

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1



Commune de Sénas

Département des Bouches-du-Rhône



1

Rapport de présentation

Approbation du PLU : DCM du 20/09/2016
Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du 22/03/2018

SOMMAIRE

I.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	3
	I.1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB DU GALAZON 2	3
	I.2. LES ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....	4
II.	PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLU	6
III.	CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	6
IV.	EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES	7
	IV.1. MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	7
	IV.1. MODIFICATIONS APORTEES AU CLASSEMENT DES ZONES.....	9
	IV.2. MODIFICATIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES	9
	IV.2. MODIFICATIONS APORTEES AU LINEAIRE COMMERCIAL ET DE BUREAUX A MAINTENIR	13
V.	MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT.....	14
	V.1. MODIFICATIONS CONCERNANT PLUSIEURS ZONES DU PLU	14
	V.2. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UA.....	21
	V.3. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UC.....	23
	V.4. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE.....	24
	V.5. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE 1AU	24
	V.6. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE 2AU	27

I. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Sénas a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20 septembre 2016 par délibération du Conseil Municipal.

Cette première modification du document d'urbanisme doit permettre d'ouvrir la zone 2AUb « Galazon2 », à créer, supprimer ou adapter des emplacements réservés, à modifier le règlement du PLU dans son ensemble en vue de faciliter son application, et prendre en compte les évolutions ayant eu lieu sur la commune depuis l'adoption du PLU en 2016 et à modifier le linéaire commercial et de bureaux. »

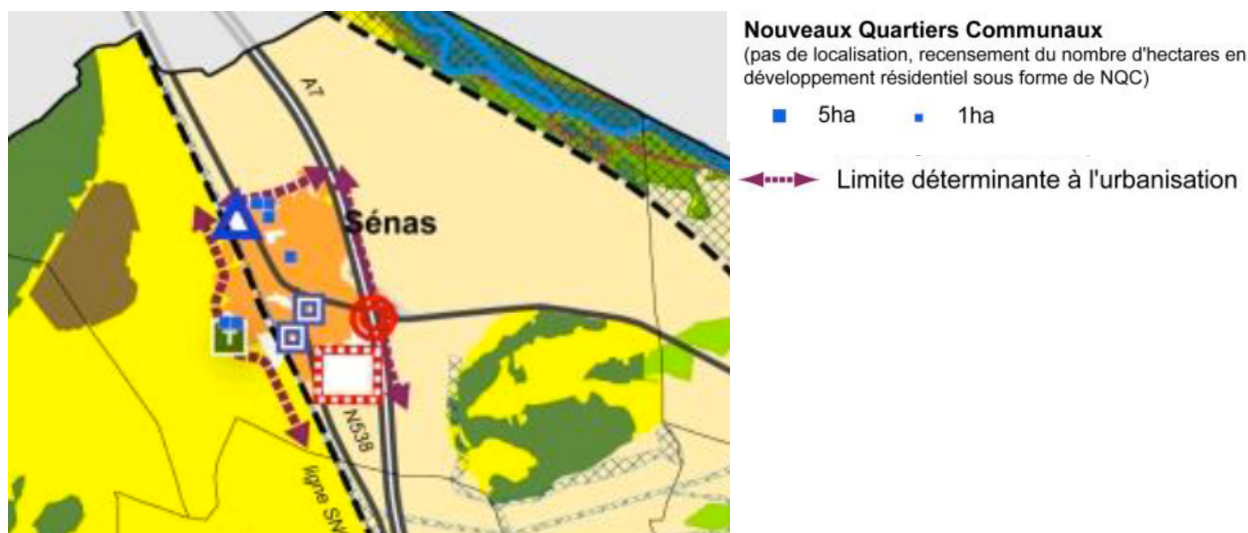
Ces évolutions entraînent des adaptations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique.

I.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb du Galazon 2

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb du Galazon 2 constitue la principale modification. Celle-ci est située au Nord-Ouest de la commune, en continuité avec le lotissement Le Galazon classé en zone UD. Les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont donc situées en limite de zone urbaine.

Ce secteur représente une superficie de 2,8 hectares. Il peut être reclassé en zone urbaine en raison notamment de la desserte de ces parcelles par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Ce secteur était déjà inscrit en tant que zone d'urbanisation future dans le POS et a été repris dans le PLU. Il est également identifié en tant que « Nouveau Quartier Communal » au sein du SCOT.



Extrait du SCOT de l'Aggloïle Provence : un secteur identifié comme « Nouveau quartier communal »

Son aménagement permettra la requalification et la sécurisation de l'entrée de ville Nord par l'intermédiaire de la réalisation d'un rond-point et l'accueil de 70 logements dont 40% de logements aidés par l'Etat (28 logements). Ainsi, la construction de ces 28 logements sociaux participera à l'objectif triennal de la commune 2017-2019 en matière de construction de logements sociaux fixé à 124 logements par l'Etat.

Par opposition, les zones actuellement 1AU ne permettent pas la création de nombreux logements sociaux. Aucun logement social n'est prévu d'être construit sur le secteur Grand Viollet (1AUa) et seulement 6 sur le secteur Monplaisir (1AUb) Aucun projet n'a été par ailleurs défini dans ces deux secteurs.

L'ouverture de la zone 2AUb du Galazon 2 permet donc de créer 28 logements sociaux à court-moyen terme, en vue de répondre à l'objectif triennal de l'Etat.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur entraîne donc des adaptations sur plusieurs pièces du PLU :

- **Le reclassement du secteur 2AUb (le Galazon 2) en 1AUc ;**
- **Des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- **Des modifications du règlement des zones 1AU et 2AU ;**
 - Modification du caractère de la zone et de l'article 2 de la zone 2AU (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») pour supprimer la référence aux anciens secteurs 2AUa et 2AUb.
 - Modifications des règles de la zone 1AU :
 - Modifications du caractère de la zone pour ajouter le secteur 1AUc et rappeler qu'il est soumis au respect de l'OAP ;
 - Compléments aux articles 2 et 3 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » et « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ») pour intégrer des dispositions réglementaires spécifiques au secteur 1AUc ;
 - Dans les articles 11 et 12 (voir partie suivante I.2.).
- **La création, suppression, adaptation d'emplacements réservés :**
 - La suppression de l'emplacement réservé n°25 résultant de la fusion des emplacements réservés n°24 et 25 concernant l'extension du parking et l'aménagement du parvis de l'Eglise.
 - La création de quatre emplacements réservés (n°25, 29, 30 et 31) pour :
 - L'extension de la station d'épuration (n°25) ;
 - L'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD7N (n°29) ;
 - L'aménagement d'une voie de desserte (n°30) ;
 - L'aménagement d'une voie de desserte dans le centre-ville (entre la crèche et le lavoir) est également ajoutée à l'occasion de la présente modification (n°31).

I.2. Les adaptations mineures du règlement écrit et graphique

• **Le règlement écrit**

Cette modification du PLU est l'occasion de procéder à des adaptations mineures du règlement.

Des compléments et rectifications sont donc effectués sur l'ensemble des zones du PLU :

- Correction du noms des zones (« Rappels divers » - « 6 - Division du territoire en zones ») afin de prendre en compte les évolutions de zonage, notamment du reclassement du secteur Galazon 2 en « 1AUc » et du secteur Pont de l'Auture, qui devient le seul secteur 2AU, en « 2AU » simple.
- Correction de l'article 1 de la zone UE (« Occupations et utilisations du sol interdites ») afin d'enlever l'interdiction d'aires de jeux et de sports, en vue de la réalisation d'un projet de terrain de tennis.
- Correction des articles 1 et 2 de la zone UC (« Occupations et utilisations du sol interdites » et « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») afin d'y interdire les commerces. Cette règle vise à maintenir une concentration des commerces dans le centre-village et notamment dans le linéaire commercial.
- Correction de l'article 2 des zones UA, UC et UD (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») en vue de clarifier les conditions de réalisation de logements sociaux.
- Correction de l'article 2 des zones A et N (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») en vue d'indiquer clairement que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

- Complément à l'article 3 des zones UA, UC et UD (« Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ») visant à coter le schéma d'implantation des portails et garages par rapport à la voie publique pour une meilleure compréhension.
- Correction à l'article 4 de toutes les zones (« Desserte par les réseaux ») pour prendre en compte les nouvelles dispositions relatives à la Défense extérieure contre l'Incendie.
- Compléments à l'article 11 sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (« Aspect extérieur ») afin d'harmoniser les brise-vues, d'imposer l'enduits des murs de clôtures des deux côtés, d'empêcher que les réseaux d'assainissement soient visibles en façade et d'imposer qu'ils soient enterrés.
- Compléments et correction à l'article 11 des zones A et N (« Aspect extérieur ») afin de prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations en vigueur et de limiter la hauteur des clôtures en dehors des zones inondables.
- Correction de l'article 12 (« Stationnement ») des UC, UD, UE, 1AU et 1AUE afin de prendre en compte les évolutions du code de l'urbanisme.
- Correction de l'article 12 de la zone UA (« Stationnement ») afin d'y imposer un minimum d'une place par logement. Cette règle a vocation à limiter le déficit de places de stationnement dans le centre-village.

- ***Le règlement graphique***

A l'occasion de la présente modification, la commune souhaite adapter le linéaire commercial et de bureaux inscrit au règlement graphique.

Il s'agit d'adapter le linéaire commercial et de bureaux aux évolutions opérées ces dernières années et à la réalité du terrain. En effet, plusieurs changements de destination de commerces en logements et inversement ont eu lieu ces dernières années. La mise à jour du linéaire commercial et de bureaux doit ainsi participer au maintien des axes à enjeux économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub, les adaptations du règlement écrit et la modification du linéaire commercial et de bureaux entrent dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

II. PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLU

La procédure de modification du Plan local d'urbanisme est définie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L-153-36 du Code de l'urbanisme :

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

Article L. 153-38 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le PLU approuvé le 20 Septembre 2016 avait conclu en l'absence d'impact des zones urbaines et à urbaniser sur l'environnement. Pour rappel, trois zones Natura 2000 intersectent le territoire communal mais ne concerne pas directement le secteur de Galazon 2 : Chaîne des Alpilles, Basse Vallée de la Durance et Plateau de l'Arbois, garrigues de Lançon et chaîne des Côtes.

Les modifications ici présentées concernent l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub des ajustements du règlement et des emplacements réservés ne portant pas atteintes à l'environnement ni au site Natura 2000.

III. CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le dossier de modification n°1 du PLU contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la Modification n°1 ;
- Le règlement ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les documents graphiques (5.1 Zonage-Plan Général; 5.2 Zonage centre) comprenant la liste des Emplacements Réservés.

La pièce n°2 du PLU correspondant au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) n'étant pas modifiée, elle n'est pas jointe au dossier.

IV. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES

Les modifications concernent :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- **Les Documents graphiques** (5.1 Zonage - Plan d'ensemble et 5.2 Zonage – Plan du centre, comprenant la liste des emplacements réservés) ;
 - **Reclassement de la zone 2AUb en 1AUc ;**
 - Ajout et adaptation d'**Emplacements réservés ;**
 - **Modification du linéaire commercial et de bureaux.**

IV.1. MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le schéma de l'OAP « Pont de l'Auture et Galazon 2 » est revu sur le secteur « Galazon 2 ».

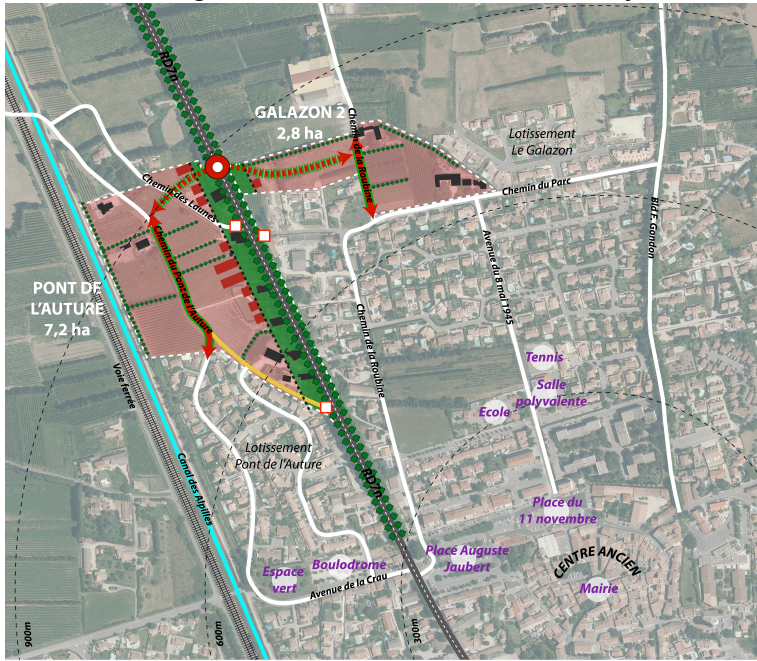
La modification du schéma se traduit par :

- le déplacement plus au nord du carrefour giratoire ;
- la création d'une voie de désenclavement au nord de la zone, qui part du carrefour giratoire ;
- la modification légère du tracé de la voie structurante desservant le secteur « Pont de l'Auture », en conséquence du déplacement du carrefour giratoire.
- la modification du tracé des noues paysagères qui accompagnent les voies structurantes à créer ;
- la suppression de l'implantation indicative des bâtiments.

Concernant la traduction écrite des OAP, le programme et les prescriptions demeurent inchangés.

Une précision est ajoutée en introduction de l'OAP, selon laquelle les secteurs « Pont de l'Auture » et « Galazon 2 » *« pourront accueillir des opérations indépendantes, tout en conservant des principes d'aménagement cohérents à l'échelle de l'entrée de ville nord ».*

Schéma d'aménagement de l'OAP Galazon 2 avant modification

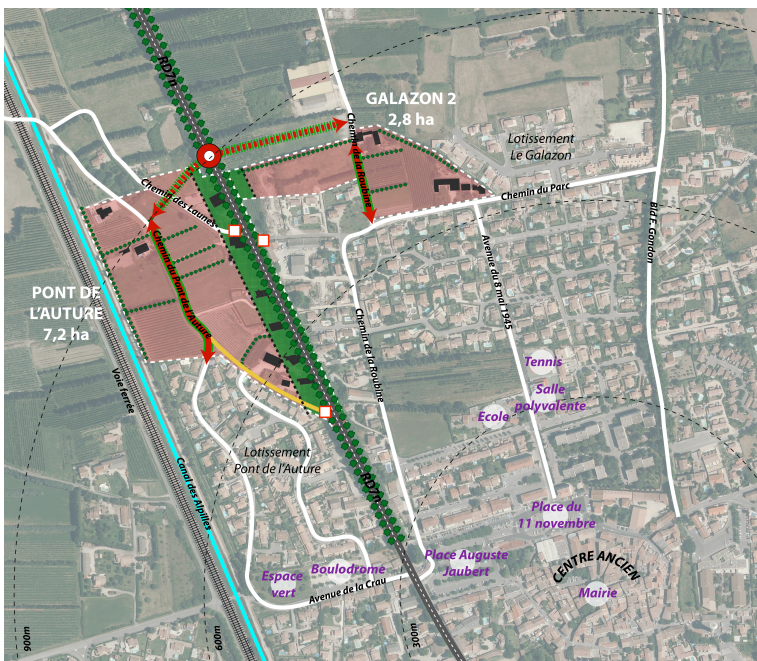


LEGENDE

- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Carrefour à aménager
- Voie structurante à créer
- Voie existante à réaménager en voie structurante
- Voie existante secondaire à réaménager
- Voie sans issue
- Alignement de platanes à protéger
- Haie à préserver et ou créer
- Bande de 35 mètres à végétaliser
- Noue paysagère à aménager
- Implantation indicative des bâtiments



Schéma d'aménagement de l'OAP Galazon 2 après modification



LEGENDE

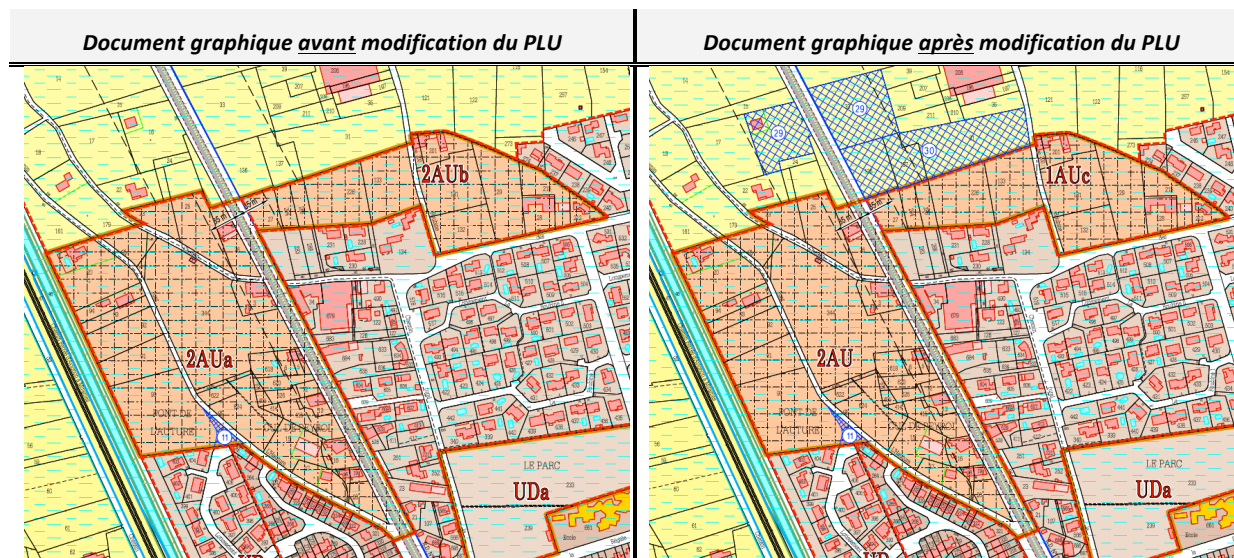
- Périmètres faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Carrefour à aménager
- Voie structurante à créer
- Voie existante à réaménager en voie structurante
- Voie existante secondaire à réaménager
- Voie sans issue
- Alignement de platanes à protéger
- Haie à préserver et ou créer
- Bande de 35 mètres à végétaliser
- Noue paysagère à aménager



IV.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU CLASSEMENT DES ZONES

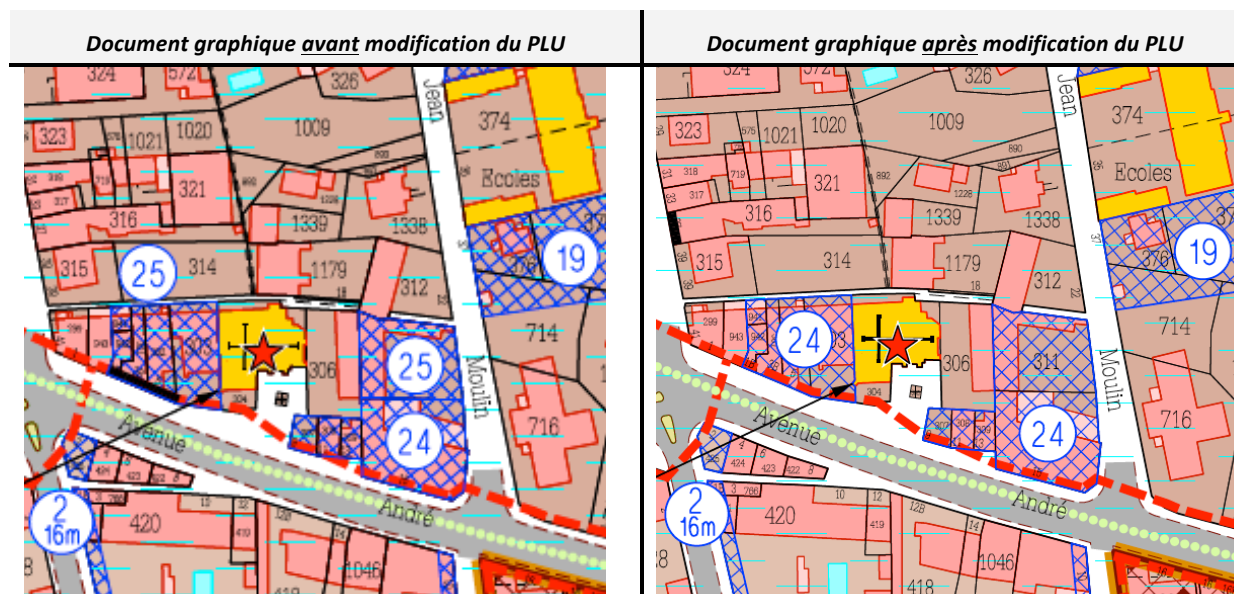
La principale modification réside dans le reclassement de la zone 2AUb du PLU en vigueur en zone **1AUc**.

En conséquence, le secteur 2AU du Pont de l'Auture qui devient le seul secteur de la zone 2AU, est reclassé en **2AU**. Seul le nom de la zone est modifié.

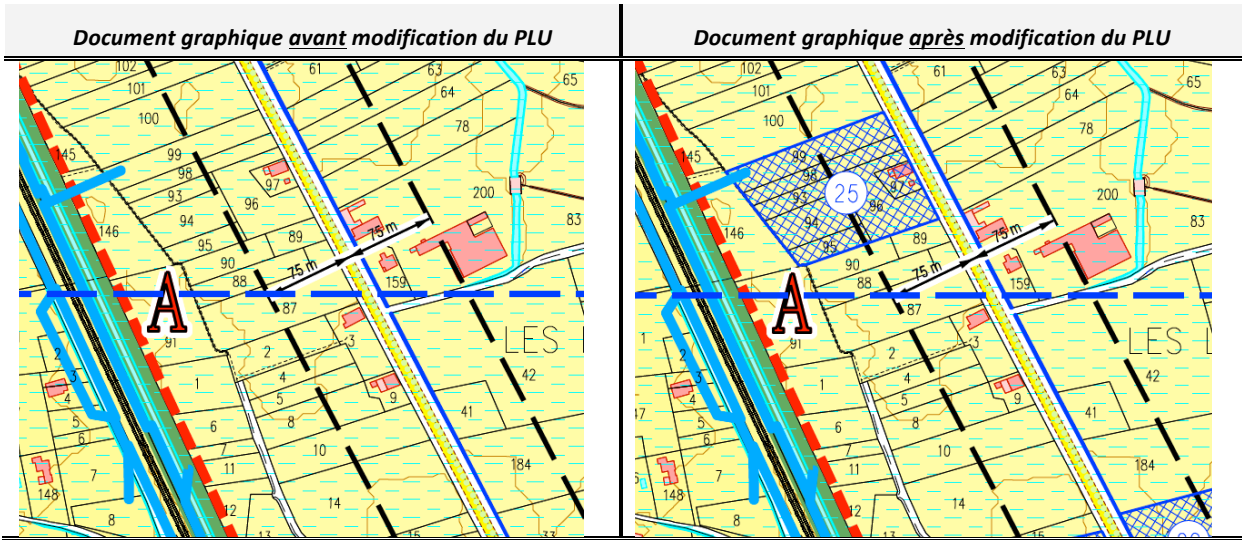


IV.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

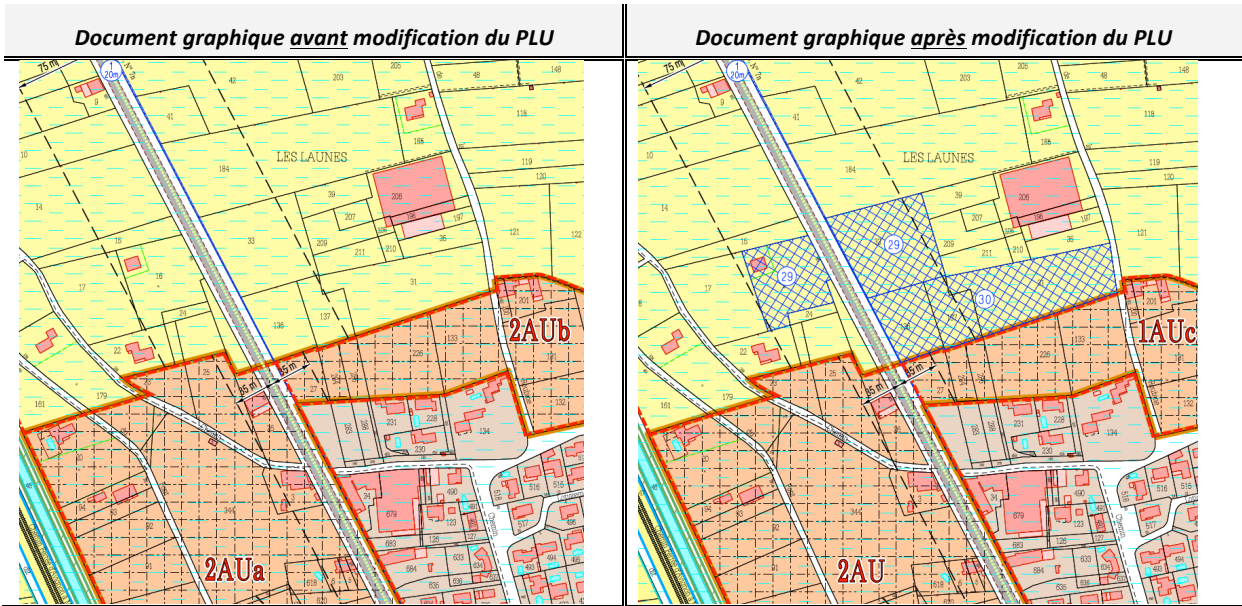
- Fusion des emplacements réservés n°24 et 25, en zone UA1.**
 Un seul emplacement réservé (n°24) est créé pour l'extension du parking et le réaménagement du parvis de l'Eglise afin de permettre un aménagement plus global de la Place.



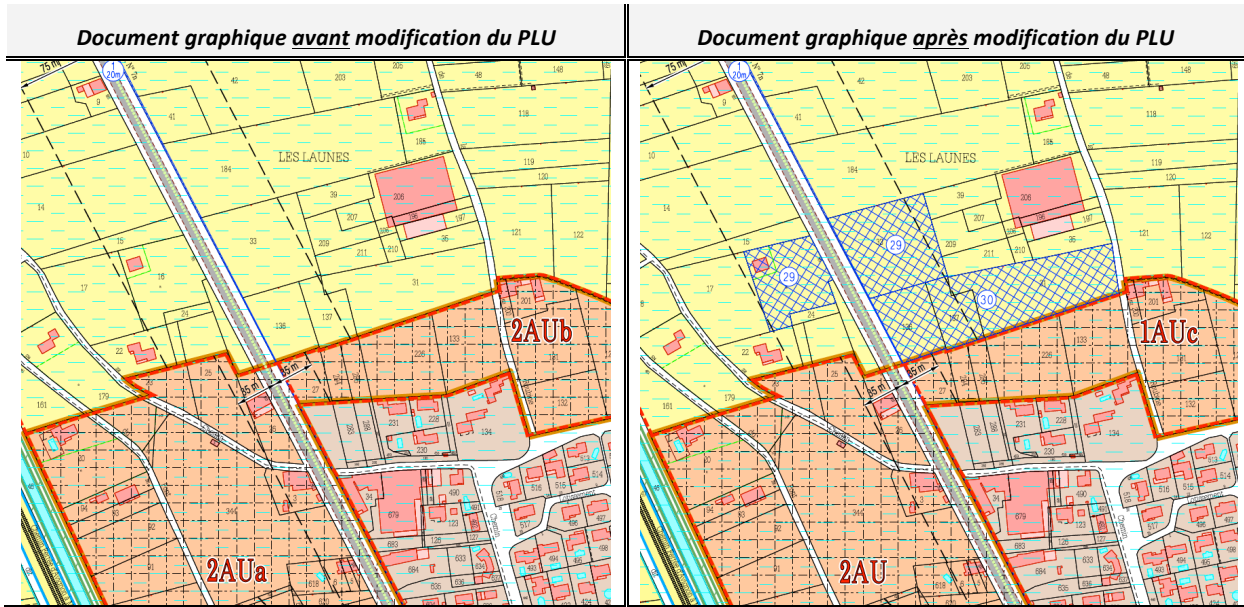
- **Création de l'emplacement réservé n°25, en zone A, destiné à l'extension de la station d'épuration (numéro donné suite à la suppression de l'emplacement réservé n°25, fusionné avec le 24).**



- **Création de l'emplacement réservé n°29, en zone A, pour l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD7N, conformément à l'OAP.**



- **Création de l'emplacement réservé n°30, en zone A, destiné à l'aménagement d'une voie de desserte du secteur Galazon 2, conformément à l'OAP.**



- **Création d'un emplacement réservé n°31 en zone UA1, destiné à l'aménagement d'une voie de desserte entre le lavoir et la crèche.**

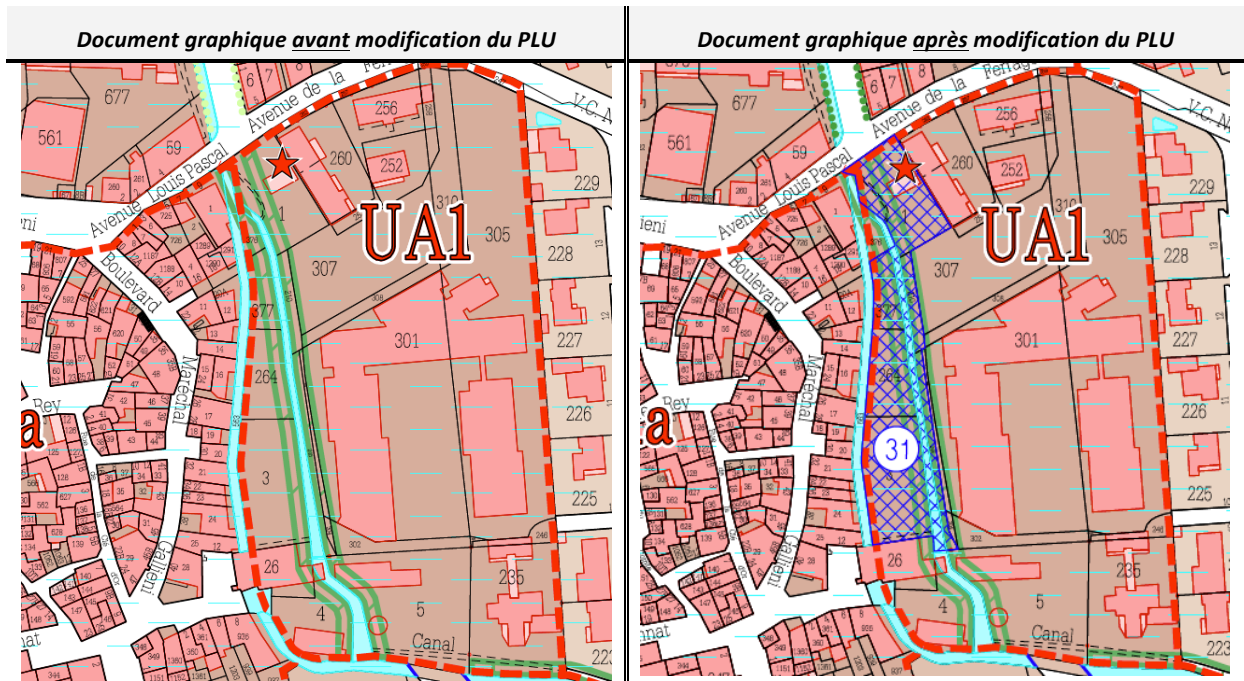


Tableau 1 : Liste des emplacements réservés après modification du PLU (extrait à partir du numéro 24)

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie estimée (m2)	Modification apportée
24	Extension du parking et réaménagement du parvis de l'Eglise	Commune	2 383	Fusion des emplacements réservés n°24 et 25
25	Réaménagement du parvis de l'Eglise	Commune	1413	Suppression
25	Extension de la station d'épuration	Commune	13 278	Création
26	Réalisation de la Gendarmerie	Commune	12 675	Aucune
27	Aménagement parking stade	Commune	1 417	Aucune
28	Création d'un centre de secours	Commune	9 559	Aucune
29	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD7n	Commune	9 566	Création
30	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	10 798	Création
31	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	3 057	Création

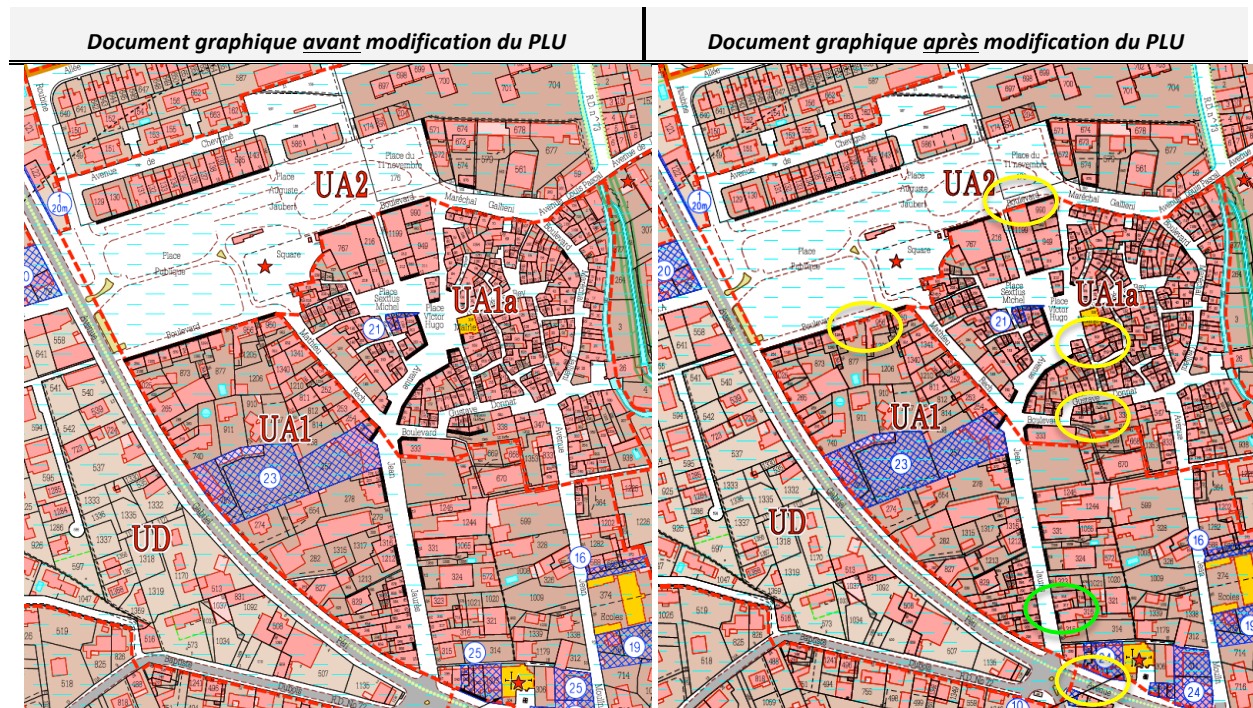
Pour rappel la liste des emplacements réservés figure sur les plans de zonage de la commune.



IV.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU LINEAIRE COMMERCIAL ET DE BUREAUX A MAINTENIR

Le tracé du linéaire commercial et de bureaux à maintenir est adapté à la réalité actuelle.

Le linéaire commercial et de bureaux est supprimé sur les parcelles AB107, AB164, AB165, AB301, AB302, AB567, AB684, AB942 et AB877, AB1199.

Le linéaire est complété sur la parcelle AB316.



-  Linéaire commercial et de bureaux ajouté
-  Linéaire commercial et de bureaux supprimé

V. MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT

Comme évoquées précédemment, les modifications du règlement concernent l'ensemble des zones du PLU.

Suivant les zones, le caractère de la zone, les articles 1, 2, 3, 11 et 12 sont modifiés.

V.1. MODIFICATIONS CONCERNANT PLUSIEURS ZONES DU PLU

I.1.1. Modifications apportées à l'article 2 des zones UA, UC et UD

L'écriture de la règle est clarifiée pour une compréhension plus aisée des conditions de réalisation de logements sociaux.

➤ Exemple de l'Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p><u>ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <p>Sont autorisées sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ; - Les opérations destinées à l'habitation comportant : <ul style="list-style-type: none"> o au moins 5 logements o ou au moins 5 lots o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² <p>à condition d'affecter 30% de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.</p>	<p><u>ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <p>Sont autorisées sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ; - Les constructions destinées à l'habitation. En cas d'opérations destinées à l'habitation comportant : <ul style="list-style-type: none"> o au moins 5 logements o ou au moins 5 lots o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² <p>Il est imposé d'affecter 30% de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.</p>

1.1.2. Modifications apportées à l'article 2 des zones A et N

Le règlement en vigueur présente une ambiguïté sur l'autorisation des constructions et installations nécessaires en zone agricole. L'article 2 est complété en vue d'indiquer clairement que celles-ci sont autorisées.

La mention « à la date d'approbation du PLU » est supprimée au regard du caractère postérieur de la présente modification.

➤ Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p><u>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Peuvent être admis dans l'ensemble de la zone A (excepté dans le secteur An), les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ; - les piscines, lorsqu'elles sont situées à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - l'extension des habitations existantes, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser les 200 m² de surface de plancher totale, et sans création de logement supplémentaire et la réalisation d'annexes d'une surface de plancher maximum de 20 m². <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Peuvent être admis dans l'ensemble de la zone A (excepté dans le secteur An), les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ; - les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ; - les piscines, lorsqu'elles sont situées à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - l'extension des habitations existantes, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser les 200 m² de surface de plancher totale, et sans création de logement supplémentaire et la réalisation d'annexes d'une surface de plancher maximum de 20 m². <p>[...]</p>

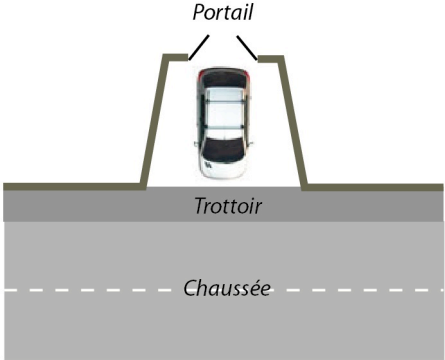
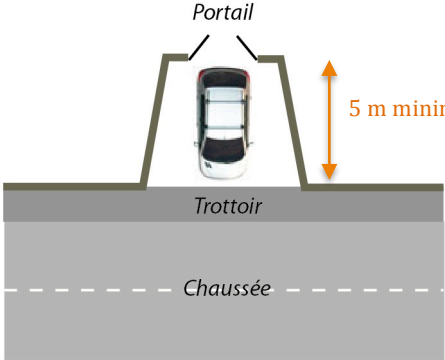
➤ Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rédaction avant modification du PLU	Rédaction après modification du PLU
<p><u>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Peuvent être admis dans la zone N (excepté dans les secteurs Nc et Npnr), les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les occupations et utilisations du sol liées aux actions de gestion et de mise en valeur de l'écosystème. - l'extension des habitations existantes, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser les 200 m² de surface de plancher total, et sans création de logement supplémentaire et la réalisation d'annexes d'une surface de plancher maximum de 20 m² ▪ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Peuvent être admis dans la zone N (excepté dans les secteurs Nc et Npnr), les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les occupations et utilisations du sol liées aux actions de gestion et de mise en valeur de l'écosystème. - l'extension des habitations existantes, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser les 200 m² de surface de plancher total, et sans création de logement supplémentaire et la réalisation d'annexes d'une surface de plancher maximum de 20 m² ▪ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ▪ les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. <p>[...]</p>

I.1.3. Modifications apportées à l'article 3 des zones UA, UC et UD

L'article 3 des zones UA, UC et UD est complété par une côte sur le schéma d'implantation des portails et garages par rapport à la voie publique pour une meilleure compréhension.

➤ Exemple de l'Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p>ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>[...]</p>  <p>Portail</p> <p>Trottoir</p> <p>Chaussée</p>	<p>ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>[...]</p>  <p>Portail</p> <p>Trottoir</p> <p>Chaussée</p> <p>5 m minimum</p>

I.1.4. Modifications apportées à l'article 4 de toutes les zones du PLU

L'article 4 des zones U, AU, A et N est modifié afin de prendre en compte les nouvelles dispositions relatives à la Défense extérieure contre l'incendie.

➤ Exemple de l'Article UA-4 : Desserte par les réseaux

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p>ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>[...]</p> <p>4-4 Autres réseaux</p> <p><u>Sécurité incendie :</u></p> <p>Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau communal.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>[...]</p> <p>4-4 Autres réseaux</p> <p><u>Sécurité incendie :</u></p> <p>Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau communal.</p> <p><u>Défense extérieure contre l'incendie :</u></p> <p>Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.</p>

I.1.5. Modifications apportées à l'article 11 de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

L'article 11 de toutes les zones urbaines et à urbaniser est complété sur trois points :

- Des prescriptions sur les brise-vues ;
- L'obligation d'enduire les murs des deux côtés ;
- L'obligation d'enterrer les réseaux d'assainissement afin qu'ils ne soient pas visibles en façade.

➤ Exemple de l'Article UA-11 : Aspect extérieur

<i>Rédaction avant modification du PLU</i>	<i>Rédaction après modification du PLU</i>
<p><u>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments en façade et saillies</u></p> <p>Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne devront pas être visible depuis la voie publique.</p> <p>Les antennes, les paraboles et les climatiseurs doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade). Les portes des coffrets techniques seront peintes dans la teinte des façades. Tous réseaux aériens (hors descente d'eau pluviale) seront placés en dessous des débords de toitures.</p> <p>Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.</p> <p><u>Annexes</u></p> <p>Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>En bordure de voie publique, les clôtures doivent être composées d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'une grillage et doublées d'une haie vive. Le tout ne devant pas excéder 2 mètres de haut. L'enduit des murs bahuts est obligatoire.</p>	<p><u>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments en façade et saillies</u></p> <p>Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne devront pas être visible depuis la voie publique.</p> <p>Les antennes, les paraboles et les climatiseurs doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade). Les portes des coffrets techniques seront peintes dans la teinte des façades. Tous réseaux aériens (hors descente d'eau pluviale) seront placés en dessous des débords de toitures.</p> <p>Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.</p> <p>Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.</p> <p><u>Annexes</u></p> <p>Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>En bordure de voie publique, les clôtures doivent être composées d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'une grillage et doublées d'une haie vive. Le tout ne devant pas excéder 2 mètres de haut. L'enduit des murs bahuts est obligatoire.</p>

[...]	<p>Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.</p> <p>Les brise-vues seront en matériaux naturels (canisses en osier, en roseau ou bruyère, les paillons pelé en rosé et les brandes de bruyères). Les matériaux artificiels de type toiles, bâches et panneaux rigides en plastiques, panneaux de bois rigides et canisses en plastiques sont interdits.</p> <p>[...]</p>
-------	--

I.1.6. Modifications apportées à l'article 11 des zones A et N

Une précision est ajoutée à l'article 11 concernant les clôtures en zones inondables, afin de prendre en compte le nouveau Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Parallèlement, une limite de hauteur est précisée pour les clôtures en zone A et N, tout en précisant que les murs de clôtures sont autorisés en dehors des zones inondables.

➤ Article A-11 : Aspect extérieur

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p><u>ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées d'au maximum de 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m avec poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux en cas de crue, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>En dehors des zones inondables, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs de clôtures sont autorisés.</p> <p>Les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées d'un d'au maximum de 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m avec poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux en cas de crue, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur.</p> <p>Dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifiées au règlement graphique, les clôtures sont autorisées, à condition d'en assurer la transparence hydraulique avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètres muni d'ouvertures permettant le ressuyage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

➤ Article N-11 : Aspect extérieur

Rédaction avant modification du PLU	Rédaction après modification du PLU
<p><u>ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>Dans le secteur Npnr : Les constructions existantes à la date d’approbation du PLU (en particulier le petit patrimoine rural bâti) devront être maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l’équilibre des paysages devra être observé.</p> <p><u>Éléments de paysage, secteurs de paysage et monuments repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de paysage et les secteurs de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus et renouvelés si nécessaire. - Les monuments repérés sur les documents graphiques sont à protéger et à mettre en valeur. Les travaux d’entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d’origine des dites constructions. 	<p><u>ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>Dans le secteur Npnr : Les constructions existantes à la date d’approbation du PLU (en particulier le petit patrimoine rural bâti) devront être maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l’équilibre des paysages devra être observé.</p> <p>Clôtures</p> <p>En dehors des zones inondables, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs de clôtures sont autorisés.</p> <p>Dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) identifiées au règlement graphique, les clôtures sont autorisées, à condition d’en assurer la transparence hydraulique avec la possibilité d’un mur bahut d’une hauteur de 0,40 mètres muni d’ouvertures permettant le ressuyage.</p> <p><u>Éléments de paysage, secteurs de paysage et monuments repérés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de paysage et les secteurs de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus et renouvelés si nécessaire. - Les monuments repérés sur les documents graphiques sont à protéger et à mettre en valeur. Les travaux d’entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d’origine des dites constructions.

I.1.7. Modifications apportées à l'article 12 des zones UC, UD, UE, 1AU, 1AUE

Pour les zones où le stationnement est réglementé, à savoir les zones urbaines et à urbaniser réglementées (1AU et 1AUE), le versement d'une participation pour non réalisation des places de stationnement obligatoire est supprimé, conformément au code de l'urbanisme.

➤ Exemple de l'Article UC-12 : Stationnement

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p><u>ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT</u></p> <p>[...]</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ; - à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ; - à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT</u></p> <p>[...]</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ; - à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ; <p>— à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p> <p>[...]</p>

V.2. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UA

La modification du règlement de la zone UA consiste à imposer la réalisation de places de stationnement en vue de répondre aux besoins des habitants.

Comme exposé précédemment, les articles 2, 3 et 11 sont également modifiés.

➤ Article UA-12 : Stationnement

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p><u>ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p>Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison¹ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'1m² par logement ; 	<p><u>ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p>Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</p>

¹ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

<ul style="list-style-type: none"> ▪ d'1m² par 50m² de commerce, bureaux ou artisanat ; ▪ de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes. <p>Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.</p>	<p>Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.</p> <p>1) Stationnement des véhicules automobiles</p> <p>Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit, à titre indicatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur, - 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres, <p>d'où 25 m² par place en moyenne.</p> <p>Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins une place de stationnement par logement créé. <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à justifier soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. <p>2) Stationnement des vélos</p> <p>Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison² :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'1m² par logement ; ▪ d'1m² par 50m² de commerce, bureaux ou artisanat ; ▪ de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes. <p>Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.</p>
---	---

² Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

V.3. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UC

L'interdiction des commerces est ajoutée dans les articles 1 et 2 en vue de maintenir une concentration des commerces dans le centre-village et notamment dans le linéaire commercial.

Comme exposé précédemment, les articles 2, 3, 11 et 12 sont également modifiés.

➤ Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

<i>Rédaction avant modification du PLU</i>	<i>Rédaction après modification du PLU</i>
<p><u>ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Dans toute la zone UC, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; - les constructions destinées à l'industrie, sauf les extensions visées à l'article UC 2 suivant ; - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf les extensions visées à l'article UC 2 suivant ; <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Dans toute la zone UC, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; - les constructions destinées à l'industrie, sauf les extensions visées à l'article UC 2 suivant ; - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions destinées au commerce ; - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf les extensions visées à l'article UC 2 suivant ; <p>[...]</p>

➤ Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

<i>Rédaction avant modification du PLU</i>	<i>Rédaction après modification du PLU</i>
<p><u>ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <p>Sont autorisées sous conditions dans la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ; - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce—et à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone. 	<p><u>ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <p>Sont autorisées sous conditions dans la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ; - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce—et à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.

V.4. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UE

L'interdiction d'aires de jeux et de sports en zone UE est supprimée afin de permettre la réalisation d'un projet de terrain de tennis.

Comme exposé précédemment, les articles 11 et 12 sont également modifiés.

➤ **Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

<i>Rédaction avant modification du PLU</i>	<i>Rédaction après modification du PLU</i>
<p><u>ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Dans toute la zone UE, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ; - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier excepté dans le secteur UEa ; - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les terrains de camping et de caravanage ; - les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ; - le stationnement de caravanes isolées ; - les résidences mobiles de loisirs - les habitations légères de loisirs ; - les dépôts de véhicules ; - les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement du secteur et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ; - les carrières ; - les installations photovoltaïques au sol ; <p>[...]</p>	<p><u>ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Dans toute la zone UE, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ; - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier excepté dans le secteur UEa ; - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les terrains de camping et de caravanage ; - les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ; - le stationnement de caravanes isolées ; - les résidences mobiles de loisirs - les habitations légères de loisirs ; - les dépôts de véhicules ; - les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement du secteur et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ; - les carrières ; - les installations photovoltaïques au sol ; <p>[...]</p>

V.5. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone 1AU est amendé en vue d'intégrer le nouveau secteur 1AUc du « Galazon 2 ».

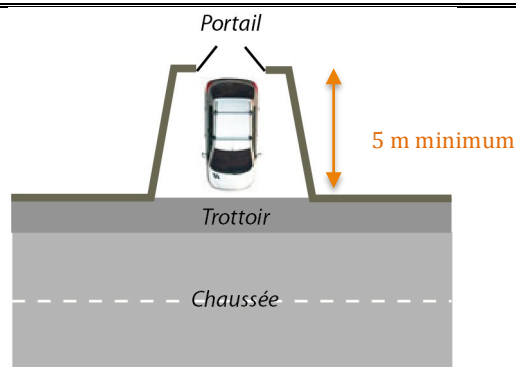
Il est donc rappelé l'obligation de respecter l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

De plus, des dispositions règlementaires spécifiques au secteur 1AUc sont ajoutées dans les articles 2 et 3.

Comme exposé précédemment, les articles 11 et 12 sont également modifiés.

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p style="text-align: center;"><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée afin d'accueillir des logements et, éventuellement, des équipements. Elle correspond en partie au secteur « Grand Viollet » (1AUa) et aux secteurs « Mon Plaisir » (1AUb).</p> <p>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</p> <p>Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa correspondant au secteur « Grand Viollet » - 1AUb correspondant au secteur « Mon Plaisir » <p>La zone 1AU est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.</p> <p>Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</p> <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;"><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée afin d'accueillir des logements et, éventuellement, des équipements. Elle correspond en partie au secteur « Grand Viollet » (1AUa) et aux secteurs « Mon Plaisir » (1AUb).</p> <p>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</p> <p>Elle comprend deux trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa correspondant au secteur « Grand Viollet » - 1AUb correspondant au secteur « Mon Plaisir » - 1AUc correspondant au secteur « Galazon 2 » <p>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</p> <p>La zone 1AU est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.</p> <p>Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</p> <p>[...]</p>
<p><u>ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur 1AUb, toute nouvelle construction est subordonnée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue. 	<p><u>ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur 1AUb, toute nouvelle construction est subordonnée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

<p style="text-align: center;"><u>RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</u></p> <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</u></p> <p>Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres.</p> <p>Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celles de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.</p>	<p>Dans le secteur 1AUc, toute nouvelle construction est subordonnée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'au moins 40 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue. <p style="text-align: center;"><u>RÈGLES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE</u></p> <p style="text-align: center;"><u>ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</u></p> <p>Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres.</p> <p>Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celles de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.</p> <p>Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.</p>
---	--



V.6. MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone 2AU est légèrement modifié dans le caractère de la zone et l'article 2 pour supprimer la référence aux anciens secteurs 2AUa et 2AUb. En effet, avec la présente modification, le secteur « Pont de l'Auture » devient le seul secteur de la zone 2AU.

Comme exposé précédemment, l'article 11 est également modifié.

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
<p style="text-align: center;"><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p><i>La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.–Elle correspond aux secteurs 2AUa du et 2AUb du Galazon 2. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du présent P.L.U. lorsque la collectivité décidera de l'équiper. Toute nouvelle construction ou opération sera notamment conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</i></p> <p><i>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</i></p> <p><i>La zone 2AU est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.</i></p> <p><u>ARTICLE 2AU 2 = OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Toute nouvelle construction est subordonné à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une procédure de modification ou de révision du PLU ; - à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone ; - à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration - au respect des « Orientations 	<p style="text-align: center;"><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p><i>La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.–Elle correspond aux secteurs 2AUa du et 2AUb du Galazon 2. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du présent P.L.U. lorsque la collectivité décidera de l'équiper. Toute nouvelle construction ou opération sera notamment conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</i></p> <p><i>Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).</i></p> <p><i>La zone 2AU est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.</i></p> <p><u>ARTICLE 2AU 2 = OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Toute nouvelle construction est subordonné à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une procédure de modification ou de révision du PLU ; - à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone ; - à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration - au respect des « Orientations

<p>d'Aménagement et de Programmation » définies sur la zone (cf. pièce n°3 du présent PLU) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ; <p>Dans les secteurs 2AUa et 2AUb, toute nouvelle construction sera par ailleurs subordonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'au moins 40% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue. <p>[...]</p>	<p>d'Aménagement et de Programmation » définies sur la zone (cf. pièce n°3 du présent PLU) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ; <p>Dans les secteurs 2AUa et 2AUb, toute nouvelle construction sera par ailleurs subordonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'au moins 40% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue. <p>[...]</p>
--	---