

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du PLU



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°2 du PLU : DCM du 22/03/2018

SOMMAIRE

I.	OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	3
II.	PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLU.....	5
III.	CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	6
IV.	EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES	6
	IV.1. MODIFICATIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	6
	IV.2. MODIFICATIONS CONCERNANT LE PLAN DE ZONAGE.....	9
	IV.3 MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT	11
	IV.3.1. <i>Modifications apportées au règlement de la zone 1AUE</i>	11
	IV.3.2. <i>Modifications apportées au règlement de la zone 2AUE</i>	16

I. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

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

Cette deuxième modification du document d'urbanisme doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation les zones des Saurins et des Saurins Sud-RD7N. Elle porte sur **l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUEa et 2AUEb**.

- **Des conditions d'ouverture à l'urbanisation réunies**

Ces zones étaient déjà classées en zones à urbaniser (strictes) dans le PLU en vigueur. Suite à leur raccordement et une analyse plus précise des capacités de la station d'épuration, les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs sont réunies.

En effet, la zone des Saurins a été récemment raccordée par la Métropole Aix-Marseille Provence.

En ce qui concerne l'assainissement, une étude a démontré que la station d'épuration existante est encore capable d'absorber les effluents de la zone des Saurins. La zone des Saurins Sud-RD7n, quant à elle, accueillera une urbanisation progressive qui sera concomitante avec les travaux d'extension de la station d'épuration prévus d'ici à 2020.

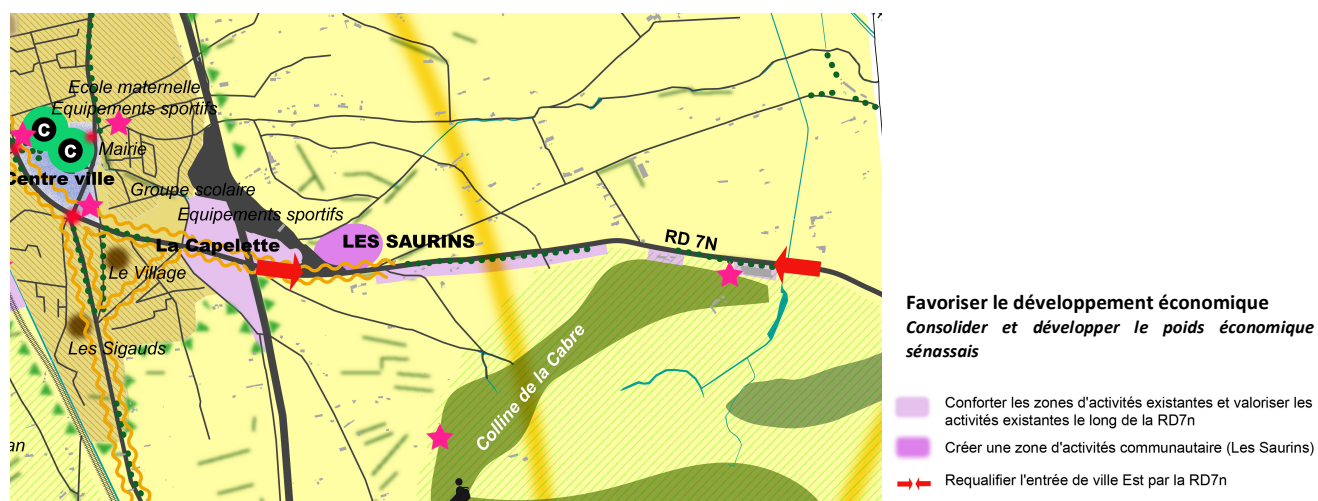
Enfin, ces deux secteurs sont accessibles par voie routière, tous deux accessibles depuis la RD7n. De plus, la zone des Saurins bénéficie d'une position particulièrement favorable à l'accueil d'activités, de par sa situation à proximité de l'échangeur routier.

- **Des secteurs dédiés au développement économique**

De manière générale, l'ouverture de ces deux zones à urbaniser répond à l'objectif repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de « Favoriser le développement économique ».

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones répond aux orientations du PADD suivantes :

- « **Conforter les zones d'activités existantes et valoriser les activités existantes le long de la RD7n** ».
- « **Créer une zone d'activités communautaire (Les Saurins)** ».



La vocation de ces deux zones diffère de part leur configuration et leurs accès.

Les Saurins

La zone des **Saurins** bénéficie d'une très bonne accessibilité. L'accès direct depuis le giratoire de la RD7N en sortie d'autoroute et la configuration du terrain facilite l'implantation d'une grande diversité d'activités. Elle pourra ainsi accueillir des activités industrielles, logistiques, artisanales et/ou de bureaux de moyennes et grandes surfaces.

Son ouverture à l'urbanisation fait suite à la demande de nombreuses entreprises d'y implanter leurs activités. Cette zone pourra ainsi accueillir de nombreux emplois au sein de la commune et satisfaire la demande des entreprises.

Elle répondra ainsi à l'objectif de la commune repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : favoriser le développement économique et ainsi « constituer un pôle de développement économique d'importance communautaire » afin de consolider et développer le poids économique de la commune.

En effet, le tissu économique de Sénas est principalement composé de Petites et Moyennes Entreprises (PME), notamment des artisans mais ne permet pas véritablement de tendre vers un équilibre habitat/emploi. La commune met donc en œuvre les moyens nécessaires pour contrer la tendance à une spécialisation résidentielle.

Les Saurins Sud-RD7N

La zone d'activités des **Saurins Sud-RD7N** bénéficie d'un effet vitrine sur la RD7N.

Toutefois son emplacement est plus contraint, à la fois par des accès limités (2 accès d'entrée/sortie et un système de contre-allées internes sécurisées), par le caractère linéaire de la zone d'activités en bord de RD7N et par l'insertion des nouvelles constructions dans un secteur partiellement occupé par des activités existantes.

L'objectif est de mieux organiser la zone d'activités linéaire avec l'implantation de petites activités, notamment dans le secteur de l'agro-alimentaire, en lien avec l'activité agricole locale, ainsi que des activités artisanales et industrielles.

Les nouveaux commerces ne seront pas admis dans cette zone, bien que les commerces existants puissent être maintenus. En effet, malgré la situation en vitrine, les accès limités (en nombre et en proportion) du site ne sont pas propices à l'accueil du grand public.

D'autre part, de nombreuses entreprises locales présentes en plein cœur de secteurs d'habitat sollicitent la commune pour se déplacer sur cette zone. L'objectif est que celles-ci se déplacent dans une zone dédiée à leurs activités.

In fine, elle permettra à la commune de soutenir et conforter le tissu économique local et d'encourager l'installation de nouvelles activités sur cette zone. Elle pourra ainsi accueillir de nombreux emplois au sein de la commune et répondre à la demande des entreprises locales.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUEa et 2AUEb nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme.

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 les secteurs des Saurins et des Saurins Sud-RD7N : Chaîne des Alpilles, Basse Vallée de la Durance et Plateau de l'Arbois, garrigues de Lançon et chaîne des Côtes.

Les modifications ici présentées concernant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUEa et 2AUEb, ne portent pas atteintes à l'environnement ni au site Natura 2000.

III. CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le dossier de modification n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la modification n°2 ;
- Le règlement ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les documents graphiques (5.1 Zonage-Plan Général; 5.2 Zonage centre).

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 APPORTEES

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUEa et 2AUEb des Saurins a des impacts sur :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Saurins et Saurins Sud-RD7N** : les schémas d'orientations sont revus ainsi que les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales paysagères et les vocations.
- **Le zonage** : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUEa et 2AUEb des Saurins et des Saurins Sud – RD7N induisent leur reclassement respectif en secteurs 1AUEa et 1AUEb.
Existant déjà sur le territoire communal un secteur 1AUE sur le secteur des Fourques, celui-ci est simplement indicé 1AUEc afin de conserver ses spécificités réglementaires.
- **Le règlement** :
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUEa et 2AUEb induit des modifications du règlement avec la suppression de la zone 2AUE et la modification de la zone 1AUE.

IV.1. MODIFICATIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'OAP sur les secteurs des Saurins et des Saurins SUD-RD7N comprenait deux variantes qui sont revues dans le cadre de la présente modification.

Les deux variantes initiales portaient sur une différence d'accès interne pour la zone des Saurins Sud-RD7N. Les deux nouvelles variantes portent sur la possibilité de réaliser un ou plusieurs bâtiments. Les accès internes sont donnés à titre indicatif et pourront être adaptés en fonction du projet.

Les vocations des deux secteurs ont été en partie revues :

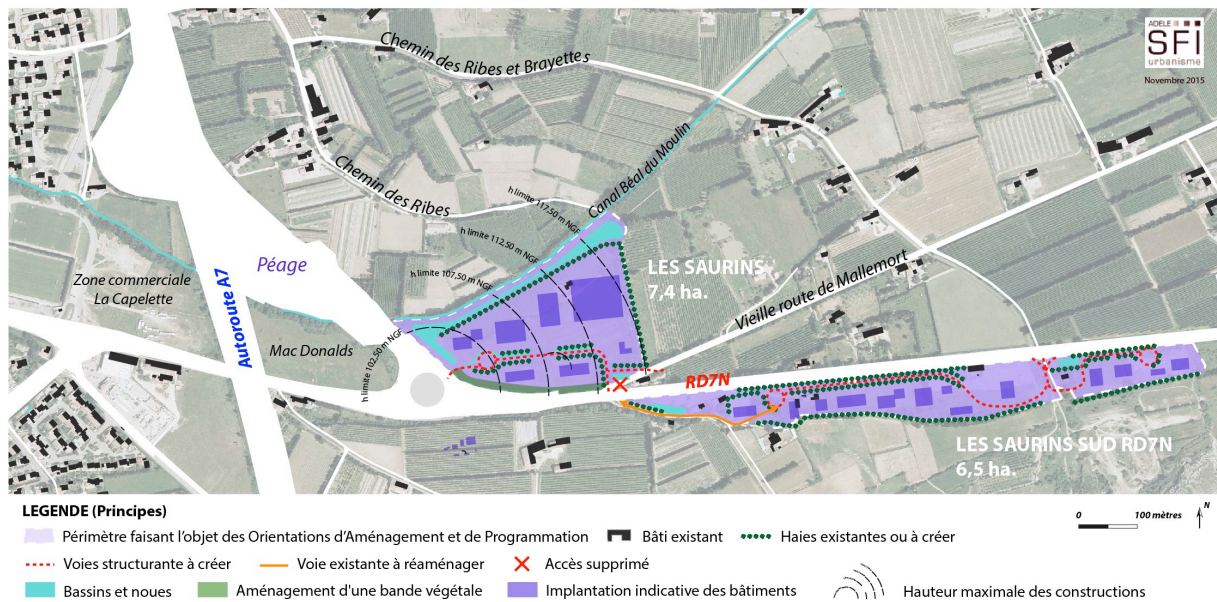
- le secteur des Saurins pourra accueillir des activités artisanales, de bureaux, industrielles et logistiques. La vocation a été complétée par les activités industrielles et logistiques, tandis que les activités commerciales ne sont plus permises.
- le secteur des Saurins Sud-RD7N accueillera des entreprises de préférences agro-alimentaires, des activités artisanales et industrielles. Or, les nouvelles activités commerciales ne seront plus autorisées, la configuration de la zone et ses accès n'y étant pas propices.

Les modifications concernent principalement le secteur des Saurins. Le schéma d'aménagement de l'OAP est modifié sur le secteur des Saurins pour proposer une variante présentant une seule construction.

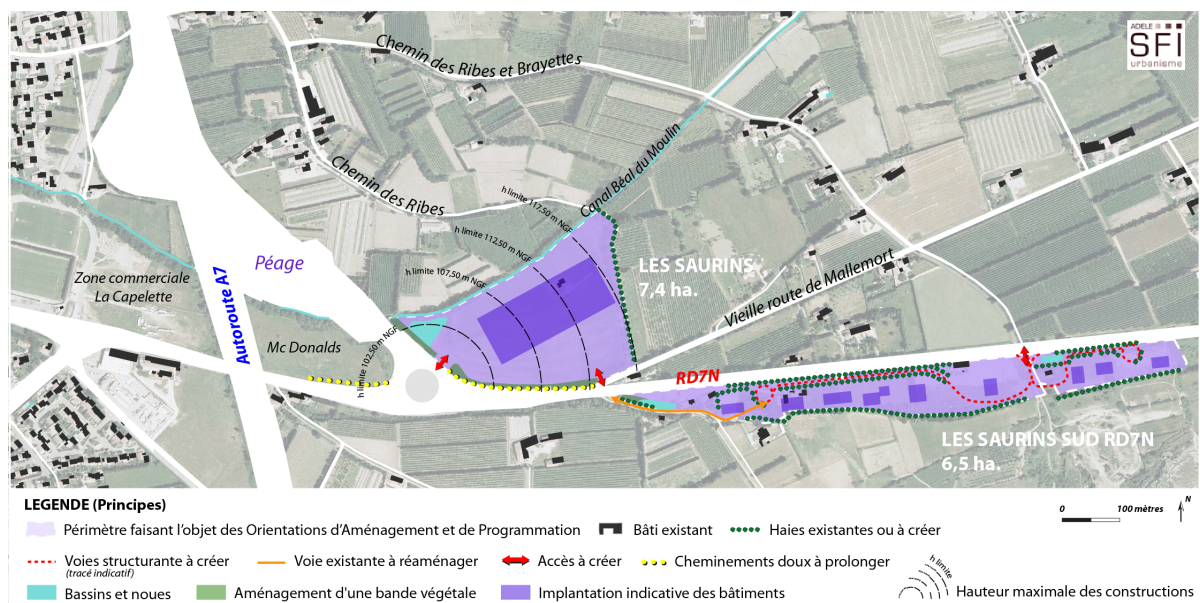
La présentation des deux variantes est modifiée, sur les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, en ce qui concerne le nombre de constructions, les accès, l'orientation du/des bâtiment(s) et les bandes végétales à planter le long de la RD7N. De nouvelles préconisations sont également ajoutées en matière de performance énergétique des bâtiments, d'énergies renouvelables, de choix des essences végétales.

Le prolongement des cheminements piétons existants vers le centre-ville et l'aménagement d'une bande végétale assurant la continuité entre les deux zones viennent compléter les variantes 1 et 2.

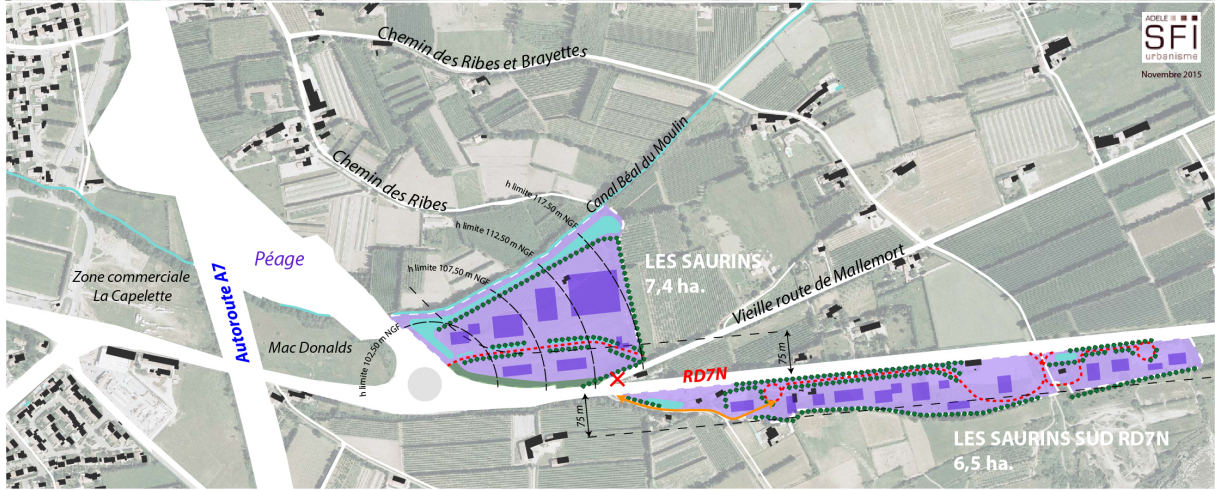
Variante avant modification :



Variante n°1 après modification :



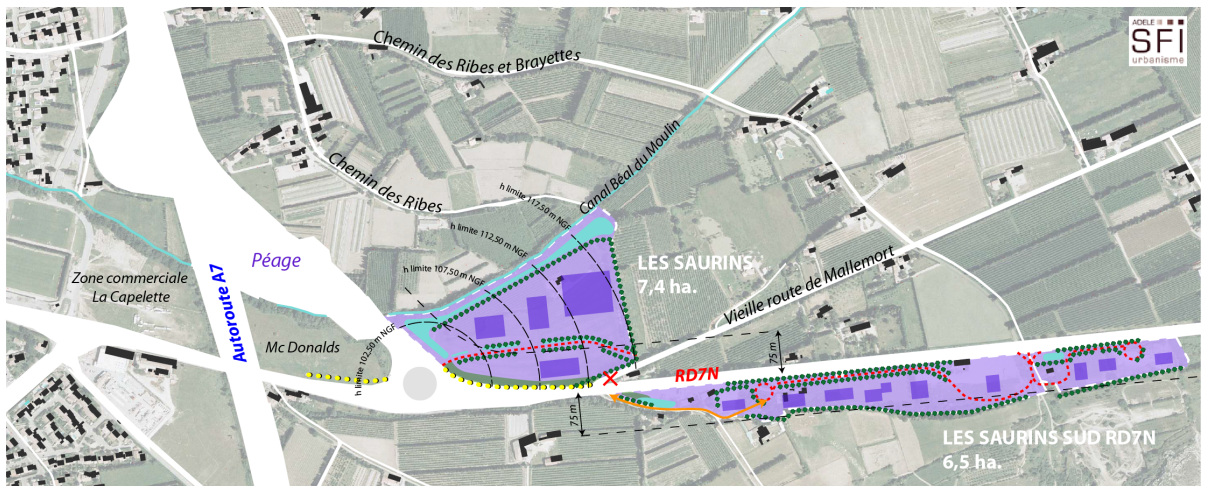
Variante avant modification :



LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies existantes ou à créer
- Voies structurante à créer
- Voie existante à réaménager
- Accès supprimé
- Bassins et noues
- Aménagement d'une bande végétale
- Implantation indicative des bâtiments
- Hauteur maximale des constructions

Variante n°2 après modification :



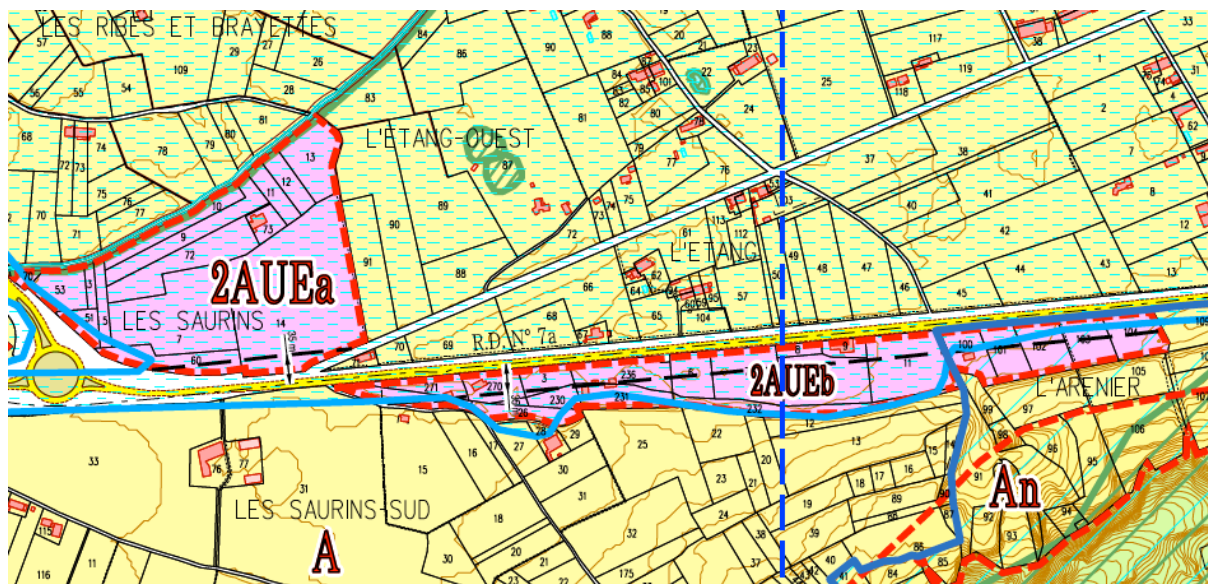
LEGENDE (Principes)

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Haies existantes ou à créer
- Voies structurante à créer (tracé indicatif)
- Voie existante à réaménager
- Accès supprimé
- Cheminements doux à prolonger
- Bassins et noues
- Aménagement d'une bande végétale
- Implantation indicative des bâtiments
- Hauteur maximale des constructions

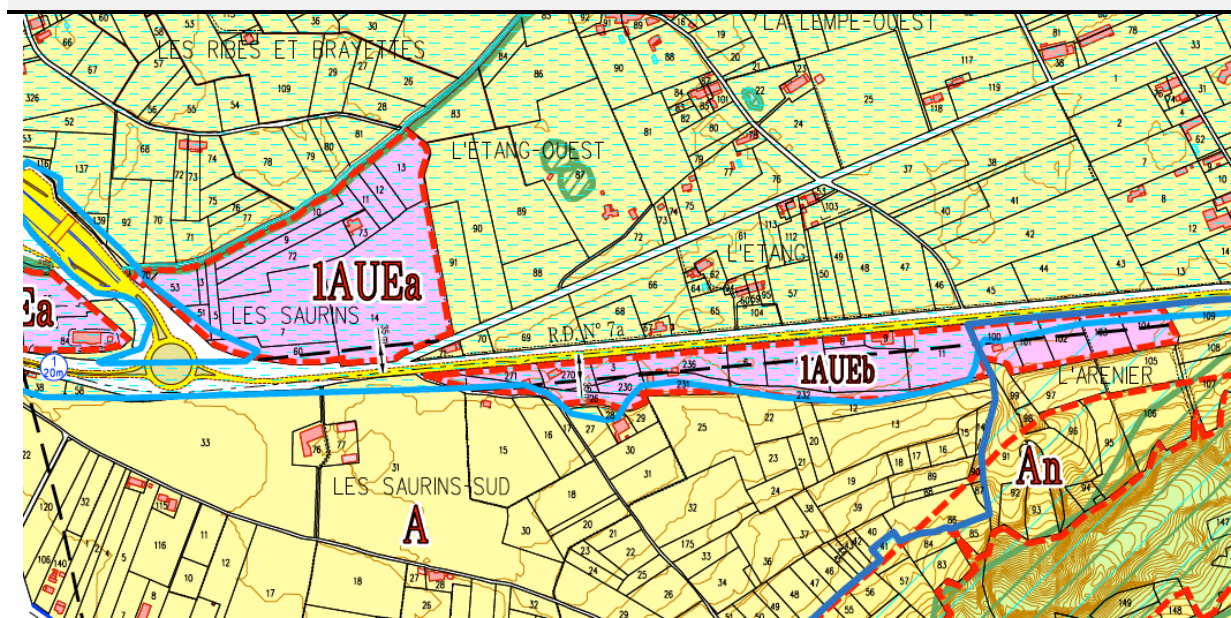
IV.2. MODIFICATIONS CONCERNANT LE PLAN DE ZONAGE

Les documents graphiques (5.1 Zonage - Plan Général et 5.2 Zonage centre) sont modifiés de manière à ouvrir les zones des Saurins à l'urbanisation, par un reclassement des secteurs 2AUEa et 2AUEb, respectivement en 1AUEa et 1AUEb.

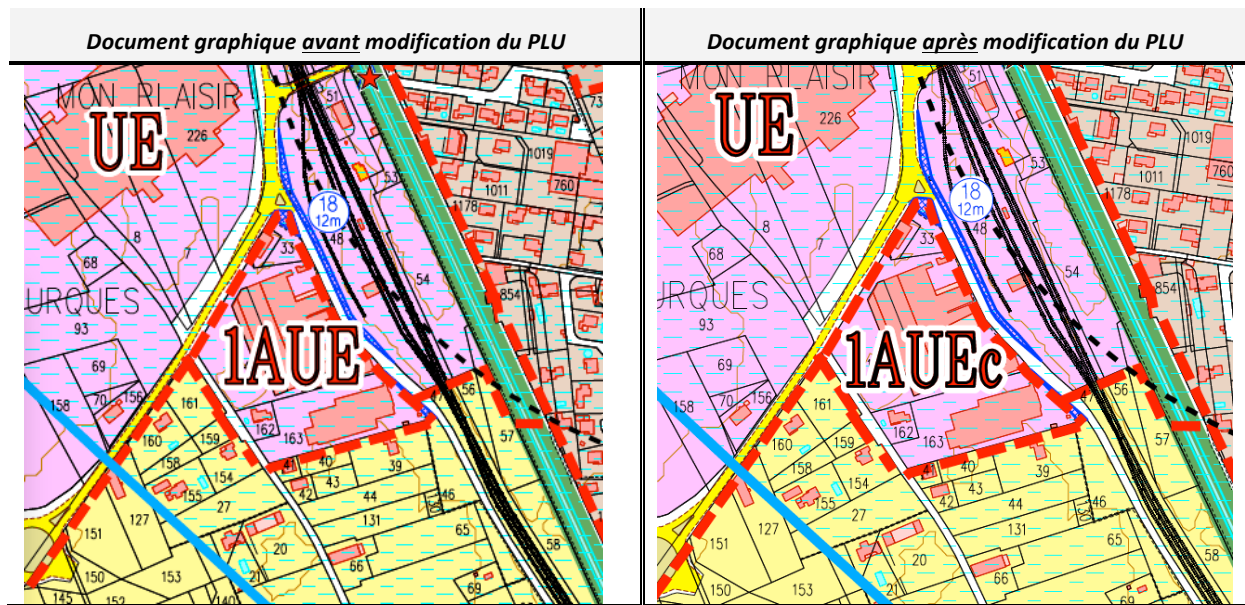
Document graphique *avant* modification du PLU



Document graphique *après* modification du PLU



Le secteur des Fourques étant actuellement classé en 1AUE dans le PLU en vigueur, celui-ci est indicé en 1AUEc pour conserver ses prescriptions réglementaires. Seul le nom de la zone est modifié.



IV.3 MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT

Comme évoquées précédemment, les modifications du règlement concernent la suppression de la zone 2AUE et l'ensemble de la zone 1AUE.

IV.3.1. Modifications apportées au règlement de la zone 1AUE

Des modifications sont apportées au règlement de la zone 1AUE afin d'intégrer deux nouveaux secteurs 1AUEb et 1AUEc correspondant aux anciens secteurs 2AUEa et 2AUEb.

Les modifications du règlement de la zone 1AUE permettent notamment d'intégrer les dispositions spécifiques aux deux secteurs 1AUEa et 1AUEb.

La zone 2AUE avait la particularité d'être déjà en partie règlementée dans le PLU en vigueur. Les règles de la zone 2AUE sont ainsi venues amender le règlement de la zone 1AUE. La présente modification constitue également une opportunité de revoir en partie les vocations des deux secteurs, en conformité avec l'OAP modifiée.

Les dispositions suivantes sont modifiées :

- **le caractère de la zone** : ajout des secteurs 1AUEa et 1AUEb et précision de leur vocation
- **l'article 1** : ajout des occupations et utilisations du sol interdites en secteurs 1AUEa et 1AUEb.
- **l'article 2** : intégration des dispositions des anciens secteurs 2AUEa et 2AUEb et des vocations permises par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **l'article 4** : intégration des nouvelles dispositions liées à la Défense extérieure contre l'Incendie.
- **l'article 6** : intégration des dispositions des secteurs 1AUEa et 1AUEb.
- **l'article 10** : intégration d'une disposition particulière au secteur 1AUEa.
- **l'article 11** : intégration des dispositions des secteurs 1AUEa et 1AUEb.
- **l'article 12** : précision des dispositions applicables au secteur 1AUEc et mise à jour des dérogations possibles au regard du code de l'urbanisme.

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 1AUE est une zone dédiée aux activités économiques insuffisamment équipée. Elle correspond au secteur «Les Fourques». Cette zone pourra poursuivre son urbanisation une fois les équipements réalisés.</i></p> <p><i>La zone 1AUE 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><i>Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p><i>La zone 1AUE est une zone destinée à l'urbanisation à vocation économique.</i></p> <p><i>Elle se compose :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>du secteur 1AUEa correspondant au secteur « Les Saurins » destiné à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux, industrielles et logistiques.</i> - <i>du secteur 1AUEb correspondant aux espaces d'activités le long de la RD7N, destinés à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.</i> - <i>du secteur 1AUEc correspondant au secteur « Les Fourques ». Cette zone pourra poursuivre son urbanisation une fois les équipements réalisés.</i> <p><i>La zone 1AUE est concernée par le risque inondation,</i></p>

	<p><i>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><i>Les secteurs 1AUEa et 1AUEb sont conditionnés au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du PLU).</i></p> <p><i>Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.</i></p> <p><i>Le secteur 1AUEb est en partie concerné par le périmètre de protection éloignée du captage de la Cabre. Les règles relatives au périmètre de protection sont donc à respecter (cf. annexe 6.2.5 du P.L.U.).</i></p>
<p><u>RÈGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</u></p>	<p><u>RÈGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</u></p>
<p><u>ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p>	<p><u>ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p>
<p>Dans toute la zone 1AUE, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUE2 ; - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; - 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 de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - les parcs d'attraction ; - les carrières ; - les installations photovoltaïques au sol ; 	<p>Dans toute la zone 1AUE, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitation sauf les extensions visées à l'article 1AUE.2 concernant le secteur 1AUEc ; - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; - 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 de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - les parcs d'attraction ; - les carrières ; - les installations photovoltaïques au sol ;
<p>Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse</p>	<p>Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse</p>

vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

**ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone 1AUE sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUE1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU. Toute nouvelle construction est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AUE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les installations photovoltaïques sur le bâti (à condition qu'elles soient intégrées à la toiture) et les ombrières.
- Les constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 120 m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale comprise).

vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb, sont également interdits :

- les constructions destinées au commerce sauf les extensions visées à l'article 1AUE.2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur 1AUEb sont également interdits :

- les constructions destinées aux bureaux sauf les extensions visées à l'article 1AUE.2.

**ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone 1AUE sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUE1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU. ~~Toute nouvelle construction est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.~~

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AUE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les installations photovoltaïques sur le bâti (à condition qu'elles soient intégrées à la toiture) et les ombrières.

En secteurs 1AUa et 1AUb, toute nouvelle construction est subordonnée au respect des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies sur la zone (cf pièce n°3 du présent PLU).

Sont également autorisés sous conditions dans le secteur 1AUEb,

- L'extension des constructions existantes destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

4-4 Autres réseaux*Sécurité incendie :*

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.

[...]

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie

d'entrepôt—à condition que cette extension soit réalisée une seule fois dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Sont également autorisées sous conditions dans le secteur 1AUEc,

- Les constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 120 m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale comprise).

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

4-4 Autres réseaux*Sécurité incendie :*

~~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.~~

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

[...]

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres en secteurs 1AUEa et 1AUEb et à 10 mètres en secteur 1AUEc.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement

avec le paysage urbain environnant.

[...]

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est de 13 mètres à l'acrotère (14 mètres en cas de toiture végétalisée).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

Clôtures

- En bordure de voie publique ou privée : les clôtures seront soit constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage et /ou doublé d'une haie vive soit uniquement d'un grillage et /ou doublé d'une haie vive. Le tout ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
- En limites séparatives : les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 2 mètres.

paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

En secteurs 1AUEa et 1AUEb, les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

[...]

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est de 13 mètres à l'acrotère (14 mètres en cas de toiture végétalisée).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 1AUEa, la hauteur maximale des bâtiments sera conditionnée de manière à pouvoir conserver un cône de vue sur les monts de Vaucluse (cf. Pièce 3 du PLU : Orientations d'Aménagement et Programmation).

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

Clôtures

- En bordure de voie publique ou privée :
 - **En secteurs 1AUEa et 1AUEb** : seules sont autorisées les clôtures grillagées, grises et composées de panneaux rigides ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Les entrées seront soignées avec la présence d'un mur de présentation des entreprises. Les clôtures seront doublées de haies.
 - **En secteur 1AUEc** : les clôtures seront soit constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté

<p><u>ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions destinées à l'habitation (de fonction) : au moins deux places de stationnement par logement. <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>d'un grillage et /ou doublé d'une haie vive soit uniquement d'un grillage et /ou doublé d'une haie vive. Le tout ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En limites séparatives : les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 2 mètres. <p><u>ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions destinées à l'habitation (de fonction) en secteur 1AUEc : au moins deux places de stationnement par logement. <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.
--	--

IV.3.2. Modifications apportées au règlement de la zone 2AUE

La zone 2AUE est supprimée du règlement, ainsi que les références à celle-ci.