



# Commune de Fuveau

## Plan Local d'Urbanisme

### 1.2 - Notice de présentation de la modification simplifiée n°2

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

# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 - INTRODUCTION .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2 - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 ET DÉTAILS POINT PAR POINT .....</b>                              | <b>4</b>  |
| A – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI ALUR .....                    | 5         |
| B – MESURES VISANT À MAINTENIR LES CAPACITÉS CONSTRUCTIVES DES ZONES DU PLU, ISSUES DES ORIENTATIONS DU PADD..... | 13        |
| C – AUTRES CORRECTIONS.....   | 21        |
| <i>C.1 - Modifications des dispositions réglementaires écrites .....</i>  | <i>21</i> |
| <i>C.2 - Modifications des plans de zonage .....</i>  | <i>28</i> |
| <i>C.3 - Modifications relatives à des emplacements réservés et servitudes .....</i>                              | <i>29</i> |
| <i>C.4 - Modifications des servitudes d'utilité publique .....</i>  | <i>30</i> |
| <b>3 - LE PROJET DE MODIFICATION : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR.....</b>                           | <b>31</b> |

# 1 - Introduction

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

La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme simple et relativement rapide dans la préparation du dossier, prévue par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer. Contrairement à une procédure de modification il n'y pas à organiser une enquête publique.

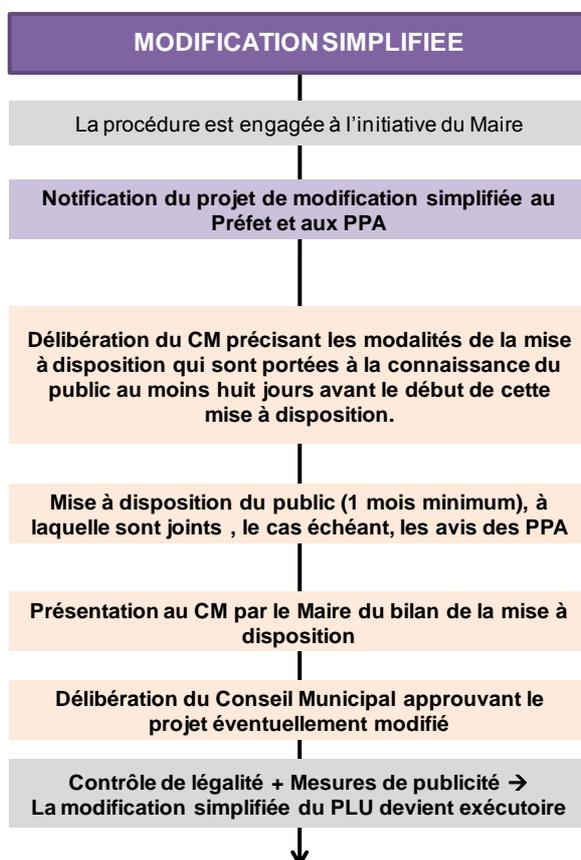
La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances ;
- Ne portent pas sur une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.

Cette procédure d'évolution du PLU ne peut être utilisée que pour des changements considérés comme mineurs qui ne peuvent entraîner une obligation de mise à jour de l'évaluation environnementale.

## Mise à disposition du public

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune.



## 2 - Objets de la modification simplifiée n°2 et détails point par point

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) envisagée par la commune de Fuveau prévoit deux types d'intervention

### 1. des modifications issues de la prise en compte de la loi ALUR

- Il s'agit de mettre le règlement et les documents graphiques en accord avec la loi ALUR : suppression du COS, de la taille minimale de parcelle, des dispositions relatives aux lotissements ayant maintenu leurs règles
- La suppression du COS rend caduque la formulation adoptée par la commune en ce qui concerne les bonifications de constructibilité pour les opérations de logements locatifs sociaux et les opérations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (articles L.127-1 et 128-1 du code de l'urbanisme). Pour conserver ce principe, la bonification sera affectée au coefficient d'emprise (CES).

### 2. des modifications afin de minorer les effets de la loi ALUR sur la constructibilité des différentes zones, qui en l'absence de COS voient leurs capacités constructives nettement augmentées dans un sens qui n'est pas compatible avec les dispositions du PADD du PLU dont s'est dotée la commune.

Articles 9 et 13 du règlement.

### 3. des modifications entraînant des impacts mineurs sur les gabarits et la constructibilité du PLU

- modifier certains points du document graphique (ER, trame L.123-1-5-7<sup>ème</sup>, lotissement, SUP...)
- modifier, clarifier et simplifier certains points du règlement
- corriger une erreur matérielle d'écriture
- modifier la liste des emplacements réservés en matière de voirie, d'équipements, logements sociaux...
- mettre le règlement et les documents graphiques en accord avec la loi ALUR (suppression du COS, de la taille minimale de parcelle, des dispositions relatives aux lotissements ayant maintenu leurs règles

➔ Ces points relèvent bien de la procédure de modification simplifiée, selon les dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

# A – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI ALUR

Les zones et secteurs ayant soit une taille minimale de terrain et/ou un COS et qui sont concernées par l'application immédiate de la loi ALUR :

| Zone/secteur | Art 5 - Caractéristique des terrains             | Art 14 - Possibilité maximale d'occupation des sols - COS | Effets de la loi ALUR   |
|--------------|--|---|---|
| UC1          | nr   | 0,4   | Suppression du COS  |
| UCh          | 1500 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome | 0,2   | Suppression du COS et de la taille minimale                           |
| UC2          | nr   | 0,3   | Suppression du COS  |
| UE           | nr   | 0,5   | Suppression du COS  |
| UG           | nr   | 0,35  | Suppression du COS  |
| UHC          | 7000 m <sup>2</sup>                              | SP règlementée  | Suppression de la taille minimale                                     |
| ULA          | 1000 m <sup>2</sup>                              | 0,25  | Suppression du COS et de la taille minimale                           |
| ULB          | ULB : Nr   | 0,50 pour habitation et 0,80 pour hébergement médicalisé  | Suppression du COS  |
| AUA1         | nr   | 0,4   | Suppression du COS  |
| AUB1a        | 30000 m <sup>2</sup>                             | 0,5   | Suppression du COS et de la taille minimale                           |
| AUB1b        | 30000 m <sup>2</sup>                             | 0,2   | Suppression du COS et de la taille minimale                           |
| AUH1a        | nr   | 0,2   | Suppression du COS  |
| AUH1b        | nr   | 0,25  | Suppression du COS  |
| AUH1c        | nr   | 0,4   | Suppression du COS  |
| AUH1d        | nr   | 0,4   | Suppression du COS  |
| AUH1e        | nr   | 0,2   | Suppression du COS  |
| AUH1g        | nr   | 0,2   | Suppression du COS  |
| AUH2         | 1500 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome | nr  | Modifier le caractère de la zone où un COS prévisionnel est mentionné |
| AUL2         | nr   | nr  | Modifier le caractère de la zone où un COS prévisionnel est mentionné |
| A            | 1500 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome | nr  | Suppression de la taille minimale                                     |
| N            | 1500 m <sup>2</sup> pour assainissement autonome | nr  | Suppression de la taille minimale                                     |

## Point 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES : ARTICLE 7 - LOTISSEMENTS APPROUVÉS DONT LES RÈGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES → ABROGÉ

### Motivation :

En application immédiate, la loi ALUR du 26 mars 2014 modifie l'article **L442-9** sur la possibilité de maintenir au delà de 10 ans les règles d'un lotissement, la nouvelle rédaction est celle-ci:

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents [du lotissement](#), notamment le [règlement](#), le [cahier des charges s'il a été approuvé](#) ou les [clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé](#), 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.... »

En conséquence l'article 7 des dispositions générales relatives aux lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues, est abrogé.

**Rédaction actuelle :**

**ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES**

~~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~~

| <b>Nom du lotissement</b> | <b>Date de l'arrêté</b> | <b>Demande du maintien des règles</b> | <b>Règlement lotissement conservé</b> |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Glos-Saint-Michel         | 09/04/1980              | 05/10/1989                            | 23/11/1989                            |
| La Roucaoude              | 18/10/1989              | 05/04/1990                            | 18/05/1990                            |
| La-Bégude                 | 09/06/1981              | 04/06/1991                            | 17/06/1991                            |
| L'Ouvière                 | 24/04/1985              | 29/01/1995                            | 24/04/1995                            |

**Rédaction proposée :**

**ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS APPROUVÉS DONT LES RÈGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES : ARTICLE ABROGÉ PAR LA LOI ALUR du 26 mars 2014**

**L'abrogation de cet article des dispositions générales entraîne la suppression sur le plan 3.7a et 3.7b de la légende et de la trame qui correspond aux lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme avaient été maintenues**

## Point 2. ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS - SUPPRESSION DES DISPOSITIONS RELATIVES A UNE TAILLE MINIMALE DE PARCELLE

### Motivation :

En application immédiate, la loi ALUR du 26 mars 2014 modifie l'article L123-1-5 et supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles. Le PLU utilisait cette possibilité « lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. ».

Ces deux motifs ne sont plus admis par la loi ALUR, en conséquence, au sein des articles 5 des zones du règlement les dispositions relatives à une taille minimale de parcelle sont abrogées. Les autres règles de l'article 5 sont maintenues.

Les zones et secteurs concernés sont les suivants : **UCh, UHC, ULA, AUB1, AUH2, A, et N.**

### Rédaction actuelle :

#### ARTICLE 5- UC- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées, à l'exception du secteur UCh et à l'intérieur des zones d'assainissement autonome autorisé définies en annexe du règlement du P.L.U., afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées ~~et leur surface ne peut être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.~~

#### ARTICLE 5- UH- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans les secteurs UHA, UHB et UHP :  
Non réglementées.

- ~~Dans le secteur UHC :  
Pour être constructibles, les parcelles devront avoir une surface minimum de 7 000 m<sup>2</sup>.~~

#### ARTICLE 5- UL- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ~~Dans le secteur ULA :~~

- ~~1.1. Les constructions ne seront autorisées que sur des îlots de propriétés de surface minimale, égale à 1000 m<sup>2</sup>.~~

- Dans le secteur ULB :

- 2.1. Non réglementées.

#### ARTICLE 5- AUB1- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être autorisées, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à trois (3) hectares.~~

### Rédaction proposée :

#### ARTICLE 5 –UC- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées, à l'exception du secteur UCh et à l'intérieur des zones d'assainissement autonome autorisé définies en annexe du règlement du P.L.U., afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées.

#### ARTICLE 5 –UH- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

#### ARTICLE 5- UL- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

#### ARTICLE 5- AUB1- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

#### Rédaction actuelle :

#### ARTICLE 5- AUH2- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées , à l'exception des terrains situés à l'intérieur des zones d'assainissement autonome autorisé définies en annexe du règlement du P.L.U., et non raccordable à l'égout, afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées ~~et leur surface ne peut être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.~~

#### ARTICLE 5- A- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées ~~et leur surface ne peut être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>;~~

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### ARTICLE 5- N- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées ~~et leur surface ne peut être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>;~~

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### Rédaction proposée :

#### ARTICLE 5- AUH2- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées , à l'exception des terrains situés à l'intérieur des zones d'assainissement autonome autorisé définies en annexe du règlement du P.L.U., et non raccordable à l'égout, afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées.

#### ARTICLE 5- A- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées ;

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### ARTICLE 5- N- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées ;

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

### Point 3. ARTICLE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS - SUPPRESSION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU COS

#### Motivation :

En application immédiate, la loi ALUR modifie l'article L123-1-5 et supprime la possibilité de :

**« Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :**

- **dans les zones urbaines et à urbaniser ;**
- **dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions »**

En conséquence, au sein du règlement et notamment des articles 14 des zones du règlement, les dispositions relatives aux COS sont abrogées. Les autres règles de l'article 14 sont maintenues.

D'autre part les conditions de majoration du volume constructible mentionnées dans les « notas » de l'article 14 des zones UC et AUH1 sont redéfinies en fonction du coefficient d'emprise (CES) à l'article 9 et non du COS (voir point 4 de la présente modification).

La majoration de constructibilité au titre des dispositions de l'article L.128-1 en faveur des constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée n'a pu lieu d'être depuis la mise en place d'une nouvelle réglementation thermique (RT 2012) issue de la loi Grenelle 1. Elle est donc supprimée.

Les zones et secteurs concernées sont les suivantes : **UC, UE, UG, UL, AUA1, AUB1, AUH1**

**Rédaction actuelle :**

**ARTICLE 14- UC- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

- ~~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 n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- ~~3. Dans le secteur UCh, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions existantes.~~

**Nota :**

~~1 - le conseil municipal a décidé par délibération motivée du 30 novembre 2010 de définir des secteurs de bonification de densité, selon les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme:~~

~~Dans ces secteurs délimités au PLU, les programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols, qui ne peut excéder 10%.~~

~~2 - le conseil municipal le décidait par délibération motivée selon les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme :~~

~~Le dépassement du coefficient d'occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.~~

~~(un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte).~~

~~Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.~~

**ARTICLE 14- UE- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.~~

**Rédaction proposée :**

**ARTICLE 14- UC- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

**ARTICLE 14- UE- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

Rédaction actuelle :

**ARTICLE 14- UG- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.~~

**ARTICLE 14- UL- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

~~• Secteur ULA : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.~~

~~• Secteur ULB : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :~~

~~— 0,50 pour les constructions à usage d'habitation.~~

~~— 0,80 pour les hébergements médicalisés.~~

**ARTICLE 14- AUA1- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.~~

**ARTICLE 14- AUB1- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

~~1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :~~

~~— Secteur AUB1a : 0,50.~~

~~— Secteur AUB1b : 0,20.~~

~~2. Pour toute opération d'ensemble, les dispositions ci-dessus édictées s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.~~

~~3. La possibilité maximale d'occupation des sols n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

**ARTICLE 14- AUH1 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

~~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.~~

**Nota :**

~~1. le conseil municipal a décidé par délibération motivée du 30 novembre 2010 de définir des secteurs de bonification de densité, selon les~~

Rédaction proposée :

**ARTICLE 14- UG- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

**ARTICLE 14- UL- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

**ARTICLE 14- AUA1- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

**ARTICLE 14- AUB1- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

**ARTICLE 14- AUH1- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

### Rédaction actuelle :

~~dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme:~~

~~Dans ces secteurs délimités au PLU, les programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols, qui ne peut excéder 10%.~~

~~2- le conseil municipal le décidait par délibération motivée selon les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme :~~

~~Le dépassement du coefficient d'occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.~~

~~(un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte).~~

~~Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.~~

### Rédaction proposée :

**Zones AUH2 et AUL2 :** la suppression de la référence au COS entraîne dans la rédaction du rappel introductif, où figure un extrait du rapport de présentation du PLU, la nécessité d'y substituer le COS par une valeur du CES et du CEV, qui conduit à conserver les formes urbaines et les densités attendues initialement.

### Rédaction actuelle :

#### CHAPITRE V - ZONE AUH2

##### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

- Extrait du rapport de présentation :  
Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour des infrastructures d'équipements viaires et d'assainissement et alimentation en eau potable. Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. Située pour l'essentiel en prolongement de la zone urbaine UC2 (~~COS = 0,30~~) la vocation et les formes urbaines de cette zone sont proches de cette dernière : ~~le COS prévu dans cette zone se situe entre 0,25 et 0,40~~ selon les contraintes paysagères, topographiques et de desserte des terrains et sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.

### Rédaction proposée :

#### CHAPITRE V - ZONE AUH2

##### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

- Extrait du rapport de présentation (modifié) :  
Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour des infrastructures d'équipements viaires et d'assainissement et alimentation en eau potable. Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. Située pour l'essentiel en prolongement de la zone urbaine UC2 (**CES = 0,20 et CEV = 0,40**), la vocation et les formes urbaines de cette zone sont proches de cette dernière : **le CES et le CEV prévus dans cette zone se situeront respectivement autour de 0,20 et 0,40 variant** selon les contraintes paysagères, topographiques et de desserte des terrains et sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.

**Rédaction actuelle :**

**CHAPITRE VI - ZONE AUL2**

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

- Extrait du rapport de présentation :

Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du P.O.S., voués à une urbanisation future à dominante d'activités de loisirs, de restauration et d'hébergement touristique, avec une densité de construction limitée à 0,10 environ pour respecter le caractère rural des sites concernés.

Zone d'urbanisation future insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre.

Les capacités constructives (très limitées) sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.

**Rédaction proposée :**

**CHAPITRE VI - ZONE AUL2**

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

- Extrait du rapport de présentation (modifié) :

Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du P.O.S., voués à une urbanisation future à dominante d'activités de loisirs, de restauration et d'hébergement touristique, avec une densité de construction limitée **en CES** à 0,10 environ pour respecter le caractère rural des sites concernés.

Zone d'urbanisation future insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre.

Les capacités constructives (très limitées) sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.

## B – MESURES VISANT À MAINTENIR LES CAPACITÉS CONSTRUCTIVES DES ZONES DU PLU, ISSUES DES ORIENTATIONS DU PADD

**Motivation** : l'objectif est de maintenir la constructibilité initiale du PLU pour rester dans les objectifs de population de 12000 habitants à l'horizon 2017 - 2021 fixés par le PADD.

En effet avec la suppression du COS et pour certaines zones ou secteurs de la taille minimale de parcelle, la constructibilité d'une parcelle dans une zone qui résulte de la combinaison des 12 autres articles s'accroît considérablement en l'état actuel du règlement (d'un facteur de plus de trois dans la seule zone UC2).

Les zones concernées sont : **UC, UE, UG, UL, AUA1, AUB1 et AUH1.**

Pour rester dans les objectifs de développement fixés par le PADD, à la fois en termes quantitatifs que de formes urbaines et de paysage, pour chacune des zones concernées, il est proposé d'instaurer systématiquement à l'article 9 (emprise au sol des constructions) un coefficient d'emprise au sol (CES) et à l'article 13 également (espaces boisés existants -espaces libres et plantations) un coefficient de naturalité ou d'espaces verts (CEV) afin de maintenir dans les différents quartiers le cadre de vie induit par le PADD..

Ces coefficients ont été déterminés à partir des potentialités initiales de chacune des zones concernées qui résultaient de l'application des 14 articles, afin de maintenir le rythme de croissance, les gabarits bâtis ainsi qu'une place significative des espaces verts, souhaités par la commune dans les différents secteurs concernés de la commune.

| Zone secteurs | Article 9 - CES |  | hauteur | Article 13 - CEV       |                     | Rappel du COS abrogé |
|---------------|-----------------|--|---------|------------------------|---------------------|----------------------|
|               | existant        | proposé  |         | existant               | Proposé ou maintenu |                      |
| <b>UC1</b>    | nr              | <b>0,20</b>  | 9       |                        | <b>0,40</b>         | 0,40                 |
| <b>UCh</b>    | nr              | <b>0,15</b>  | 7       |                        | <b>0,40</b>         | 0,20                 |
| <b>UC2</b>    | nr              | <b>0,20</b><br><b>0,25</b> bureau                      | 7       |                        | <b>0,40</b>         | 0,30<br>0,40 bureau  |
| <b>UE</b>     | 0,50            | 0,50   | 9       | 0,10                   | 0,10                | 0,50                 |
| <b>UG</b>     | nr              | <b>0,15</b>  | 10      | 0,25 de la SP produite | <b>0,40</b>         | 0,35                 |
| <b>ULA</b>    | nr              | <b>0,20</b>  | 5,5     |                        | <b>0,40</b>         | 0,25                 |
| <b>ULB</b>    | nr              | <b>0,25</b>  | 10      |                        | <b>0,40</b>         | 0,50 habitation      |
|               | nr              | <b>0,35</b>  |         |                        | <b>0,40</b>         | 0,80 hébgt médic     |
| <b>AUA1</b>   | nr              | <b>0,30</b>  | 7       | 0,10                   | 0,10                | 0,40                 |
| <b>AUB1a</b>  | nr              | <b>0,50</b>  | NGF     | 0,10                   | 0,10                | 0,50                 |
| <b>AUB1b</b>  | nr              | <b>0,20</b>  | 8       |                        | <b>0,20</b>         | 0,20                 |
| <b>AUH1a</b>  | nr              | <b>0,15</b>  | 9       |                        | <b>0,40</b>         | 0,20                 |
| <b>AUH1b</b>  | nr              | <b>0,15</b>  | 9       |                        | <b>0,40</b>         | 0,25                 |
| <b>AUH1c</b>  | nr              | <b>0,20</b>  | 9       |                        | <b>0,40</b>         | 0,40                 |
| <b>AUH1d</b>  | nr              | <b>0,30</b><br><b>0,40 LLS</b><br>Non fixé pour équip. | 7       |                        | <b>0,30</b>         | 0,40<br>0,60 équip   |
| <b>AUH1e</b>  | nr              | <b>0,15</b>  | 7       |                        | <b>0,40</b>         | 0,20                 |
| <b>AUH1g</b>  | nr              | <b>0,30</b>  | 9       |                        | <b>0,30</b>         | 0,20                 |

## Point 4. Nouvelles rédactions des articles 9 - EMPRISE AU SOL

Remarque : Pour la zone UE, le coefficient d'emprise au sol défini par l'article 9-UE correspond à celui qui aurait été attribué suite à la suppression du COS exigée par la loi ALUR et demeure donc inchangé et ne figure donc pas dans les modifications du tableau ci-après.

| Rédaction actuelle :  | Rédaction proposée:   |
|---|---|
| <b>ARTICLE 9- UC - EMPRISE AU SOL</b><br><br>Non réglementée. | <b>ARTICLE 9- UC - EMPRISE AU SOL</b><br><br>1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à : <ul style="list-style-type: none"><li>- 0,15 en secteur UCh.</li><li>- 0,20 en secteur UC2 hormis pour les constructions destinées aux bureaux où il est fixé à 0,25.</li><li>- 0,20 en secteur UC1.</li></ul> 2. Le CES n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.<br>3. Les bâtiments existants avant la date d'approbation de la présente modification et dont le CES est supérieur à la règle, peuvent être, rehaussés dans l'emprise existante, dans les limites de la hauteur maximale autorisée dans la zone.<br><b>Nota : dépassement du CES.</b><br><br>Le PLU comporte des secteurs délimités au plan de zonage PLU, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible, par majoration du CES, qui ne peut excéder 10 %, et dans le respect des autres règles. |
| <b>ARTICLE 9- UG - EMPRISE AU SOL</b><br><br>Non réglementée. | <b>ARTICLE 9- UG - EMPRISE AU SOL</b><br><br>Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,15.<br>Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  |
| <b>ARTICLE 9- UL - EMPRISE AU SOL</b><br><br>Non réglementée. | <b>ARTICLE 9- UL - EMPRISE AU SOL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Secteur ULA</b> : Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,20.</li><li>• <b>Secteur ULB</b> : Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :<ul style="list-style-type: none"><li>- 0,25 pour les constructions à usage d'habitation.</li><li>- 0,35 pour les hébergements médicalisés.</li></ul></li></ul>  |

**Rédaction actuelle :**

**ARTICLE 9- AUA1 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE 9- AUB1 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE 9- AUH1 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**Rédaction proposée:**

**ARTICLE 9- AUA1 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,30.

**ARTICLE 9- AUB1 - EMPRISE AU SOL**

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :

- Secteur AUB1a : 0,50.
- Secteur AUB1b : 0,20.

2. Pour toute opération d'ensemble, les dispositions ci-dessus édictées s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

3. Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 9- AUH1 - EMPRISE AU SOL**

1 Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :

- 0,15. en secteurs AUH1a, AUH1b et AUH1e
- 0,20 en secteur AUH1c
- 0,30 en secteur AUH1d et 0,40 pour les opérations de logements sociaux
- 0,15. en secteur AUH1b
- 0.30 en secteur AUH1g

2 Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Nota : dépassement du CES.**

Le PLU comporte des secteurs délimités au plan de zonage PLU, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible, par majoration du CES, qui ne peut excéder 10 %, et dans le respect des autres règles. Cette règle ne s'applique pas au secteur AUH1d où le CES pour les opérations de logements sociaux est fixé à 0,40

**Point 5. Nouvelles rédactions des articles 13-ESPACES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**BOISES**

Remarque : les articles 13-UE et AUA1 demeurent inchangés, où après la prise en compte de loi ALUR les valeurs pré existantes seraient maintenues et ne figurent donc pas dans les modifications du tableau ci-après.

**Rédaction actuelle :**

**ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.
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 m<sup>2</sup> de SP,
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

**ARTICLE 13- UG - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Des espaces verts et aires de détente doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.
- ~~2. Ces espaces aménagés doivent couvrir toutes les surfaces non affectées aux immeubles et aux voies et leur superficie totale ne doit pas être inférieure au quart de la superficie totale de planchers construits.~~
3. Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées à raison d'un sujet pour 100 m<sup>2</sup> de planchers. Les sujets existants viendront en

**Rédaction proposée:**

**ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.
3. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à :
  - 0.40 en secteur UCh et UC1
  - 0.40 en secteur UC2
4. Le CEV n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. 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 m<sup>2</sup> de SP,
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
6. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

**ARTICLE 13- UG - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Des espaces verts et aires de détente doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.
2. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,40. Il n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées à raison d'un sujet pour 100 m<sup>2</sup> de planchers. Les sujets existants viendront en

### Rédaction actuelle :

déduction.

#### ARTICLE 13- UL - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
2. Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou espaces verts plantés d'arbres de haute tige de façon à présenter une densité d'un arbre de haute tige par are.
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.
4. Les clôtures devront être doublées d'une haie vive en feuillage persistant.
5. Un projet de plantations sera annexé au dossier de permis de construire.

#### ARTICLE 13- AUB1 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la parcelle constructible.
2. En façade de la R.D. 6 :
  - Le talus devra être modelé et végétalisé.
  - La frange Nord de la zone non-aedificandi devra, sur une profondeur minimale de 3 mètres, être végétalisée et plantée (arbres isolés et/ou tiges basses en bosquets).
3. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels
4. En sus des espaces verts définis au paragraphe 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
5. Les installations techniques implantées à l'extérieur des bâtiments, et dont le fonctionnement interdit l'habillage, ainsi que tout dépôt de matériau ou matériel non bâti devront être obligatoirement ceinturés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.

### Rédaction proposée:

déduction.

#### ARTICLE 13- UL - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
2. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,40. Il n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou espaces verts plantés d'arbres de haute tige de façon à présenter une densité d'un arbre de haute tige par are.
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.
5. Les clôtures devront être doublées d'une haie vive en feuillage persistant.
6. Un projet de plantations sera annexé au dossier de permis de construire.

#### ARTICLE 13- AUB1 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,10 pour le secteur AUB1a et à 0,20 pour le secteur AUB1b.
2. En façade de la R.D. 6 :
  - Le talus devra être modelé et végétalisé.
  - La frange Nord de la zone non-aedificandi devra, sur une profondeur minimale de 3 mètres, être végétalisée et plantée (arbres isolés et/ou tiges basses en bosquets).
3. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels
4. En sus des espaces verts définis au paragraphe 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
5. Les installations techniques implantées à l'extérieur des bâtiments, et dont le fonctionnement interdit l'habillage, ainsi que tout dépôt de matériau ou matériel non bâti devront être obligatoirement ceinturés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.

### Rédaction actuelle :

6. Des rangées d'arbres de haute tige sous forme de haies devront être plantées en limites séparatives des parcelles situées en façade de la R.D.6.

#### ARTICLE 13- AUH1 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.
- 2 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 m<sup>2</sup> de SP;
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
- 3 Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
- 4 Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

### Rédaction proposée:

6. Des rangées d'arbres de haute tige sous forme de haies devront être plantées en limites séparatives des parcelles situées en façade de la R.D.6.

#### ARTICLE 13- AUH1 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.
- 2 Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à :
- 0.40 en secteur AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1e
  - 0.30 en secteur AUH1d et AUH1g
- 3 Le CEV n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 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 m<sup>2</sup> de SP;
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
- 5 Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
- 6 Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

## Point 6. Dispositions générales - ARTICLE 20 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (PUBLIQUES OU PRIVEES) NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

### Rédaction actuelle :

#### ARTICLE 20– DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (PUBLIQUES OU PRIVEES) NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

1. Aires de stationnement  
Il sera prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.
2. Hauteurs  
Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (**H + h**), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres.

### Rédaction proposée:

#### ARTICLE 20– DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (PUBLIQUES OU PRIVEES) NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

1. Aires de stationnement  
Il sera prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.
2. Hauteurs  
Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (**H + h**), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres.
3. Coefficient d'emprise au sol et Coefficient d'espace vert  
Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives au CES et au CEV ne s'appliquent pas aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## Point 7. terminologie- Précision sur la définition de l'emprise au sol

Afin d'éviter des ambiguïtés sur ce qui est pris en compte dans l'emprise au sol la définition de celle-ci est

### Rédaction actuelle :

#### 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).

### Rédaction proposée:

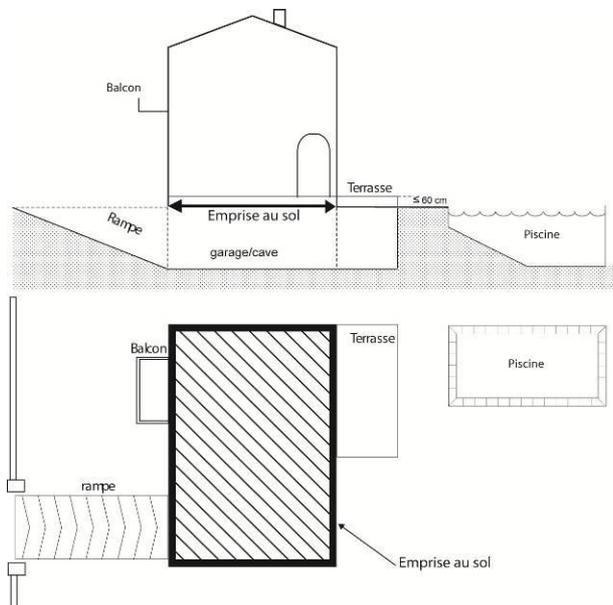
#### Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des terrasses et 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 garages sont inclus dans le calcul de l'emprise.  
Les pool-houses des piscines ainsi que les abris de

### Rédaction actuelle :

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.

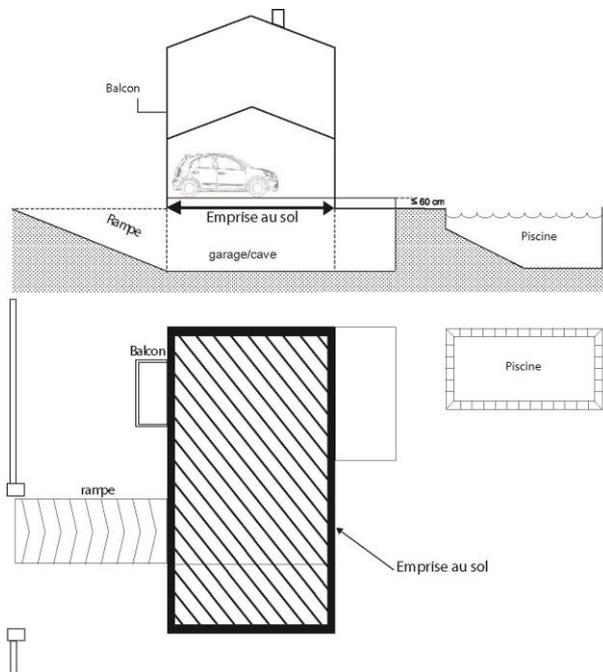


Croquis avant modification

### Rédaction proposée:

jardins sont exclus du calcul de l'emprise au sol

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



Croquis après modification

## Point 8. terminologie- définition de l'espace vert

### Motivation :

Il est proposé, suite à la réglementation mise en place d'un coefficient sur les espaces verts, d'explicitier le terme « espace vert » et le coefficient d'espace vert dans l'annexe terminologique du règlement

**Espace vert** : espace libre de toute construction et installation, non imperméabilisé, laissé en l'état de nature ou traité et planté en pleine terre avec des essences végétales. Rentrent dans cette définition les parties en pleine terre des bassins de rétention pluviale. Les toitures végétalisées n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts.

Le **coefficient d'espace vert** (CEV°) précisé à l'article 13 du règlement des zones est le rapport entre la surface des espaces verts de la parcelle et la surface de celle-ci.

## C – AUTRES CORRECTIONS

### C.1 - Modifications des dispositions réglementaires écrites

#### Point 9. DISPOSITIONS GENERALES : création d'un ARTICLE 30 – PÉRIMÈTRE OÙ LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADE SONT SOUMIS À AUTORISATION

##### Motivation :

Les travaux de ravalement nécessitent une déclaration préalable s'ils se situent :

- dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- dans une commune ou périmètre d'une commune où ces travaux sont soumis à autorisation en raison du plan local d'urbanisme.

Les travaux de ravalement s'inscrivent dans un cadre de préservation de la qualité architecturale du paysage bâti.

Pour mieux assurer le suivi des évolutions du paysage urbain du village, la commune institue un périmètre recouvrant celui de la zone UA et de la zone UC (à l'exclusion des secteurs UCh situés à l'extérieur) qui élargit le périmètre de protection de 500 m existant autour de la chapelle Saint-Michel, monument inscrit.

##### Rédaction proposée :

#### ARTICLE 30 – PÉRIMÈTRE OÙ LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADE SONT SOUMIS À AUTORISATION

Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable de travaux quand ils concernent des constructions situées dans le périmètre recouvrant les zones UA et UC du PLU, à l'exclusion du secteur UCh.

#### Point 10. terminologie- définition du ravalement de façade

##### Motivation :

Il est proposé, suite à l'introduction du nouvel article 30 des dispositions générales d'explicitier le terme « ravalement de façade » dans l'annexe terminologique du règlement

##### Ravalement de façade :

Le ravalement de façade consiste à une remise en état des façades d'un bâtiment en raison de leur usure (intempéries, pollution, dégradation) effectuée en vue d'assurer la conservation et la sauvegarde du bâtiment.

Il concerne tout où partie des éléments de façade (enduits, revêtements, peintures extérieures, volets, balcons, ferronneries, corniches, moulures, chenaux, gouttières, enseignes, devantures commerciales...).

#### Point 11. DISPOSITIONS GENERALES : ARTICLE 18 - ZONE DE RISQUES

##### Motivation :

Une erreur s'est glissée dans l'écriture d'une phrase de l'article 18 des dispositions générale, provoquant un contre sens. Il est proposé de rectifié cette erreur matérielle.

##### Rédaction actuelle :

#### ARTICLE 18 - ZONE DE RISQUES

[...]

#### 3. Inondations

[...]

#### 3.1. Prescriptions par périmètres

- Risque fort (appelé zone rouge) et lit majeur hydrogéomorphologique

[...]

##### Rédaction proposée :

#### ARTICLE 18 - ZONE DE RISQUES

[...]

#### 3. Inondations

[...]

#### 3.1. Prescriptions par périmètres

- Risque fort (appelé zone rouge) et lit majeur hydrogéomorphologique

[...]

[...] Clôtures :

- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux est autorisé.

[...] ○ **Risque modéré (appelé zone bleue)**

[...] Clôtures :

- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux est autorisé.

[...]

[...] Clôtures :

- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux **n'est pas** autorisé.

[...] ○ **Risque modéré (appelé zone bleue)**

[...] Clôtures :

- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux **n'est pas** autorisé.

[...]

## Point 12. ARTICLE 11- UA - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Motivation :

Pour compléter les dispositions de l'article 11-UA- sur les saillies il est proposé de clarifier la possibilité de réaliser des balcons sur les façades arrière des constructions.

#### Rédaction actuelle :

### ARTICLE 11- UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 2.8. Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) et sur une profondeur maximale de 0,90 m.

[...]

#### Rédaction proposée :

### ARTICLE 11- UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 2.8. Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion des saillies:

- des toitures (mur gouttereau uniquement),
- **des balcons ne donnant pas sur la voie publique (partie privative des propriétés)**
- des balcons sur la voie publique **admis uniquement à partir du 1<sup>er</sup> étage** (2<sup>ème</sup> niveau) et sur une profondeur maximale de 0,90 m.

[...]

## Point 13. ARTICLE 11- UC et AUH1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Motivation :

- Il est proposé une mise en concordance de l'article 11-UC point 2.7 et l'article 11-AUH1 point 2.8 relatif aux superstructures et édifices techniques et l'annexe 10 relative au calcul de la hauteur
- D'autre part un mot manquant est ajouté au premier paragraphe des « conditions de mesure ».

#### Rédaction actuelle :

### ANNEXE 10

#### Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :

#### Rédaction proposée :

### ANNEXE 10

#### Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse (Cf. croquis n°1 et 2).
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ~~ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques.~~

#### Conditions de mesure :

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)

#### ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.7. Superstructures et édicules techniques

~~A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :~~

~~-soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;~~

~~-soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.~~

[...]

#### ARTICLE 11- AUH1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.8. Superstructures et édicules techniques

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse (Cf. croquis n°1 et 2).
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture **quand elle est en pente.**

**Une tolérance de dépassement de cette hauteur h peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées : sa valeur est fixée à l'article 10 des zones.**

#### Conditions de mesure :

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser **de** plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)

#### ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.7. Superstructures et édicules techniques

Ces constructions, dans le cas de toitures en terrasse, **doivent** être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

[...]

#### ARTICLE 11- AUH1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.8. Superstructures et édicules techniques

~~A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :~~

~~-soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;~~

~~-soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.~~

[...]

Ces constructions, dans le cas de toitures en terrasse, **doivent** être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

[...]

## Point 14. ARTICLE 2- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

### Motivation :

- **point 3** : En zone N, afin de permettre la réalisation du projet du réservoir de stockage d'eau Langarié par la Société Canal de Provence, qui nécessite des déblais ou remblais de 2,50 m de hauteur sur une emprise de 3 290 m<sup>2</sup>, il est proposé d'ajouter une dérogation sur les remblais et déblais nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt général, ici pour un ouvrage de défense incendie du site de stockage bois de la centrale thermique à bois implantée sur la commune voisine de Gardanne.

- **point 5** : Il est proposé pour prendre en considération les cas de figure où il n'est pas judicieux de réaliser l'abri de jardin à proximité des habitations de ne pas imposer une distance pour les abris de jardin dans la zone N

### Rédaction actuelle :

#### ARTICLE 2- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

[...]

3. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol qui n'engendrent pas des modifications du terrain naturel et du paysage en rupture avec l'environnement voisin :

- dont la superficie cumulée est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur ou la hauteur est inférieure à 2 mètres
- nécessaires à l'implantation des piscines et de leur pool-house autorisés dans la zone.

[...]

5. Pour chaque habitation existante :

[...]

Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup> ~~et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.~~

[...]

### Rédaction proposée :

#### ARTICLE 2- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

[...]

3. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol qui n'engendrent pas des modifications du terrain naturel et du paysage en rupture avec l'environnement voisin :

- dont la superficie cumulée est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur ou la hauteur est inférieure à 2 mètres
- nécessaires à l'implantation des piscines et de leur pool-house autorisés dans la zone.
- nécessaires à la création d'équipements d'infrastructure d'intérêt général

[...]

5. Pour chaque habitation existante :

[...]

Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.

[...]

## Point 15. ARTICLE 11- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

### Motivation :

Lors de la prise en compte du jugement du 4 octobre 2012 prononçant l'annulation de la délibération d'approbation de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme, une erreur de transcription s'est produite. La rédaction actuelle de l'article 11-N relatives aux clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics n'a pas été approuvée par le conseil municipal, il convient donc de rétablir le document d'urbanisme sur ce point.

### Rédaction actuelle :

#### ARTICLE 11- N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

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

Les clôtures doivent être constituées **de préférence** 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 pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable, par rapport au terrain naturel, surmonté d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie à condition que les textures et matériaux utilisés soient identiques à ceux de la construction.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

(...)

### Rédaction proposée :

#### ARTICLE 11- N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

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** mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

(...)

## Point 16. ANNEXES DU RÈGLEMENT – MISE A JOUR DE LA PALETTE DE COULEUR

### Motivation :

La palette des couleurs est rectifiée en remplaçant certaines références d'enduits par d'autres qui sont équivalentes en terme de couleur afin que les pétitionnaires identifient plus facilement les couleurs souhaitées et que les enduits réalisés soient au plus proche de ceux existants chez les différents fournisseurs. La palette de couleur est donc modifiée en conséquence.

#### Palette de couleur actuelle

ZONE UA - ENDUITS DE FAÇADES



#### MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



#### Palette de couleur proposée

ZONE UA - ENDUITS DE FAÇADES



#### MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



## Palette de couleur actuelle

TOUTES ZONES (HORMIS ZONE UA) - ENDUITS DE FAÇADES

EXPRESSION ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



TOUTES ZONES (HORMIS ZONE UA) - ENDUITS DE FAÇADES (suite)

EXPRESSION ARCHITECTURE TRADITIONNELLE



MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES (suite)



## Palette de couleur proposé

TOUTES ZONES (HORMIS ZONE UA) - ENDUITS DE FAÇADES

EXPRESSION ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



TOUTES ZONES (HORMIS ZONE UA) - ENDUITS DE FAÇADES (suite)

EXPRESSION ARCHITECTURE TRADITIONNELLE



MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES (suite)

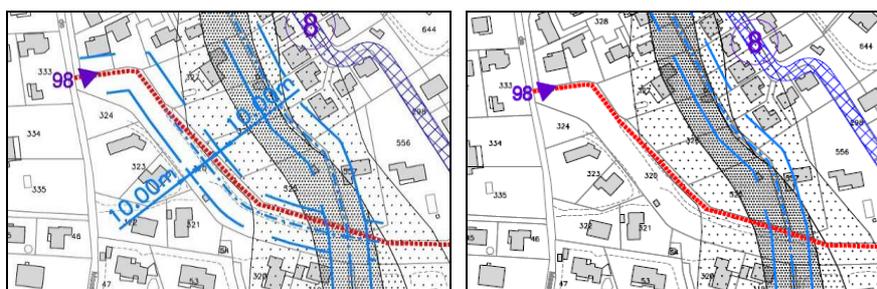


## C.2 - Modifications des plans de zonage

### Point 17. PLAN 3.3- Suppression de la marge de recul des 10 m de part et d'autre du Canal de Provence (parcelle BE N°320)

#### Motivation :

En accord avec la Société du Canal de Provence il est proposé de supprimer la marge de recul des 10 m de part et d'autre d'un tronçon complètement enterré du Canal de Provence, celle-ci ne se justifiant plus (parcelle BE 320)



Avant

Après

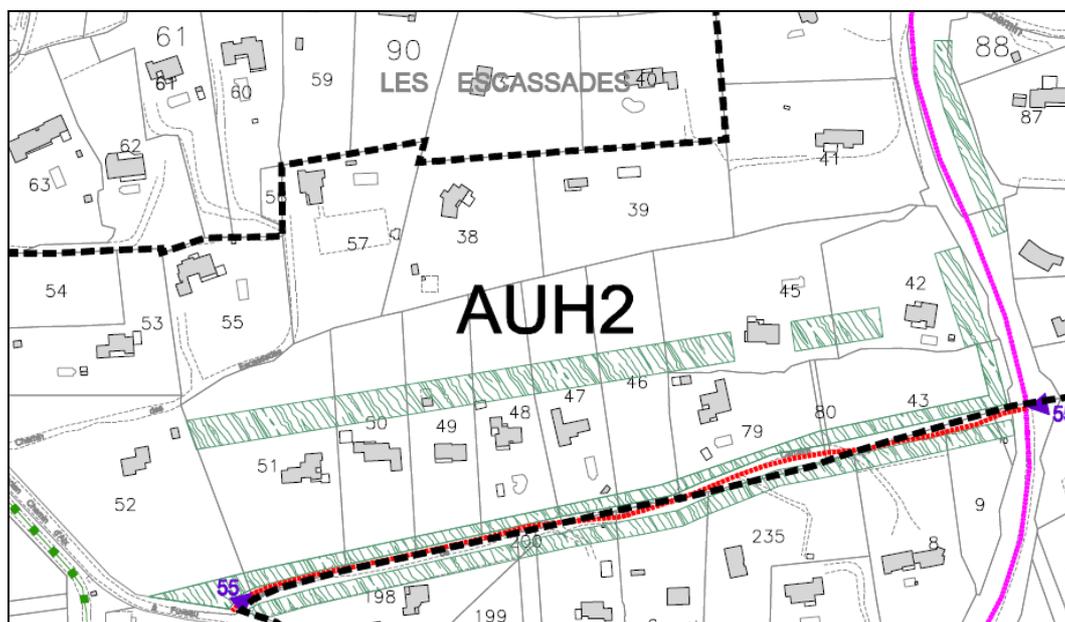
### Point 18. PLAN 3.3- Recaler l'espace boisé d'intérêt paysager en fonction de la réalité (secteur la Roque Martine)

#### Motivation :

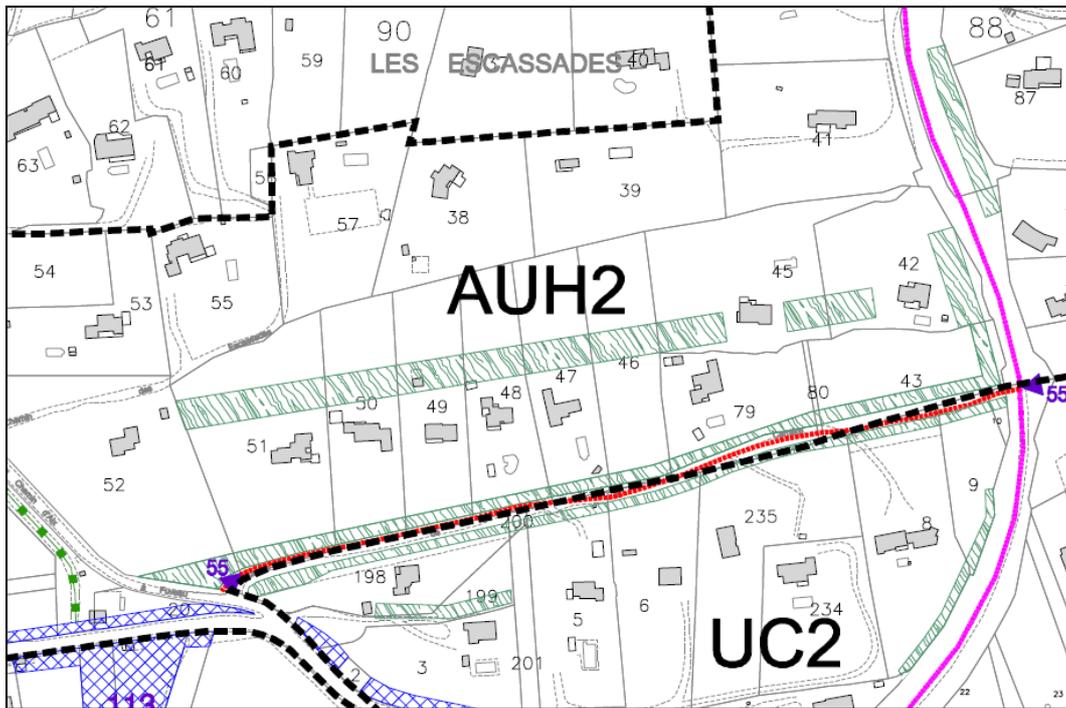
Le côté Sud, du chemin de la carraire où, au plan de zonage est dessiné l'espace boisé d'intérêt paysager n'a pas des conditions pédologiques aussi favorables que le côté Nord. De fait les boisements présents sont sur une moindre épaisseur et des boisements intéressants au plan paysager se situent plus vers la crête. Il n'en demeure pas moins qu'il est nécessaire de garder une « gaine verte » paysagère de ce chemin très arboré afin d'éviter une trop grande proximité des aménagements minéralisés et des constructions qui tendent à supprimer le cachet rural de ce secteur.

#### Proposition :

La largeur de la bande protégée est réduite du côté Sud du chemin et pour une parcelle où la bande recouvre en partie une construction : en complément sont rajoutés deux petits secteurs, l'un en crête entre le chemin de la carraire et la RD 56<sup>E</sup> pour la partie Ouest et le second en bordure du chemin Lou ben dou soudat, secteurs très présents dans les perceptions paysagères depuis le village.



Avant



Après

### C.3 - Modifications relatives à des emplacements réservés et servitudes

#### Point 19. ER 105 - CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

**Motivation :**

Correction de l'erreur matérielle (surface et capacité) pour l'emplacement réservé N° 105, son dessin n'est pas modifié

**Rédaction actuelle :**

| N°  | DESTINATION                 | N° planche | BÉNÉFICIAIRE COMMUNE                              | Superficie m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------------|------------|---|---------------------------|
| 105 | Logements sociaux et voirie | 1          | 100% de logements sociaux<br>45 logements environ | 690                       |

**Rédaction proposée :**

| N°  | DESTINATION                 | N° planche | BÉNÉFICIAIRE COMMUNE                                 | Superficie m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------------|------------|--|---------------------------|
| 105 | Logements sociaux et voirie | 1          | 100% de logements sociaux<br>4 à 5 logements environ | 193                       |

## Point 20. RÉDUCTION DE L'ER n°109 – modification de son emprise sur le plan 3.1

### Motivation :

Réduction de l'ER N°109 pour partie sur le bâti de la parcelle BO N°11



### Rédaction actuelle :

| N°  | DESTINATION       | N° planche | BÉNÉFICIAIRE COMMUNE                                 | Superficie m <sup>2</sup> |
|-----|-------------------|------------|--|---------------------------|
| 109 | Logements sociaux | 1          | 100% de logements sociaux<br>4 à 6 logements environ | 630                       |

### Rédaction proposée :

| N°  | DESTINATION       | N° planche | BÉNÉFICIAIRE COMMUNE                                 | Superficie m <sup>2</sup> |
|-----|-------------------|------------|--|---------------------------|
| 109 | Logements sociaux | 1          | 100% de logements sociaux<br>4 à 6 logements environ | 525                       |

## C.4 - Modifications des servitudes d'utilité publique

### Point 21. Mise à jour des SUP

Suppression de la servitude A1 Bois et forêts sur la pièce 6.1 et le plan des SUP : planche 6.2  
 Cette servitude a été abrogée par l'article 72 de la loi N°2001-602 d'orientation sur la forêt du 9/07/2001.

| CODE | NOM DE LA SERVITUDE  | DÉSIGNATION ET ACTE QUI L'A INSTITUÉE  | SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE  |
|------|--|--|--|
| A-1  | <b>BOIS ET FORETS</b><br>Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier. | Forêt communale de Fuveau - 12 ha 80 a 82 ca.<br>Arrêté préfectoral du 04/09/1980.<br>La commune de Fuveau est aussi intéressée par le périmètre de protection de la forêt communale de Gréasque | <b>OFFICE NATIONAL DES FORETS</b><br>46, avenue Paul Cézanne<br>13098 AIX EN PROVENCE CEDEX 02 |

### **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 dans le règlement de différentes zones (pièce 3),
- Des modifications dans les plans de zonage, reportées sur les planches 3.1 et 3.3
- Des modifications sur les plans annexes au zonage, reportées sur les planches 3.7a et 3.7b,
- Des modifications dans la liste des emplacements réservés (pièce 4)
- Des mises à jour de la liste des SUP (pièce 6.1) et les plans des SUP (planche 6.2)