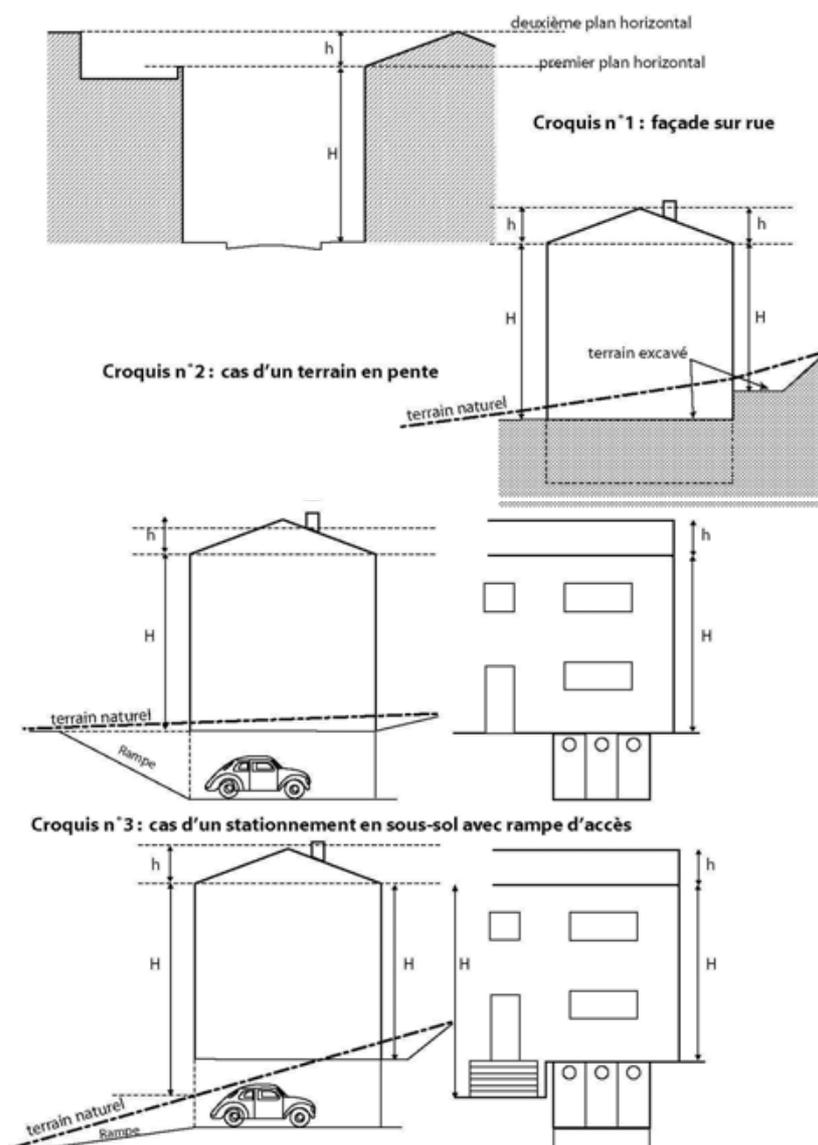
- soit par des abris précaires en quelque matériaux que ce soit (les abris de jardin autorisés dans certaines zones du PLU, quelque soit leur matériau, ne peuvent être assimilés à des abris précaires)

(...)

Point 58. ANNEXES DU RÈGLEMENT – MODIFICATION DE L'ANNEXE 10

Motivation :

Afin d'améliorer la compréhension des règles de hauteur et notamment le cas de stationnement en sous-sol avec rampe d'accès, il est proposé de compléter l'annexe 10 avec ces croquis.



Point 59. ANNEXES DU RÈGLEMENT - RAJOUT DE L'ANNEXE 20

Motivation :

Rajouter l'annexe n°20 relative aux projets en zone agricole. L'article 2-A fait un renvoi à cette annexe qui a été supprimée du règlement par erreur.

Point 60. ANNEXES DU RÈGLEMENT - Terminologie

Motivation :

Pour une meilleure compréhension du règlement un certain nombre de définition sont ajoutées ou modifiées au lexique figurant en annexe du règlement:

Remarque : le terme rénovation supprimé du règlement est également supprimé du lexique

Rédaction proposée pour les définitions ajoutées ou modifiées

Accès :

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- Soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage

Et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Annexe :

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

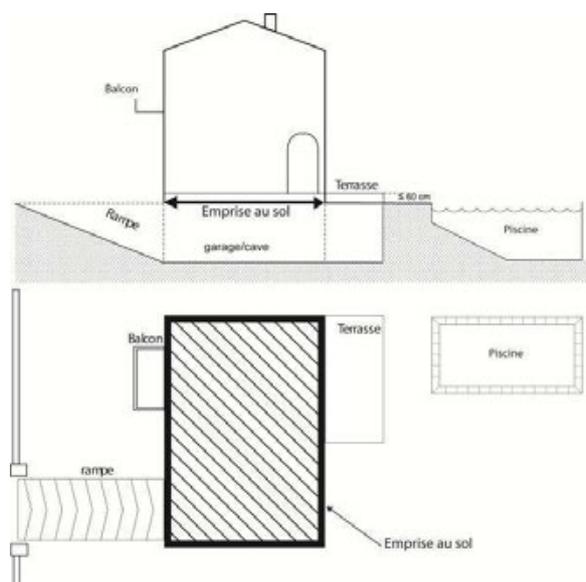
Elles comprennent notamment :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- etc

Un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais extension.

Desserte :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.



Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, avancées en encorbellement aménagées sur un ou plusieurs niveaux d'une façade, inférieurs ou égaux à 50 cm).

Les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.

Extension :

Toute augmentation du volume des constructions existantes, horizontalement ou verticalement.

Extension limitée

Elle concerne les constructions existantes du secteur UCh non encore raccordées au réseau public de distribution d'eau potable et/ou au réseau d'assainissement public.

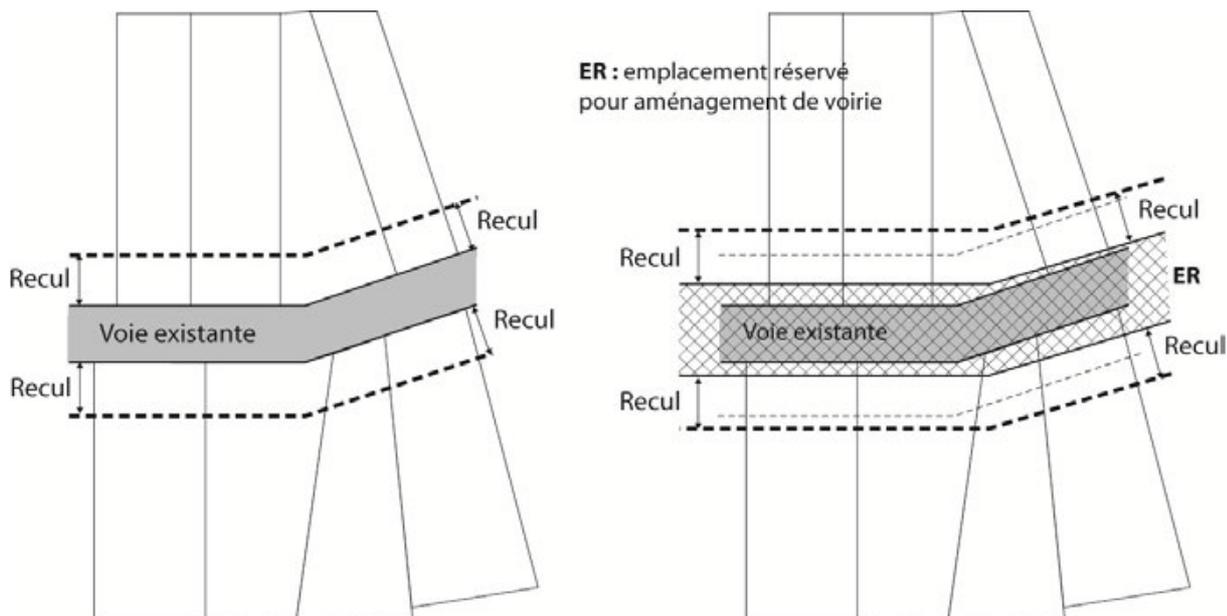
Quand elles sont autorisées, les extensions limitées sont d'une part en continuité directe avec la construction existante et d'autre part l'agrandissement ne peut excéder 50% de la surface de plancher existante; la surface de la construction, après agrandissement étant plafonnée (cf. article 2-UC)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Marge de reculement

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou à créer.



Places incorporées à la construction :

Les places sont couvertes, fermées et non disjointes de la construction.

Point 61. ANNEXES DU RÈGLEMENT - PALETTE DE COULEUR

Motivation :

La couleur « blanc de base », est ajoutée à la palette de couleurs. La couleur blanche proposée auparavant (RAL 9003) est en fait un mélange dont l'emploi lors d'un projet de construction génère un surcoût.

La couleur RAL 1012 est rectifié.

De plus la mise en page de la palette est reprise en format A4 pour permettre une impression de qualité ne dénaturant pas les couleurs proposées.

La palette de couleur est donc modifiée en conséquence.

Point 62. ANNEXES DU RÈGLEMENT - RAJOUT D'UNE ANNEXE SUR LA SURFACE DE PLANCHER

Motivation :

Suite à la réforme des permis de construire du 16.11.2011 remplaçant les termes SHON et SHOB par surface de plancher, il semble utile de rajouter une annexe sur le calcul de la surface de plancher.

C - MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE

Point 63. PLAN 3.1- modification des limites de zonage entre les zones UA et UC2 et sectorisation en UAa d'une partie de la zone UA

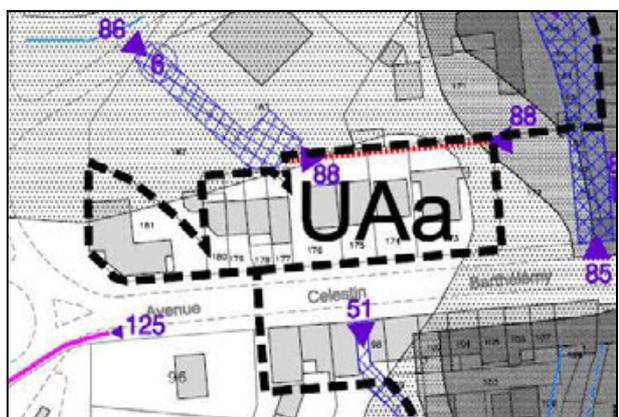
Motivation :

Pour la parcelle cadastrée section BO n°281 (issue de la division de la parcelle BO n° 182) en limite du centre ville, qui ne rentre pas dans la typologie du bâti continu de la zone UA (village ancien) il est proposé de l'inscrire en zone UC2.

D'autre part le nord de l'avenue Célestin Barthélémy les parcelles BO n°173 à 180 et 279 et 280, le bâti non continu, constitué par des villas disjointes construites fin XIX^{ème} début XX^{ème} n'est pas adapté aux règles de la zone UA qui sont trop restrictives en termes d'alignement et de continuité du front bâti. Il est sectorisé en UAa dont les règles permettent une évolution plus souple du bâti existant.



Avant

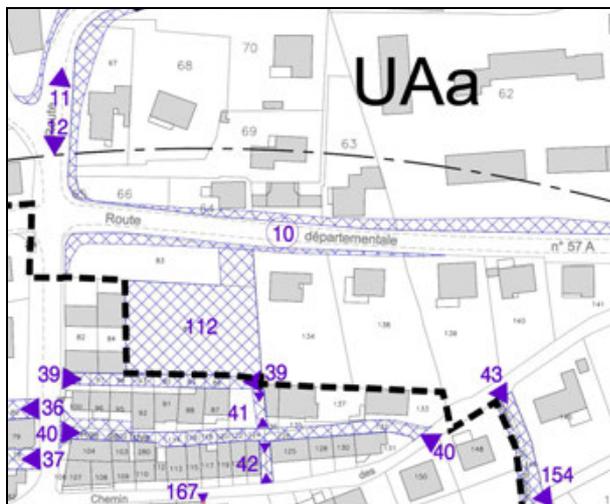


Après

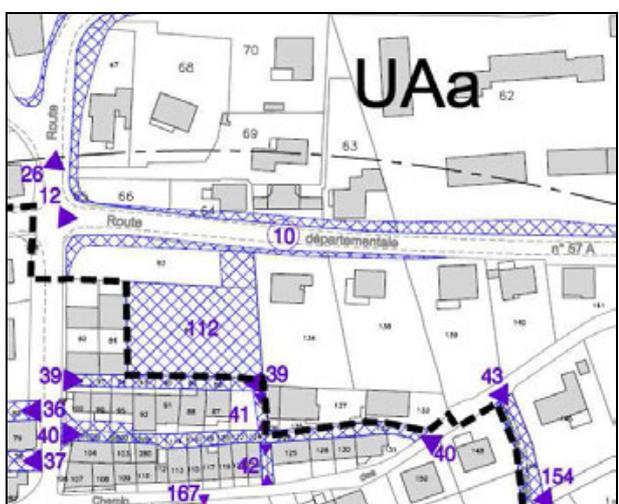
Point 64. PLAN 3.1- modification des limites de zonage entre les zones UA et UAa

Motivation :

Changement de zonage, passant de la zone UA au secteur UAa pour les parcelles BS n°133, 135, 136 et 137. Pour ces parcelles, le bâti n'est pas continu, les règles de la zone UA sont trop restrictives et les alignements ne seront jamais assurés. Leur classement en secteur UAa convient mieux.



Avant

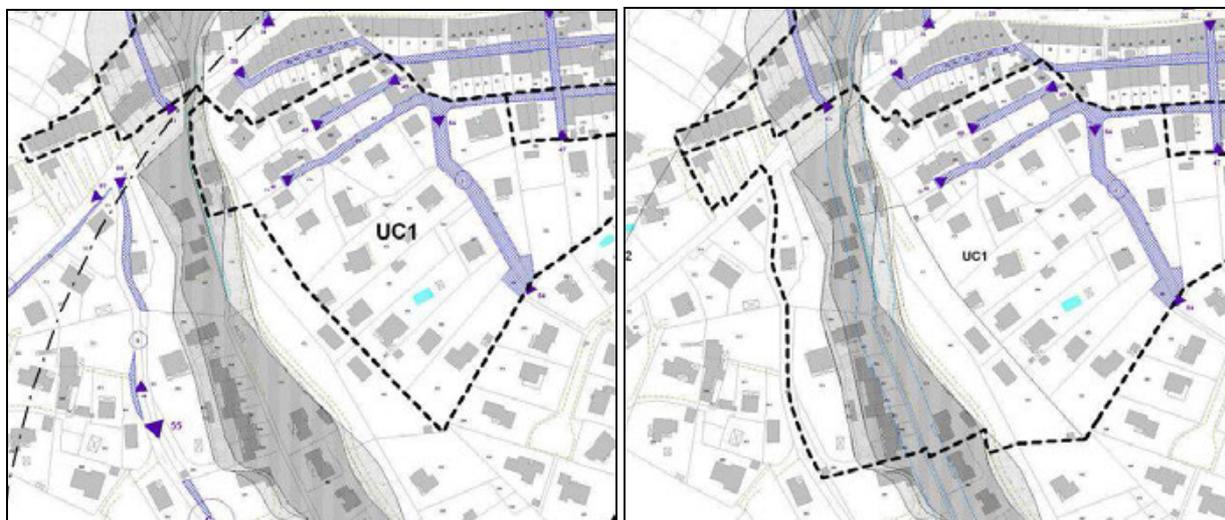


Après

Point 65. PLAN 3.1 et 3.3- modification des limites de zonage entre les zones UC1 et UC2

Motivation :

Une extension mineure de la zone UC1 sur la zone UC2 est proposée dans le secteur Sud-Ouest. Le secteur d'extension correspond bien à la même partie de la première couronne du secteur dense ancien UA et limitée par le chemin de Masse.



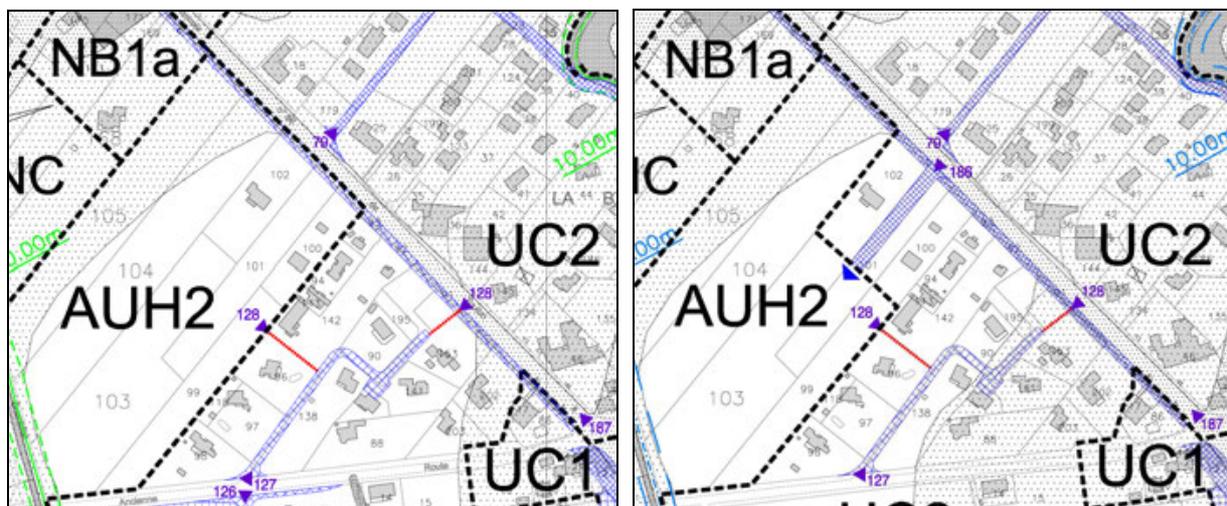
Avant

Après

Point 66. PLAN 3.2 – Extension de la zone UC2, quartier de la Barque

Motivation :

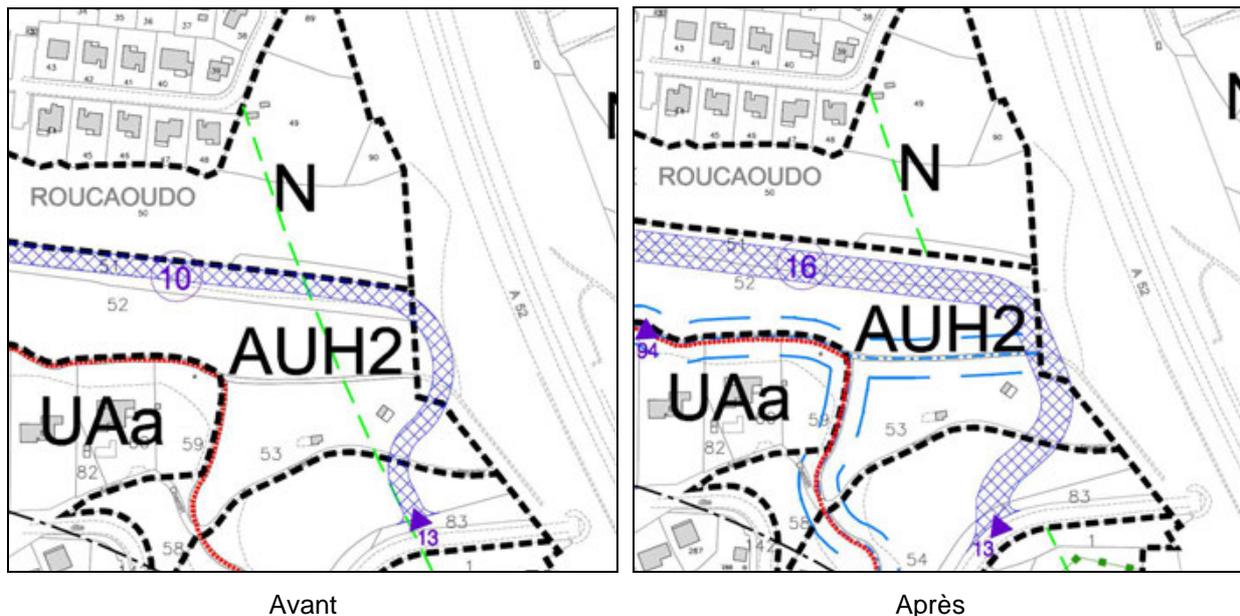
Quartier de la Barque, légère **extension de la zone UC2** au détriment de la zone AUH2, en englobant trois parcelles desservies par les réseaux : 102, 100 et 101 pour partie, parcelle sur laquelle il est nécessaire de prévoir un ER pour desservir la zone AUH2 ainsi réduite (n° 186 largeur de 10 m en face de ER n°79).



Avant

Après

Point 67. PLAN 3.3 – Correction de la marge de recul relative à l'article L.111-1-4, quartier du Roucaoudo



Motivation :

La loi du 2 février 1995 a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'article L.111-1-4 communément appelé "Amendement Dupont" qui vise à mieux maîtriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers :

- en limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation,
- en minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier,
- en gérant l'insertion paysagère de ces grands axes.

Cet article prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes, une marge de recul inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'institution de cette bande inconstructible a pour objet l'amélioration du traitement urbain et paysager des entrées de ville.

Ce même texte prévoit qu'après une réflexion, ces distances peuvent être modifiées en justifiant que les nouvelles règles soient compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

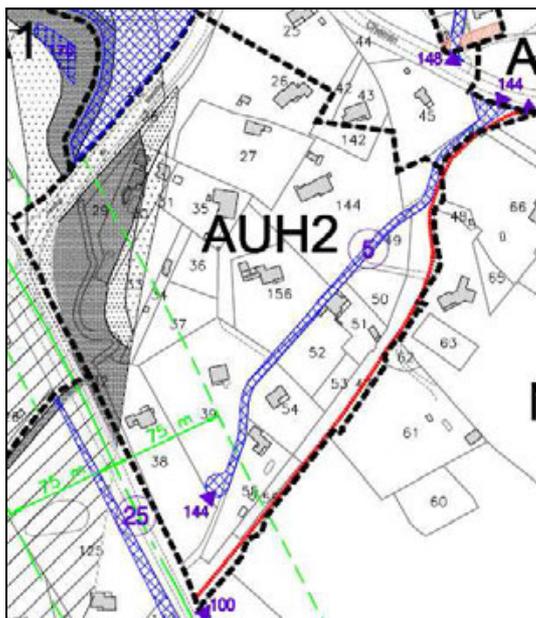
L'élément déterminant dans la remise en question de cette marge de recul est l'important dénivelé qui existe entre l'autoroute et les terrains de la zone AUH2 situés en contrebas. En aucune manière la bande préservée qui existe au-delà du talus autoroutier ne pourrait être utilisée pour améliorer la situation en matière de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale ainsi que de qualité de l'urbanisme et des paysages. De plus l'urbanisation de la partie des terrains de la zone AUH2 aujourd'hui pénalisée répond aux exigences des lois SRU et suivantes visant à un développement urbain cohérent par rapport à l'urbanisation et aux équipements existants. La suppression de cette partie de la marge de recul ne remet pas en question les principes qui ont sous-tendu la mise en place de l'article L.111-1-4.

Point 68. PLAN 3.3 - Changement d'une zone AUH2 en zone AUH1a et modification de la marge de recul au titre du L.111-1-4

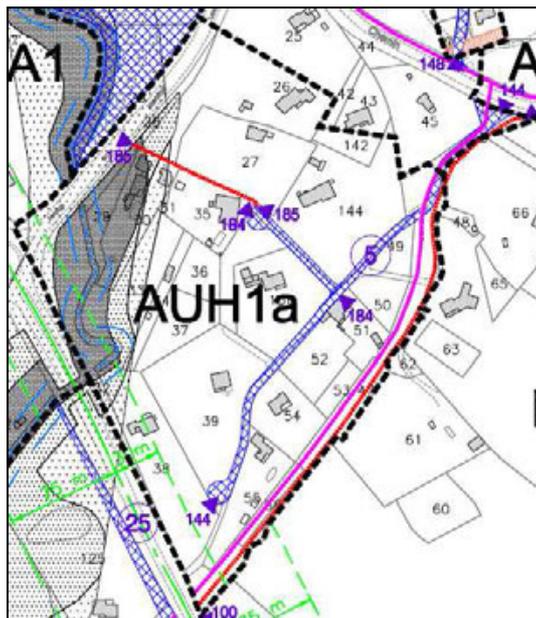
Motivation :

Au quartier Puits l'Huilliers, la mise en place de deux emplacements réservés n° 184 et 185 permet d'envisager le passage de la zone AUH2 (stricte) en zone AUH1a (réglementée) zone en contact avec la zone urbaine UC2.

Par ailleurs dans l'esprit de la marge de recul ramenée de 75 m à 30 m dans la zone AUA1 riveraine et en prenant en compte l'existence d'une partie actuellement urbanisée en bordure de la RD 96 recouvrant cette marge de recul de 75 m, il est logique et légitime de reconduire le principe mis en place pour la zone AUA1 précédente et ne conserver qu'une marge de recul sur une profondeur de 30 m.



Avant

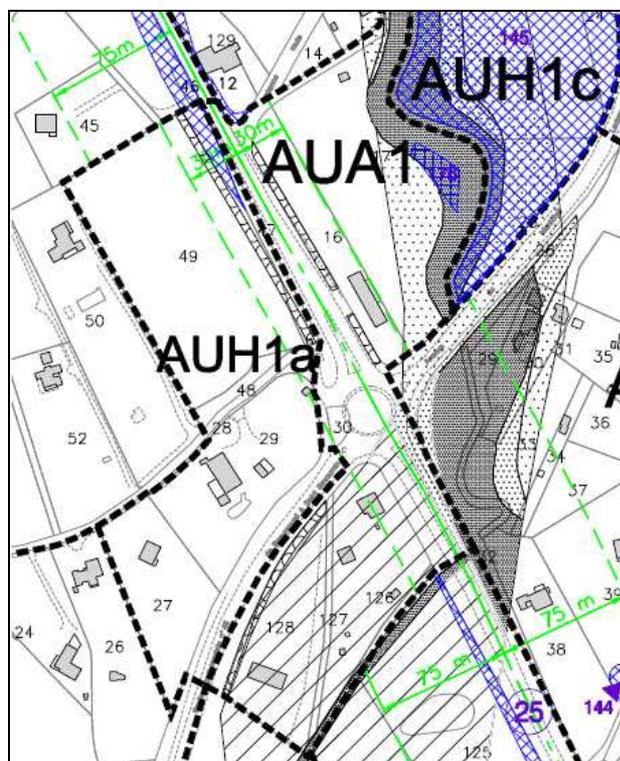


Après

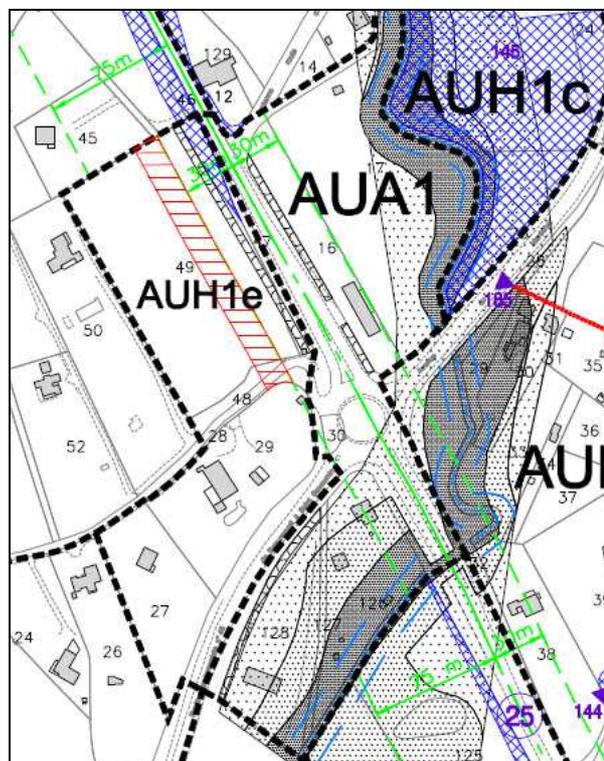
Point 69. PLAN 3.3 - Changement d'une partie de la zone AUH1a en zone AUH1e avec mise en place d'une zone non altius tollendi.

Motivation :

Le secteur AUH1a situé le long de la RD 96 au niveau du rond-point de l'Europe est transformé en secteur AUH1e, en conservant le COS mais dont la hauteur est limitée à 7 m, avec la mise en place d'une servitude non altius tollendi le long de la RD 96 dans l'objectif de permettre l'implantation d'une urbanisation dont la hauteur est limitée à 3,5 m.



Avant

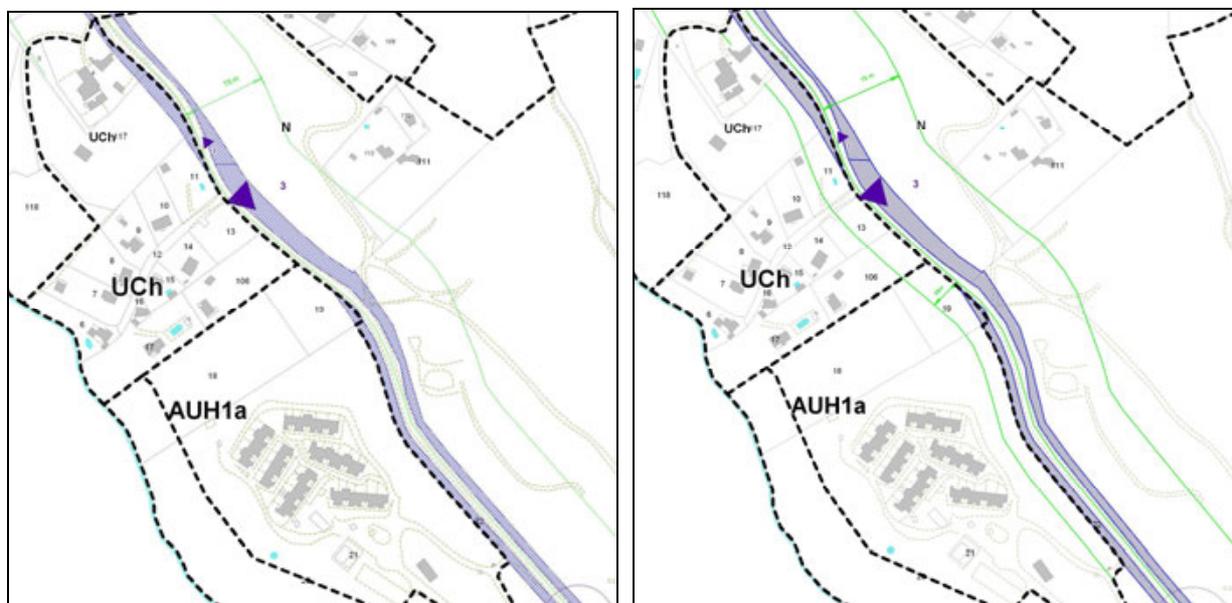


Après

Point 70. PLAN 3.3/3.5 – Correction d’une erreur matérielle sur la marge de recul quartier de Brogillum.

Motivation :

Correction sur le plan de zonage (planches 3.3 et 3.5) de l’absence de la marge de recul en application de l’article L.111-1-4 du code de l’urbanisme pour les secteurs UCh et AUH1a dans le quartier de Brogillum. La marge de recul est reportée sur le plan de zonage, hors Parties Actuellement Urbanisées existantes (PAU), avec une profondeur de 30 m en cohérence avec celle des secteurs constructibles avoisinants AUA1, AUH1a et AUH1e bordant la RD 96 aux abords du rond-point de l’Europe.



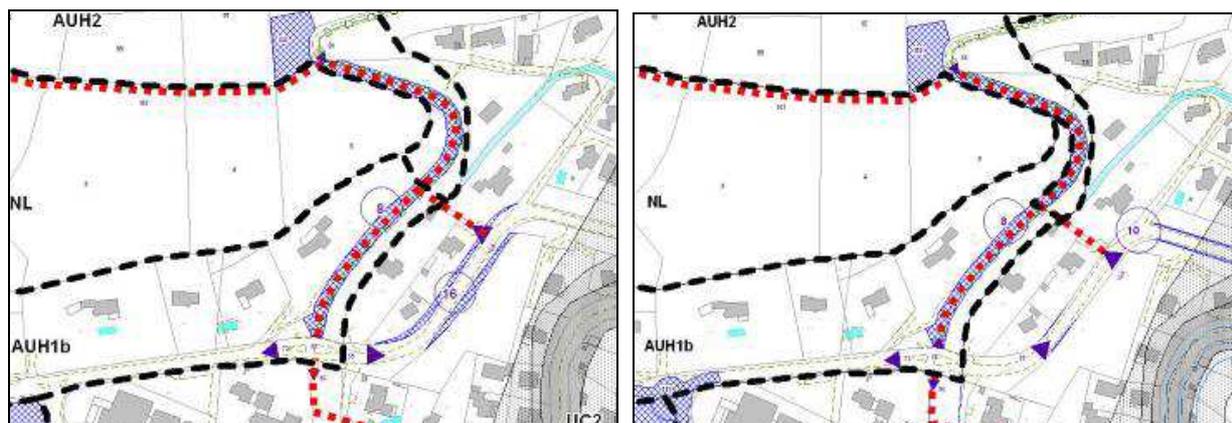
Avant

Après

Point 71. PLAN 3.3 - Modification des limites de zonage de la zone AUH1b.

Motivation :

Ajustement de la zone AUH1b en intégrant la totalité de la parcelle BN n°117.



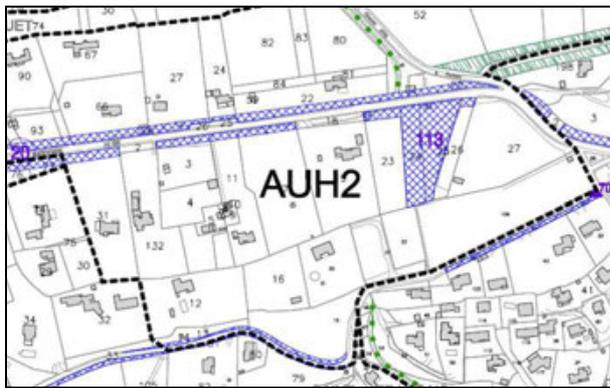
Avant

Après

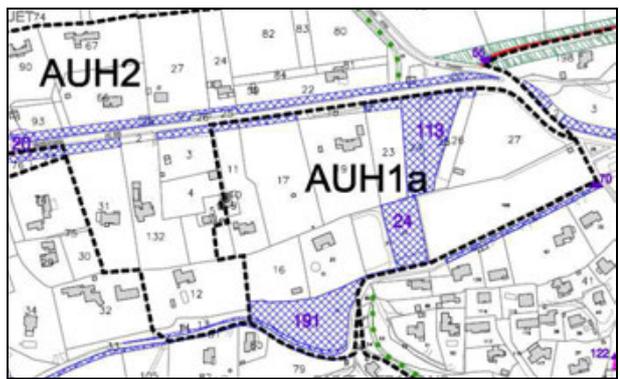
Point 72. PLAN 3.3 - Ouverture à l’urbanisation sous condition d’une partie de la zone AUH2 à proximité du cimetière

Motivation :

Proposition d’un changement de zonage d’une partie de la zone AUH2 stricte en zone AUH1a réglementée, située à proximité du cimetière suite à la réalisation des équipements périphériques (desserte et réseaux).



Avant

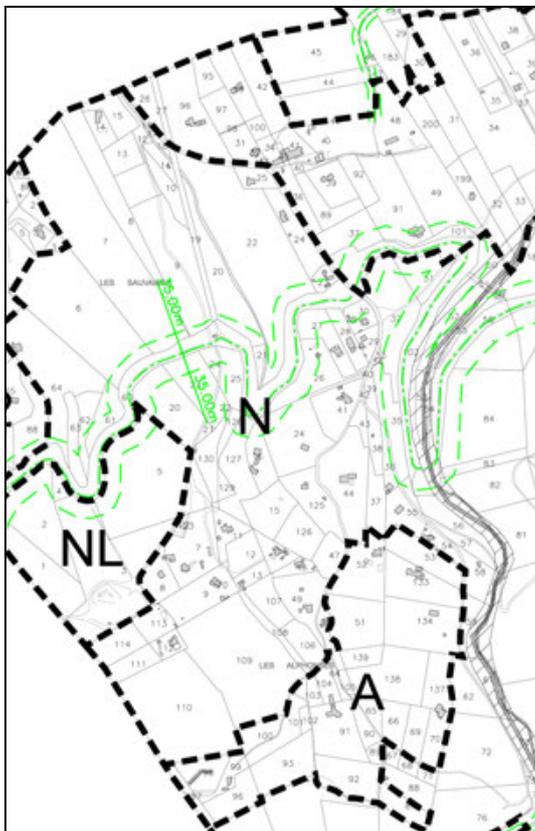


Après

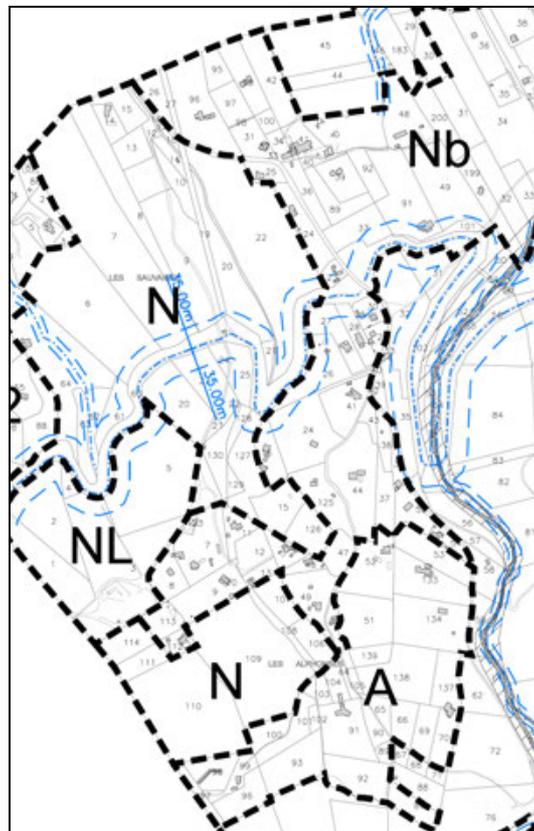
Point 73. PLAN 3.6 - Extension du secteur Nb dans le quartier des Sauvaires sur des parcelles bâties

Motivation :

Proposition d'un ajustement de zonage dans le quartier des Sauvaires consistant en une extension du secteur Nb sur des parcelles bâties.



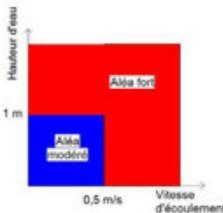
Avant



Après

Point 74. PLANS - Actualisation de la cartographie de l'aléa inondation

Prise en compte des nouvelles données cartographiques de l'étude risque inondation suite aux dernières études.

Étude et cartographie de l'Aléa inondation sur la commune de Fuveau	Intégration dans les plans de zonage
<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aléa modéré ■ Aléa fort ■ Aléa résiduel ■ Lit majeur hydrogéomorphologique  <p>MARS 2012 HSE11433B - A0_pl01.wor - fz</p>	<ul style="list-style-type: none">  Risque inondation : aléa fort (zone rouge)  Risque inondation : aléa modéré (zone bleu)  Risque inondation : aléa résiduel (zone jaune)  Risque inondation : lit majeur hydrogéomorphologique

Point 75. PLANS - Délimitation des marges de recul des cours d'eau identifiés par l'IGN

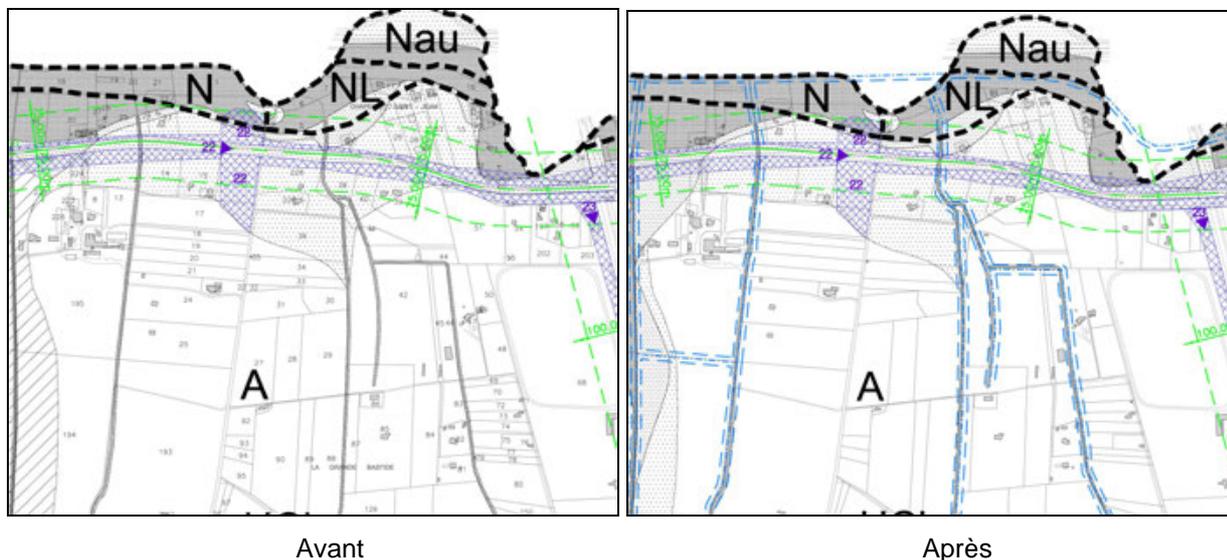
Motivation :

Les cours d'eau existants sur le territoire communal ne sont pas suffisamment bien identifiés sur le document graphique du PLU. Pour remédier à cela, le choix est proposé de reporter sur les documents graphiques du PLU, les cours d'eau identifiés sur la carte de l'IGN (1/25 000^{ème}). La marge de recul de 10 m de part et d'autre de ces cours d'eau, imposée au règlement a été également reportée.

Une distinction, qui n'existait pas auparavant, a été introduite entre les marges de recul des cours d'eau et canaux (dessinées en bleu) et les marges de recul issues de l'application du L.111-1-4 (dessinées en vert).

Légende actuelle	Légende proposée
<ul style="list-style-type: none">  Marge de recul : du Canal de Provence, des vallats et L.111-1-4  Servitude Canal de Provence de 2,5m de part et d'autre de l'axe 	<ul style="list-style-type: none">  Marge de recul au titre du L.111-1-4  Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifiés par l'IGN (carte 1/25 000')  Servitude Canal de Provence de 2,5m de part et d'autre de l'axe

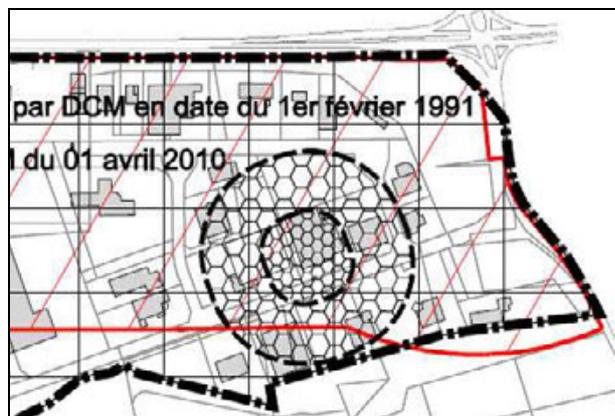
Exemple de l'amélioration du repérage des cours d'eau et du distinguo entre les différents types de marge de recul



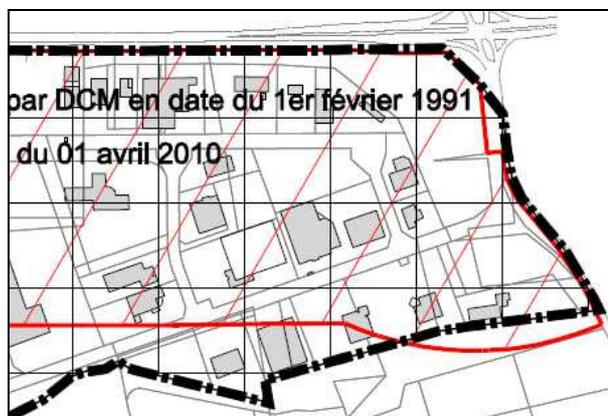
Point 76. PLAN ANNEXE – Actualisation en fonction des changements apportés par la modification

Motivation :

1- la planche 3.7b, ainsi que les dispositions générales du règlement seront mis en conformité avec la cessation de l'activité Merck, classée risque Seveso dans la zone d'activités Saint Charles



Avant



Après

2 - Le secteur de mixité sociale, suite aux modifications de zonage portées sur les planches 3.7a et 3.7b, seront rectifiées en conséquence pour bien inclure les zones passées de AUH2 en UC ou AUH1.

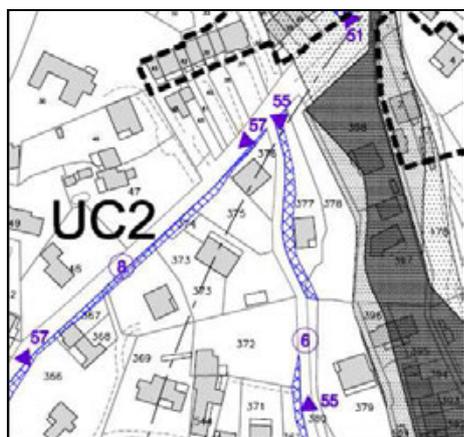
D - MODIFICATIONS RELATIVES A DES EMPLACEMENTS RÉSERVES ET SERVITUDES

Point 77. Actualisation de la liste des emplacements réservés et modification des plans en conséquence.

Motivation :

Les emplacements réservés dont le foncier a été acquis ou qui ont été réalisés non plus besoin de figurer dans la liste des emplacements réservés ni sur les plans de zonage, ils sont supprimés.

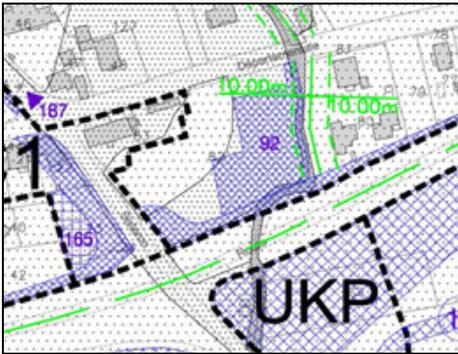
Il s'agit de :



1 - PLAN 3.1 et 3.3 - Suppression de l'ER N°55 et N°57

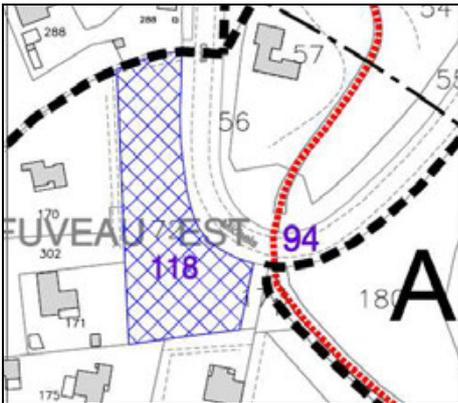
Suppression des l'ER 55 et 57 suite à la réalisation des travaux.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 55 et 57



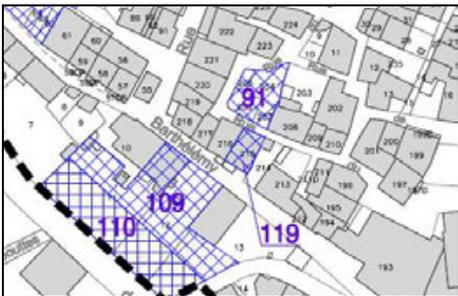
2- PLAN 3.2 - Suppression de l'ER N°92

Suppression de l'ER n°92 correspondant au terrain de boules quartier la Barque, suite à sa réalisation.
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 92.



3 - PLAN 3.3 - Suppression de l'ER n°118

Suppression de l'ER n°118, prévu pour l'opération de mixité sociale, Les Bastides des Garrias (12 maisons en acquisition sociale), suite à sa réalisation.
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 118.



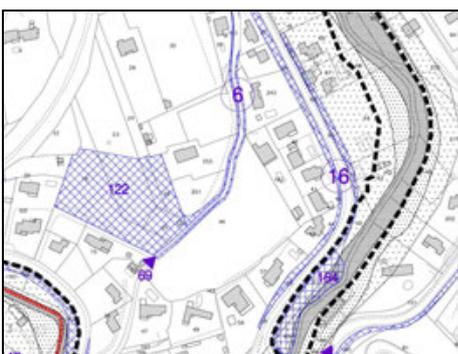
4 - PLAN 3.1 - Suppression de l'ER n°119

Suppression de l'ER 119, prévu pour une opération de mixité sociale suite à l'acquisition du foncier
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 119.



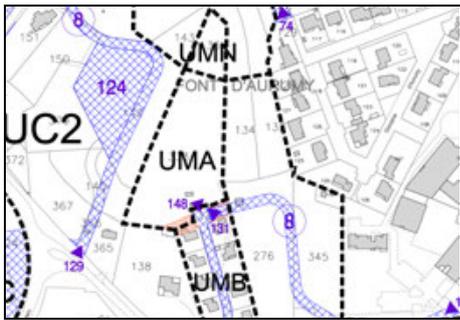
5 - PLAN 3.1 - Suppression de l'ER n°120

Suppression de l'ER n°120 (av Célestin Barthélémy) : Le terrain est communal, le principe d'un emplacement réservé ne s'impose plus. Par ailleurs le projet communal sur ce terrain est différent : sa destination est celle d'un parking et d'un équipement public destiné aux personnes âgées, de type foyer pour anciens (animation, repas, animation).
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 120.



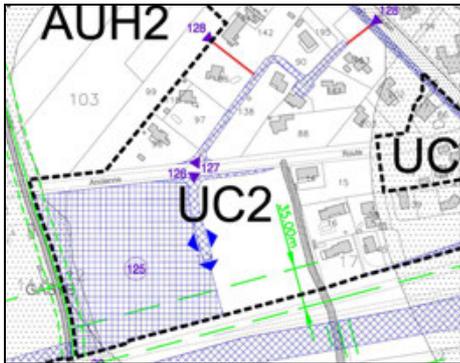
6 - PLAN 3.3 - Suppression de l'ER 122

Suppression de l'ER n°122 (équipement scolaire).
La commune est propriétaire du terrain, le principe d'un emplacement réservé ne s'impose plus et le groupe scolaire qui était programmé est achevé, son ouverture est intervenue à la rentrée de septembre 2012.
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 122.



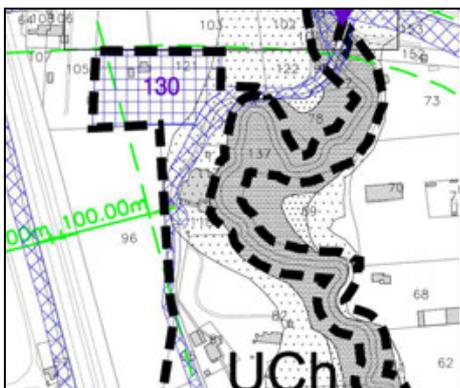
7 - PLAN 3.3 - Suppression de l'ER 124

Suppression de l'ER n°124 (équipement social - crèche) : la commune est propriétaire, le principe d'un emplacement réservé ne s'impose plus et la crèche est en fonctionnement. La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 124.



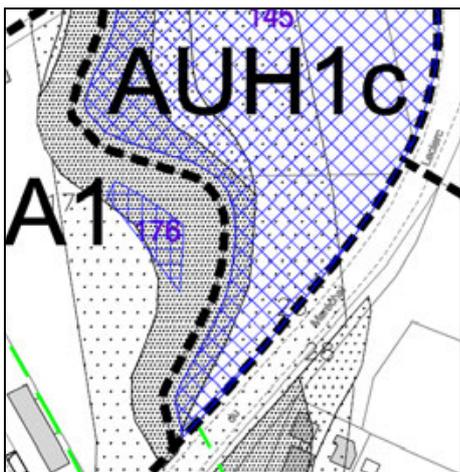
8 - PLAN 3.2 - Suppression des ER n°125 et 126

Les équipements (piscine et voie d'accès) ont été réalisés et ne nécessitent plus de réservation. La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression des ER 125 et 126.



9 - PLAN 3.5 - Suppression de l'ER n°130,

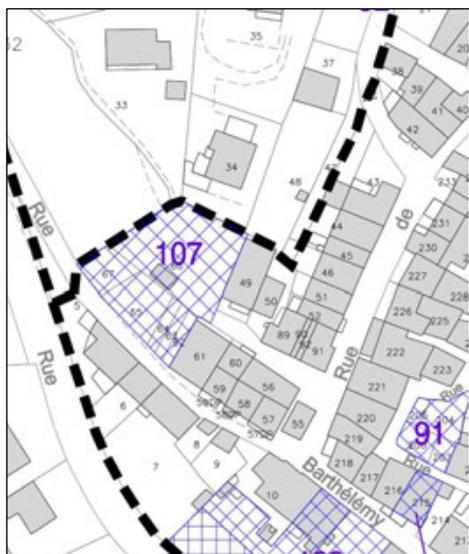
Suppression de l'ER n°130 (aire d'accueil des gens du voyage)
Le terrain a été acquis par le destinataire, le principe d'un emplacement réservé ne s'impose plus. Un permis de construire a été délivré le 1^{er} juin 2012, pour la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage. La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence, suppression de l'ER 130.



10 - PLAN 3.3 - Suppression de l'ER n°176

L'ER n°176 a été réalisé, il peut être supprimé. La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence, suppression de l'ER 176.

Point 78. PLAN 3.1 - Changer la destination de l'ER n°107



Motivation :

Après une étude de faisabilité, compte tenu des besoins en centre ancien et de la position adaptée de ce terrain, il s'avère opportun de changer la destination de cet emplacement réservé ; la nouvelle destination envisagée est celle d'un parking.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : changement de son intitulé.

Rédaction actuelle :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
107	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 2 à 4 logements	735

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
107	Création d'un parking pour le centre ville d'environ 25 places	1		735

Point 79. PLAN 3.1 – Précision de la destination de l'ER n°110

Motivation :

Correction d'une erreur matérielle : oubli de la description de l'ER n°110 prévu pour un parking de proximité du centre ville.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : changement de son intitulé.

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
110	Création d'un parking de proximité du centre ville	1		540

Point 80. PLAN 3.1 – Modification de la destination de l'ER 139

Motivation :

La destination de l'ER 139, initialement prévue pour un jardin public est précisée : équipements de proximité, de sport et de loisirs, permettant une plus grande souplesse dans les services proposés.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : changement de son intitulé.

Rédaction actuelle :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
139	Jardin Trente Gouttes	1		1 420

Rédaction proposée :

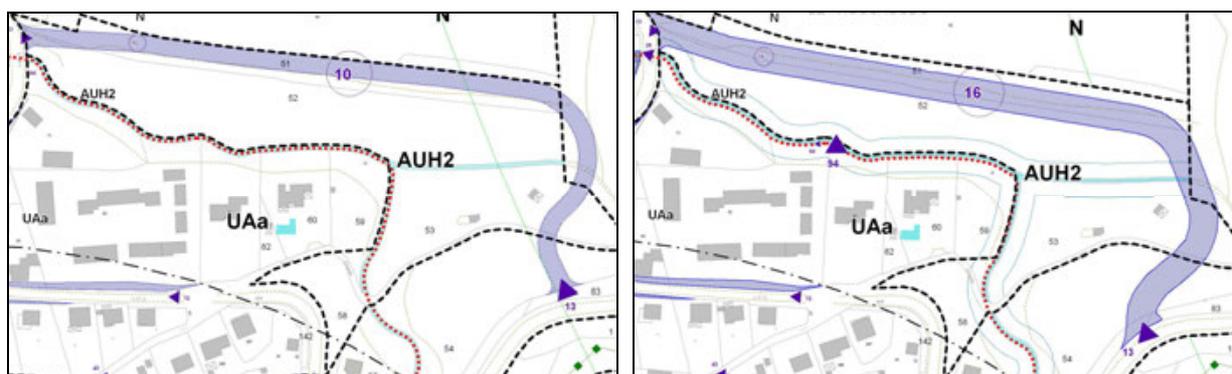
N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
139	Équipement de proximité, de sport et de loisir	1		1 420

Point 81. PLAN 3.1 et 3.3 – Modification de l'ER n° 13

Motivation :

Le département a fait part à la commune qu'il était favorable à l'abandon de ER n°13. Cependant il est intéressant pour celle-ci de le conserver à son profit afin de mettre en place la desserte de la zone AUH2 et le contournement du centre ancien. L'emplacement réservé n° 13, change de destinataire au profit de la commune, et il est légèrement modifié afin de permettre un meilleur raccordement avec la route des Michels. De plus sa largeur passe de 10 à 16 mètres.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : changement de son destinataire.



Avant

Après

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
13	Création d'une voie de 16 m déviation à l'est de l'agglomération	1/3		7 000

Point 82. PLAN 3.1 et 3.3 – Transfert de la totalité de l'ER n° 14 au bénéfice de la commune

Motivation :

L'emplacement réservé n° 14, élargissement à 12 m de la RD 46 b au Sud Est du centre ville, est transféré totalement au bénéfice de la commune suite à des transferts de domanialité entre le Conseil Général et la commune.

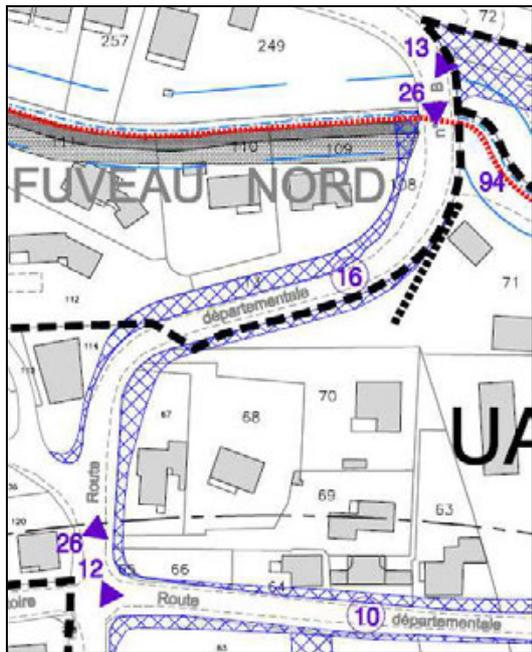
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : changement de son destinataire.

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
14	Route de l'Appailladou à la Queiranne emprise de 12m	1/3		1 590

Point 83. PLAN 3.1–Transfert d'une partie de l'ER n° 11 au bénéfice de la commune et sa transformation en ER n° 26

Motivation :



L'emplacement réservé n° 11, élargissement à 16 m de la RD 46 b au Nord du centre ville, est transféré en partie au bénéfice de la commune suite à des transferts de domanialité entre le Conseil Général et la commune. Il s'agit du tronçon allant du croisement avec la RD 57 A (ER n°12) jusqu'à l'opération n° 13, celui-ci devenant l'ER n°26.

De ce fait la surface de l'ER n°11 diminue mais le reste de son tracé est inchangé.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : création d'un ER n°26 au bénéfice de la commune et modification de la surface de l'ER n°11.

Rédaction proposée :

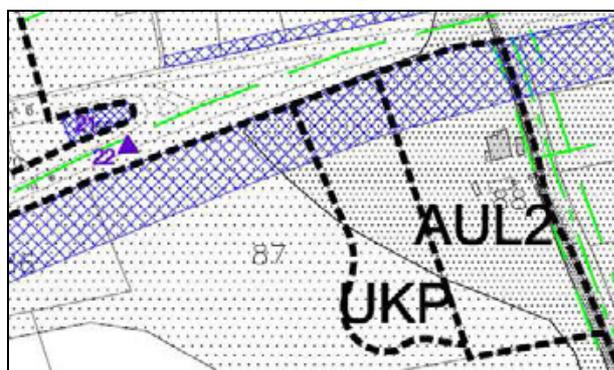
N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE DÉPARTEMENT	Superficie m ²
11	RD 46 emprise de 16 m au nord est de l'agglomération, route de Rousset	4/3/4/5		15 030

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
26	Ancienne RD 46b en agglomération, emprise de 16 m au nord de l'agglomération, du croisement avec la RD 57 A jusqu'à l'opération n°13	1		1 025

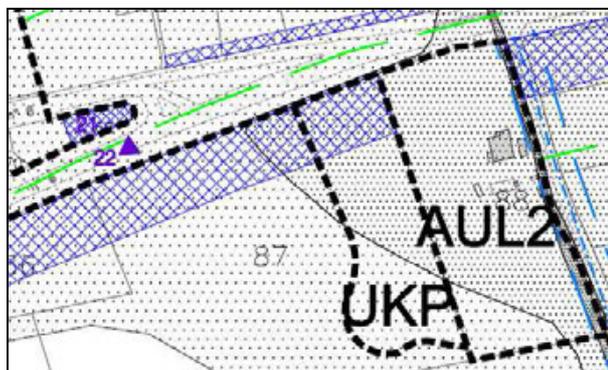
Point 84. PLAN 3.2 – Modification de l'ER n° 22

Motivation :

Suite à la demande du Conseil Général la parcelle AE 88 est retirée de l'emplacement réservé n°22



Avant



Après

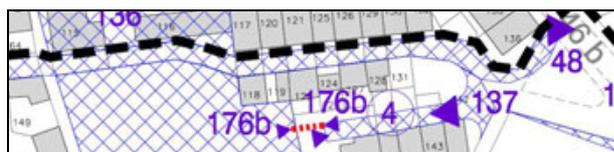
Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
22	Mise à deux fois deux voies de la RD6	2/5/6		187 690

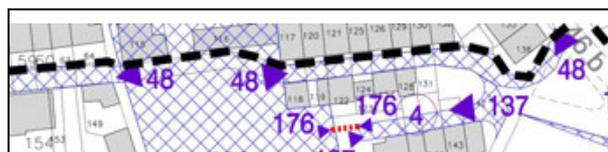
Point 85. PLAN 3.1 – Modification de l'ER n° 48

Motivation :

L'emplacement réservé n°48, suite aux études de faisabilité menée avec l'EPF est modifié, sa surface est modifiée.



Avant



Après

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
48	Impasse du Soleil	1		1 328

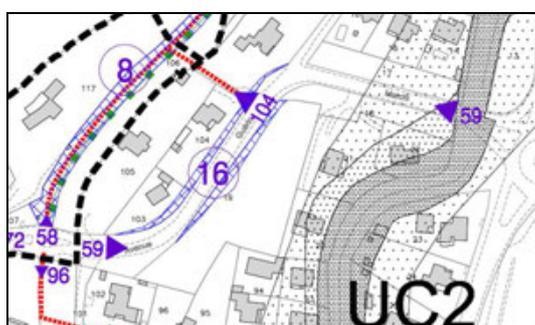
Point 86. PLAN 3.3 – Modification de l'ER 59

Motivation :

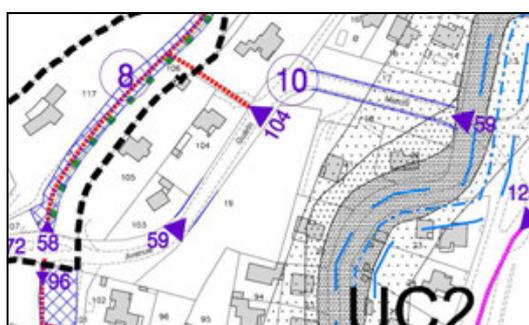
L'ER n°59, avenue Guérin Marchi est légèrement modifié, la largeur prévue pour celui-ci passe de 16 m à 10 m ; sa surface est modifiée

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
59	Voie de 10 m d'emprise avenue Guérin Marchi	3		134



Avant



Après

Point 87. PLAN 3.4 – Modification de l'ER 76

Motivation :

L'emplacement réservé n° 76, quartier de la Bastide Neuve, prévu pour l'élargissement d'un chemin existant est déplacé de quelques mètres au droit de la parcelle n°45 au motif que, sur cette parcelle en bordure du

chemin actuel, existe une construction ancienne, à requalifier mais non inscrite sur le cadastre. Le décalage vers l'Ouest de l'emplacement réservé impacte la parcelle n°62 appartenant au même propriétaire. La superficie de l'ER n°76 est modifiée



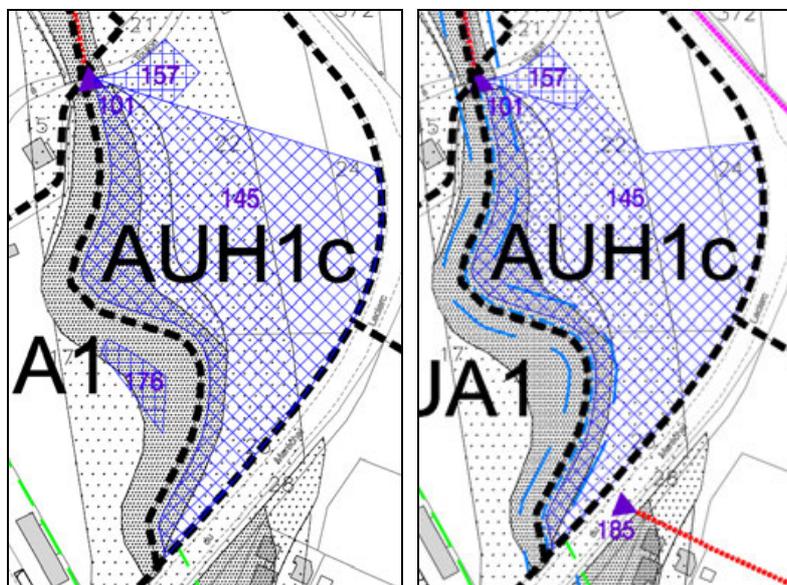
Avant

Après

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
76	Voie de 8 m chemin de la Bastide Neuve	4/5		8 810

Point 88. PLAN 3.3 – Modification des ER n°145 et 157



Avant

Après

Les emplacements réservés 145 et 157 sont légèrement modifiés pour permettre l'implantation d'un immeuble d'habitation collective en frange de l'ER 145, et 157. L'ER 157 est modifié pour trouver une surface de bassin équivalente.

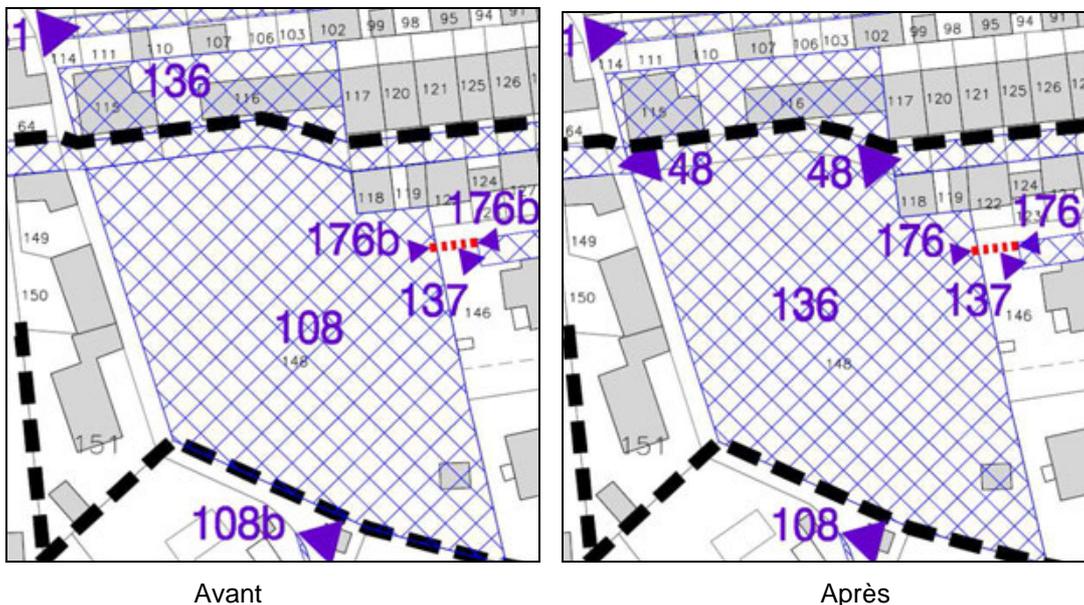
Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
145	Équipement culturel et espace vert	3		12 695
157	Bassin de rétention zone AUH1c	3		550

Point 89. PLAN 3.1 – Fusion des ER n°108 et n°136

Motivation :

Suite aux études de faisabilité menée avec l'EPF les deux emplacements réservés sont fusionnés en 1 seul : le 136

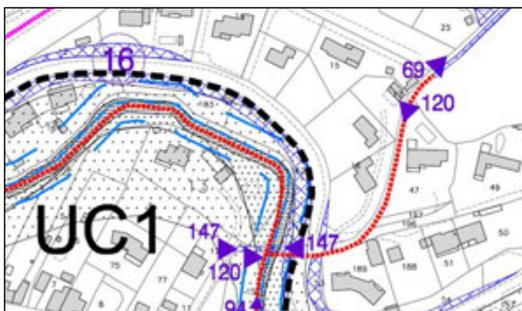


Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
136	Logements sociaux et espace public	1	100% de logements sociaux et espace public 15 logements env.	2979

Point 90. PLAN 3.3 - Création d'un nouvel ER n°120 pour cheminement piéton

Motivation :



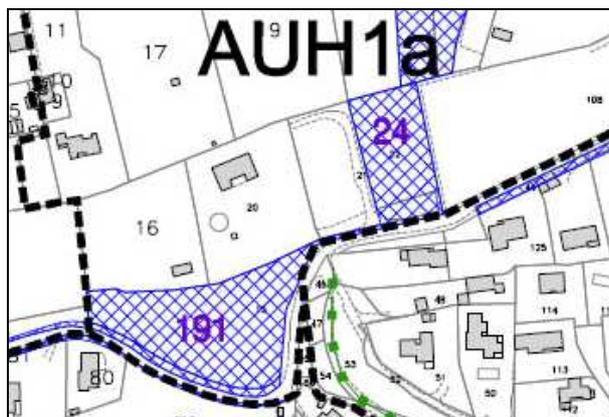
Création d'un emplacement réservé destiné à la mise en place d'un cheminement piéton, en périphérie Nord du centre ancien afin d'améliorer le maillage existant.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 120

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
120	Création d'un cheminement piéton (2m)	3		280

Point 91. PLAN 3.3 - Création d'un nouvel ER n°191 pour logements locatifs sociaux



Motivation :

Afin de poursuivre l'effort de production de logements locatif sociaux, il est proposé de mettre en place un ER à cet effet sur la parcelle BM15 dont l'emplacement et la superficie sont favorable pour une petite opération de logements.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 191

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
191	Logements locatifs sociaux (environ 12 logements)	3	100% de logements sociaux (17% PLAI, 33% PLS, 50% PLUS)	3 460

Point 92. PLAN 3.3, 3.4 – Création d'un nouvel ER n° 122 pour réaliser une liaison vélo entre le village et l'ancienne gare

Motivation :

Selon les orientations du PADD, il est proposé la création d'un emplacement réservé à destination des cheminements doux dans l'optique d'un maillage viaire 2 roues du territoire communal, entre les pôles habités et les points d'échanges multimodaux.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 122

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
122	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et l'ancienne gare (3m)	1/3/5		13 695

Point 93. PLAN 3.5 – Création d'un nouvel ER n° 124 pour réaliser une liaison vélo entre l'ancienne gare et le quartier de La Barque

Motivation :

Selon les orientations du PADD, il est proposé la création d'un emplacement réservé à destination des cheminements doux dans l'optique d'un maillage viaire 2 roues du territoire communal, entre les pôles habités et les points d'échanges multimodaux.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 124

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
124	Création d'un cheminement doux vélo entre l'ancienne gare et la Barque (3m)	2/3/4		5 030

Point 94. PLAN 3.2, 3.3 ,3.5– Création d'un nouvel ER n° 125 pour réaliser une liaison vélo entre le village et la zone d'activité Saint Charles

Motivation :

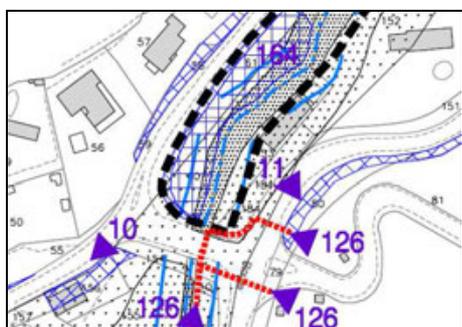
Selon les orientations du PADD, il est proposé la création d'un emplacement réservé à destination des cheminements doux dans l'optique d'un maillage viaire 2 roues du territoire communal, entre les pôles habités et les secteurs d'activités économiques.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 125

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
125	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et la zone d'activité de Saint Charles (3m)	2/3/5		23 720

Point 95. PLAN 3.1, 3.3 – Création d'un nouvel ER n° 126 pour cheminement piéton



Motivation :

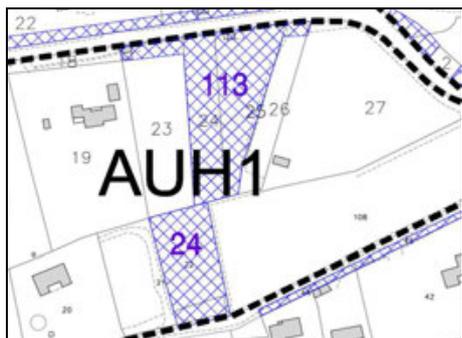
Création d'un emplacement réservé destiné à la mise en place d'un cheminement piéton, en périphérie Nord du centre ancien afin d'améliorer le maillage existant.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 126

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
126	Création d'un cheminement piéton (2m)	1/3		340

Point 96. PLAN 3.3 – Création d'un nouvel ER n° 24 pour équipement public



Motivation :

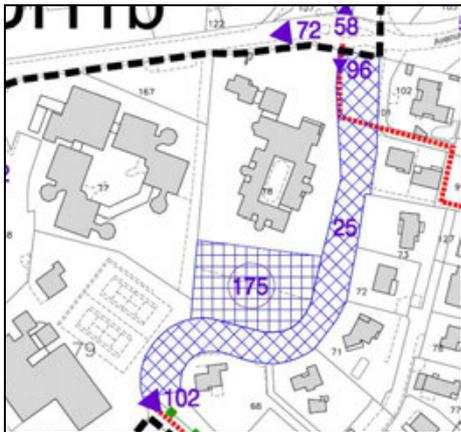
Création d'un emplacement réservé destiné à la mise en place d'un équipement public.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 24

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
24	Équipement public : extension cimetière et parking	3		1790

Point 97. PLAN 3.3 – Création d'un nouvel ER n° 25 pour voirie



Motivation :

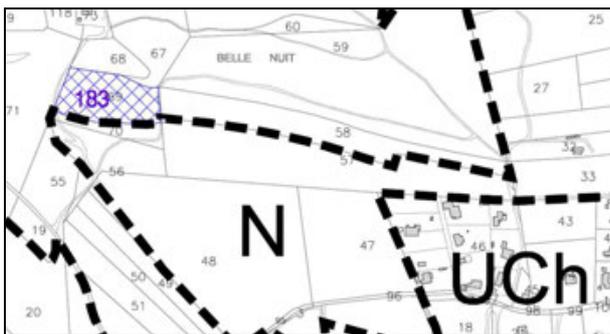
Création d'un emplacement réservé destiné à la mise en place d'une voie de desserte accompagnée de stationnements latéraux, avec une aire de retournement pour le groupe scolaire de l'Ouvière.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 25

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
25	Voie de desserte accompagnée de stationnements latéraux, avec aire de retournement pour le groupe scolaire de l'Ouvière	3		3380

Point 98. PLAN 3.6 – Création d'un nouvel ER n°183



Motivation :

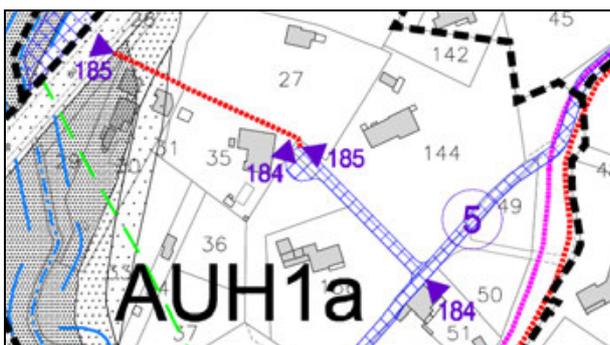
L'assainissement du hameau de Belle Nuit est assuré aujourd'hui par des dispositifs d'assainissement individuels. Le hameau est constitué d'une trentaine de constructions soit un volume d'assainissement d'environ 75 éq/h. A terme, le hameau conforté par les constructions nouvelles pourrait représenter une soixantaine de constructions soit une population d'environ 150 éq/h. Afin de permettre la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif pour le hameau de Belle Nuit, un emplacement réservé n° 183 pour une micro station d'épuration d'une capacité d'environ 200 éq/h est prévu sur la parcelle CS 69 (environ 6 185 m²).

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 183

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
183	STEP pour le hameau Belle Nuit	6		6 185

Point 99. PLAN 3.3 – Création de nouveaux ER : n°184 pour voirie et n°185 pour piétonnier



Motivation :

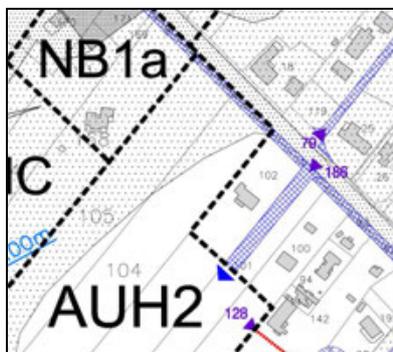
Les ER 184 pour voirie et 185 en prolongement en piétonnier vers la RD 46 (av. Maréchal Leclerc) sont mis en place quartier Font d'Aurumy, pour améliorer la desserte, ce qui notamment permet le passage en AUH1a

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout d'un ER 184 et 185

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
184	Voie de desserte de 5 m et aire de retournement quartier Font d'Aurumy	3		495
185	Cheminement piétonnier de 3 m en prolongement de l'ER 184,	3		270

Point 100. PLAN 3.2 – Création d'un nouvel ER n°186 pour voirie



Motivation

Pour desservir la zone AUH2 un emplacement réservé, n°186, est mis en place depuis la RD 96.

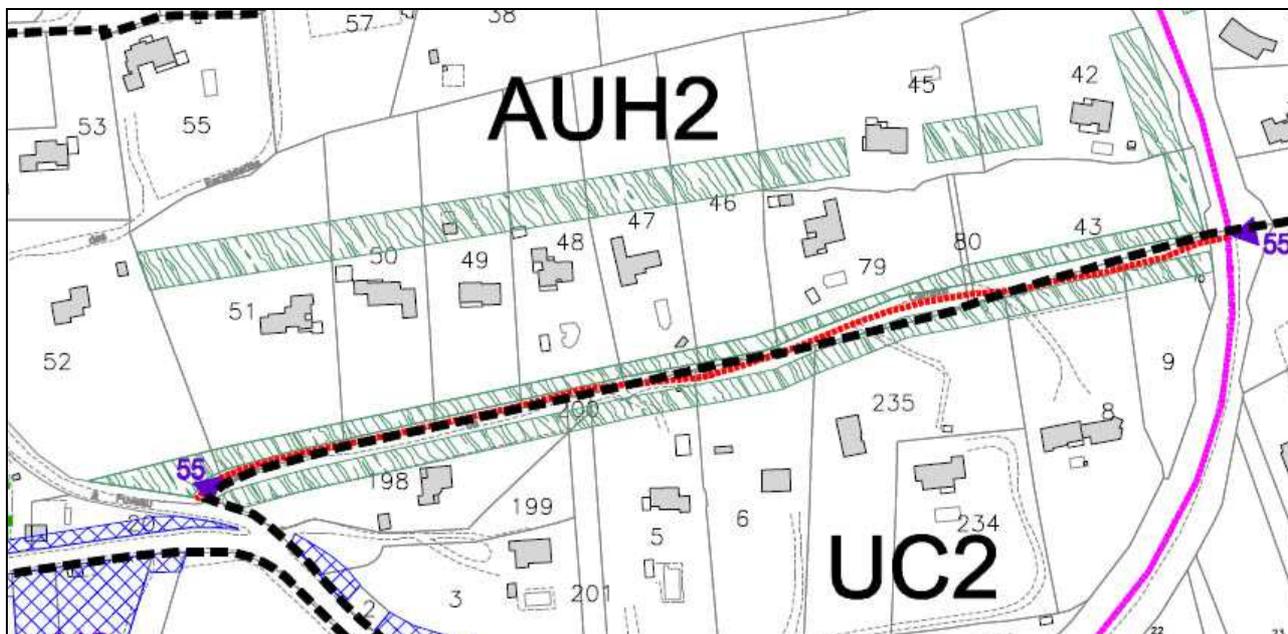
Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
186	Voie de 10 m pour desservir la zone AUH2	2		965

Point 101. PLAN 3.3 – Création d'un nouvel ER n°55 pour cheminement piéton

Motivation

Pour améliorer les cheminements piétons, notamment ceux en relation avec les écoles, il est proposé de mettre en place un nouvel ER 55 pour cheminement piéton sur chemin de la Carraire. Ce chemin piéton rejoindra le nouvel ER 122 (Piéton / vélo). Le chemin privé support de l'ER 55, chemin de la Carraire sera converti en voirie mixte piéton-voiture, assurant toujours la desserte des constructions riveraines.



Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BÉNÉFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
55	Création d'un chemin piéton / voiture sur le chemin de la carraire	3		1 215

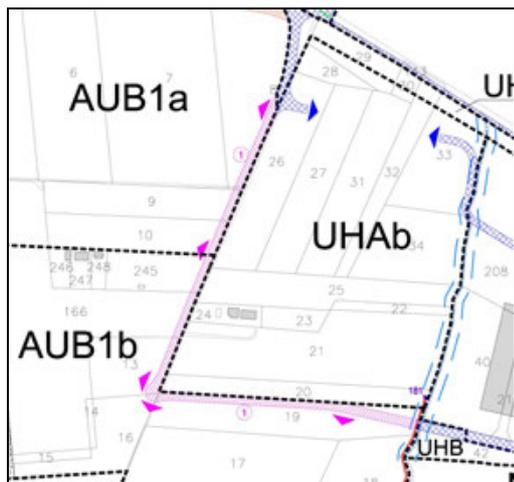
Point 102. Liste des emplacements réservés

1- **correction des surfaces** : Il est proposé de corriger les surfaces erronées d'un certain nombre d'emplacement réservé.

2 - Modification de l'ER 108b et 176b en ER 108 et 176

Il est proposé d'enlever la lettre « b » avec laquelle ces deux ER avaient été indicés pour les distinguer de leur doublon. Cette mesure n'est plus nécessaire.

Point 103. PLAN 3.4 – Numérotation de la servitude (n°1) pour voirie (L.123-2-c) interne aux zones AUB1a et AUB1b, quartier Saint-Charles



Motivation :

La numérotation de la servitude pour voirie (L.123-2-c) interne aux zones AUB1a et AUB1b, quartier Saint-Charles est absente des plans de zonage. Avec la mise en place d'une deuxième servitude de ce genre sur le plan de zonage (point précédent), sa numérotation devient nécessaire.

D'une part, un numéro (n°1) est affecté au tracé et cette servitude est inscrite dans le document listant les emplacements réservés ainsi que les servitudes du type L.123-2-c.

La liste des servitudes L123-2c est modifiée en conséquence.

Rédaction proposée :

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m ²
1	Principe d'une voirie de desserte des zones AUB1a et AUB1b de Saint Charles	4		5 980

3 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur

Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U., explicitant les points de modification,
- Des modifications apportées à l'orientation particulière d'aménagement.
- Des modifications dans le règlement de différentes zones,
- Des modifications dans les plans de zonage, reportées sur les planches 1, 2, 3, 4, 5 et 6
- Des modifications sur le plan annexe au zonage, reportées sur la planche 3.7b, 3.7a
- Des modifications dans la liste des emplacements réservés