



**Département du Var
COMMUNE DE GRIMAUD**

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

NOTICE DE PRESENTATION Pièce 1a

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols	07/01/1989
Modification POS n° 1	30/03/2001
Modification POS n° 2	16/07/2003
Révision simplifiée POS n° 1	29/06/2004
Révision simplifiée POS n° 2	27/09/2005
Plan Local d'Urbanisme	15/02/2008 (Annulé par TA Toulon, 23/10/2010, partiellement réformé par CAA Marseille, 12/01/2012)
	PLU arrêté le 23/02/2011, approuvé le 16/03/2012
Révision n° 1	20/12/2012
Modification n° 1	29/02/2016
	Rectifié le 15.03.2018 (par jugement du Tribunal administratif de Toulon en date du 13.03.2018)
Modification n°2	29/09/2020

SOMMAIRE

I.	Préambule	5
1.	L'objet de la modification.....	5
2.	La procédure	6
II.	Motifs de la modification du PLU	7
1.	Mise en conformité avec l'arrêté préfectoral portant règlement départemental de défense extérieure des constructions contre l'incendie du 08/02/2017 (article 16 des dispositions générales et UC 2)	7
1.1	L'exposé des motifs	7
1.2	La modification.....	8
2.	Une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols (articles UC 14, 1AU 13 et 2AU 13) 9	
2.1.	L'exposé des motifs	9
2.2.	La modification.....	10
3.	Redéfinition des modalités d'applications du règlement en cas de division foncière en propriété ou en jouissance (article 13 des dispositions générales et UC 6)	13
3.1.	L'exposé des motifs	13
3.2.	La modification.....	13
4.	Définition de l'existence légale et de l'emprise au sol (nouvel article 21 des dispositions générales).....	14
4.1.	L'exposé des motifs	14
4.2.	La modification.....	15
5.	Introduction d'un coefficient d'emprise au sol dans les zones UC, 1AUA et 2AUA (article UC 10, 1AU 9 et 2AU 9) et corrections matérielles (articles UB 9 et UC 12)	16
5.1.	L'exposé des motifs	16
5.2.	La modification.....	17
6.	Renforcement des obligations de régulation de rejet des eaux pluviales et de piscine (articles UA 4, UB 4, UC 4, UE 4, 1AU 4 et 2AU 4)	18
6.1.	L'exposé des motifs	18
6.2.	La modification.....	19
7.	Veiller à une meilleure implantation des projets (articles UA 6 et UA 7, UB 6 et UB 7, UC 7, UC 8 et UC 9, UE 6 et UE 7, 1AU 7 et 1AU 8, 2AU 7 et 2AU 8)	20
7.1.	L'exposé des motifs	20
7.2.	La modification.....	21
8.	L'amélioration de l'harmonie architecturale articles UA 11, UB 11, UC 11, UE 11, 1AU 11, 2AU 11 + création annexe 1)	26
8.1.	L'exposé des motifs	26
8.2.	La modification.....	28
a/	Revêtement	28
a/	Revêtement	28
9.	Dispositions spécifiques aux toits plats, toitures-terrasses accessibles ou non, terrasses tropéziennes (articles UA 11, UB 11, UC 12, UE 11, 1AU 11, 2AU 11, A 11, 1N 11 et 2N 11).....	35
9.1.	L'exposé des motifs	35
9.2.	La modification.....	36

10.	Une meilleure intégration paysagère : clôtures, portails, marges de recul sur voies, espaces communs (articles UB 6, UB 7 et UB 11, UC 7, UC 8 et UC 12, UE 6, UE 7 et UE 11, 1AU 6, 1AU 7 et 1AU 11, 2AU 6, 2AU 7 et 2AU 11, A 6, A 7 et A 11, 1N 11 ? 2N 6, 2N 7 et 2N 11)	38
10.1.	L'exposé des motifs	38
10.2.	La modification	41
11.	Accroître la protection des zones A et N contre la minéralisation des sols	49
11.1.	L'exposé des motifs	49
11.2.	La modification	49
12.	Limitation des remblaiements et déblaiements en zones agricoles et naturelles (Articles A 10 et A 11, 1N10, 2N 10)	51
12.1.	L'exposé des motifs	51
12.2.	La modification	51
5/	Murs de soutènement	52
4/	Murs de soutènement	52
13.	Réintégrer les règlements de ZAC à l'intérieur du corps du Règlement alors qu'ils n'y figuraient qu'en annexe	53
14.	Assouplir le règlement des zones UZAC1, UZAC2, UZAC3 pour permettre d'adjoindre une surface de plancher supplémentaire par la fermeture des loggias ou des terrasses couvertes existantes	53
14.1.	L'exposé des motifs	53
14.2.	La modification	53
15.	Ne pas pénaliser la construction souterraine	54
15.1.	L'exposé des motifs	54
15.2.	La modification	55
16.	Préciser de manière plus claire les dérogations dont bénéficient les ouvrages publics ou destinés au fonctionnement des services publics	58
16.1.	L'exposé des motifs	58
16.2.	La modification	58
17.	Dépassement de hauteur pour les constructions à usage d'activité	63
17.1.	L'exposé des motifs	63
17.2.	La modification	63
18.	Rectifier ou préciser certains articles sujets à interprétation	64
18.1.	L'exposé des motifs	64
18.2.	La modification	65
III.	Conclusion	69

I. Préambule

1. L'objet de la modification

La commune du Grimaud a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2012. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 29 février 2016.

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Grimaud, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes.

Ce projet de modification s'inscrit dans la poursuite d'objectifs déjà énoncés, à savoir la protection contre les risques d'inondation et d'incendie, la recherche d'une bonne intégration du bâti dans son environnement, la valorisation paysagère de la commune et, d'un point de vue technique, la rédaction d'un règlement, dont l'adéquation à la diversité des situations rencontrées implique des ajustements et améliorations constants.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique).

La présente modification n°2 du PLU conduit ainsi à :

- mettre le document en conformité avec l'arrêté préfectoral du 08 février 2017 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et avec l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillage, ainsi qu'à réserver la prise en compte de situations particulières sur avis conforme du service départemental incendie et secours quant aux "dispositions constructives" applicables dans les zones soumises à risque de feux de forêt ;
- permettre une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones agricoles et naturelles ;
- redéfinir les modalités d'application du règlement en cas de division foncière en propriété ou en jouissance ;
- préciser la définition de l'existence légale d'un bâtiment ainsi que celle d'emprise au sol ;
- introduire un coefficient d'emprise au sol (CES.), dans les zones UC, 1AU, 2AU ;
- renforcer les obligations de régulation du rejet des eaux pluviales ainsi que celui des eaux de piscine ;
- veiller encore davantage à la bonne implantation des projets, des extensions et des installations, qu'il s'agisse de leur implantation, par rapport aux limites séparatives, sur voie, ou sur un même terrain ;
- rechercher l'amélioration de l'harmonie architecturale qu'il s'agisse du traitement et de la coloration des façades, du positionnement des climatiseurs, des capteurs paraboliques, des panneaux photovoltaïques, des éléments techniques incorporés aux toitures ;
- limiter la possibilité de couverture des bâtiments par des toitures-terrasses à certaines zones et lorsqu'elles sont autorisées, à en proscrire l'accessibilité en dehors des interventions à caractère technique ;

- prévoir une meilleure intégration paysagère : des clôtures, des aménagements effectués dans les marges de reculement par rapport aux voies, des espaces communs lorsqu'ils existent, ainsi que des portails ;
- accroître la protection des zones A et N par l'interdiction de toute minéralisation des sols en zone agricole ou naturelle, sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée sauf en cas de préexistence ou de compléments utiles justifiés, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès ;
- limiter les remblaiements et déblaiements en zone A, et hors construction ne les autoriser qu'aux fins de transformation de terrains pentus en terrains "en restanques" dans le respect de caractéristiques spécifiées par le règlement ;
- intégrer les règlements des zones UZAC 1, UZAC 2 et UZAC 3 directement dans le corps du règlement du PLU, alors qu'ils n'y figuraient auparavant qu'en annexe
- permettre dans les zones UZAC, aux fins d'assouplissement des règles spéciales qui y sont applicables, l'autorisation d'adjoindre une surface de plancher supplémentaire par la fermeture des loggias ou des terrasses couvertes existantes ;
- ne pas pénaliser, sous certaines conditions, la réalisation d'ouvrages souterrains tout en maintenant des dispositions restrictives sur les excavations ;
- introduire de manière plus claire certaines dérogations dont doivent bénéficier pour des motifs techniques dûment justifiés les ouvrages et équipements publics ou destinés au fonctionnement des services publics ;
- étendre à d'autres zones la dérogation dont bénéficient en zone UC les constructions à destination commerciale, ou d'accueil d'activités de services et plus généralement du secteur tertiaire, lorsque par suite de dénivellement naturel de leur terrain d'assiette, elles ne peuvent, sur une partie réduite de leur emprise, respecter les règles de limitation de hauteur résultant du règlement applicable à la zone ;
- préciser certains points purement techniques sujets à interprétation, dont : les modalités de calcul de la hauteur des bâtiments, les restrictions affectant dans certains cas l'édification en limite parcellaire, la portée exacte de l'interdiction de procéder à des dépôts de véhicules de plus de 10 unités, la superficie admissible des logements de fonction, la détermination du nombre de places de stationnement exigibles.

La présente notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU.

2. La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Maire pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
- 4- Délibération du Conseil Municipal sur le dossier de modification du PLU.

II. Motifs de la modification du PLU

1. Mise en conformité avec l'arrêté préfectoral portant règlement départemental de défense extérieure des constructions contre l'incendie du 08/02/2017 (article 16 des dispositions générales et UC 2)

1.1 L'exposé des motifs

Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 08/02/2017.

Compte tenu du caractère impératif des dispositions de cet arrêté, il s'agit de modifier les dispositions générales du règlement apparaissant contraires ou insuffisantes en regard de cet arrêté.

Il est donc indiqué au sujet des accès que les impasses ne doivent pas dépasser 60 mètres (au lieu de 80 m précédemment) et que l'espace nécessaire pour faire demi-tour à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagé afin de permettre de faire demi-tour aux véhicules de secours dont les caractéristiques sont mentionnées en fiche annexe de la circulaire préfectorale du 07 octobre 2015 prise en application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme et de l'arrêté préfectoral du 31 janvier 1986.

*Article ciblé : **article 16.1 des dispositions générales et UC 2***

Concernant les points d'eau, la défense incendie des zones soumises à risque d'incendie doit être assurée conformément au RDDECI qui précise que la distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale de la construction, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers.

*Article ciblé : **article 16.2 des dispositions générales***

L'arrêté préfectoral du 30/03/2015 définit l'obligation de procéder au débroussaillage :

« Le débroussaillage doit être assuré conformément à l'arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. » (et non plus l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 abrogé).

Sans préjudice de tout nouvel arrêté préfectoral portant modification des obligations légales de débroussaillage obligatoire. »

La présente modification vise à rappeler en dispositions générales du règlement cette obligation.

*Article ciblé : **article 16.3 des dispositions générales***

Il est toutefois prévu que des adaptations, pour tenir compte de circonstances particulières et sur avis conforme du Service Départemental Incendie et secours, peuvent être apportées aux "dispositions constructives" qui portent sur les critères que doivent respecter, dans les zones soumises au risque de feux de forêts, les enveloppes, ouvertures, couvertures, conduits et canalisations diverses, gouttières et descentes d'eaux, auvents, barbecues, et réserves de combustible.

*Article ciblé : **article 16.4 des dispositions générales***

1.2 La modification

La modification complète et précise l'article 16 des dispositions générales du règlement ainsi que l'article UC2.

Article 16 des Dispositions générales ET UC 2	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>.1 Voiries</u> En matière de lutte contre les incendies, il est indispensable que les éléments engagés puissent se déplacer facilement. Cela nécessite un réseau de voiries maillées, suffisamment dense et large pour permettre à la fois l'acheminement des secours et la circulation des usagers amenés à évacuer la zone sinistrée. Indépendamment des projets de construction qui pourraient entraîner l'élargissement des voiries sur des zones déjà partiellement urbanisées, pour une voie desservant jusqu'à 10 constructions, une largeur de 4 mètres est admise. Au-delà de 10 constructions, elle devra être portée à une largeur minimale de 5 mètres. Les culs de sac ne doivent pas dépasser 80 mètres. L'espace nécessaire pour faire demi-tour à l'extrémité des voies en impasse doit disposer d'une surface minimum de 200 m².	<u>.1 Voiries</u> En matière de lutte contre les incendies, il est indispensable que les éléments engagés puissent se déplacer facilement. Cela nécessite un réseau de voiries maillées, suffisamment dense et large pour permettre à la fois l'acheminement des secours et la circulation des usagers amenés à évacuer la zone sinistrée. Indépendamment des projets de construction qui pourraient entraîner l'élargissement des voiries sur des zones déjà partiellement urbanisées, pour une voie desservant jusqu'à 10 constructions, une largeur de 4 mètres est admise. Au-delà de 10 constructions, elle devra être portée à une largeur minimale de 5 mètres. Les culs de sac ne doivent pas dépasser 60 mètres. L'espace nécessaire pour faire demi-tour à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagé afin de permettre de faire demi-tour aux véhicules de secours dont les caractéristiques sont mentionnées en fiche annexe de la circulaire préfectorale du 07 octobre 2015 prise en application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme et de l'arrêté préfectoral du 31 janvier 1986
<u>.2 Points d'eau</u> La défense incendie de ces zones doit être assurée par des poteaux d'incendie répondant aux normes NFS 61-213, conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60m³/h sous une pression de 1 bar (0,1M Par ailleurs,) Ces hydrants doivent être espacés de 200 mètres au plus l'un de l'autre et toute construction doit s'en trouver éloignée de 150 mètres au plus.	<u>.2 Points d'eau</u> La défense incendie de ces zones doit être assurée conformément à l'arrêté Préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I). La distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale de la construction, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers.
<u>.3 Débroussaillage</u> Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var : dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues, ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. au 1/25 000.	<u>.3 Débroussaillage</u> Le débroussaillage doit être assuré conformément à l'arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Sans préjudice de tout nouvel arrêté préfectoral portant modification des obligations légales de débroussaillage obligatoire.
<u>.4 Dispositions constructives</u> (...)	<u>.4 Dispositions constructives</u> (...) Des adaptations peuvent être apportées à ces règles pour tenir compte de circonstances particulières sous réserve de l'avis conforme du Service départemental Incendie et Secours.

Article 16 des Dispositions générales ET UC 2	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> (...) ** Dans la zone UCa dite de la « Colle du Turc » - Toutes les voiries internes au projet réalisé dans cette zone auront les caractéristiques suivantes : Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ; - Ces voiries seront de préférence à double issue ; - Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire (voir schéma en annexe) ; - Force portante calculée pour un véhicule de 190 kilo-newton (dont 70 kilo-newton sur l'essieu avant et 120 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres) - Virages de rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ; - Hauteur libre au-dessus de la vie de 3,50 mètres ; - Pente en long inférieure à 15%. (..)	<u>Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> (...) ** Dans la zone UCa dite de la « Colle du Turc » - Toutes les voiries internes au projet réalisé dans cette zone auront les caractéristiques suivantes : Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ; - Ces voiries seront de préférence à double issue ; - Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 60 m mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire (voir schéma en annexe) ; - Force portante calculée pour un véhicule de 190 kilo-newton (dont 70 kilo-newton sur l'essieu avant et 120 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres) - Virages de rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ; - Hauteur libre au-dessus de la vie de 3,50 mètres ; - Pente en long inférieure à 15%. (..)

2. Une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols (articles UC 14, 1AU 13 et 2AU 13)

2.1. L'exposé des motifs

L'expérience a montré que le calcul de la surface minéralisée existante sur une parcelle d'origine avant division présentait de sérieux problèmes d'application, les demandeurs d'autorisations ou les déclarants étant très souvent dans l'incapacité de fournir les renseignements concernant des terrains issus de la même division mais sur lesquels ils ne disposent d'aucun moyen d'investigation leur permettant de fournir les renseignements nécessaires à l'appui de leurs demandes d'autorisations ou de leur déclarations. Cette situation conduit à des blocages injustifiés et inévitables.

Ainsi est-il proposé d'abandonner le calcul de la surface minéralisée par rapport à la parcelle d'origine et de calculer celle-ci, suivant en cela l'option offerte par l'article R 151-21 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, exclusivement en regard du terrain d'assiette du projet, que celui-ci soit ou non issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Il est également apparu que l'exclusion des voies non imperméabilisées du calcul de la minéralisation (à l'exception des bandes de roulement) était peu satisfaisante quant à la pertinence de l'instruction du dossier et à l'évolution ultérieure du projet après réalisation.

En conséquence, il est proposé de prendre intégralement en compte comme facteur d'imperméabilisation des sols, l'assiette des voiries sans aucune distinction.

Toutefois, une modulation est introduite pour les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimenté et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrer (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.) qui seront comptabilisés à concurrence de 50% de leur superficie en espaces verts de pleine terre.

Les excavations réalisées pour permettre la construction d'ouvrages souterrains hors emprise du bâti de surface, dans les limites autorisées, seront cependant pris en compte pour le calcul de la minéralisation des sols, sauf si l'épaisseur de sol non minéralisée entre la dalle haute de l'ouvrage souterrain et la surface du terrain est supérieure ou égale à un (1) mètre.

*Articles ciblés : **UC14-2^e, 1AU13-2^e, 2AU13-2^e***

Pour mémoire, les dispositions réglementant la minéralisation des sols ne sont pas applicables aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension. Il s'agit en effet de permettre le confortement des activités économiques sur le territoire.

Cette disposition est complétée pour la zone 2AU : les dispositions réglementant la minéralisation des sols sont également écartées dans les sous-secteurs 2AUB et 2AUBi2 compte tenu de leur destination très spécifique (zone d'accueil d'activités tertiaires non polluantes).

*Article ciblé : **2AU13- 2/***

2.2. La modification

La modification consiste à préciser les définitions / modalités de calcul des espaces minéralisés et espaces verts de pleine terre réglementés dans les zones UC, 1AU et 2AU.

Article UC14, 1AU13, 2AU13	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Article UC14-2° Article 1AU13-2° Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol) « Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface. Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée. L'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les voies d'accès, les terrasses» Toutefois les voies et cheminements ne sont pris en compte que pour leurs parties imperméabilisées (bandes de roulement ou espace de cheminement) si leurs parties centrales et/ou latérales demeurent en pleine terre. En cas de division foncière, Le calcul relatif au respect de cette proportion entre espaces minéralisés et non minéralisés s'effectue en regard de la parcelle d'origine. « Les dispositions de la présente rubrique ne sont pas applicables aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension »	Article UC14-2° Article 1AU13-2° Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol) Espaces verts de pleine terre : « Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface. Espaces minéralisés : Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée : l'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les terrasses quels que soient les matériaux, les voies d'accès, les stationnements, les aires de manœuvres, ... » Modulation du coefficient d'espaces vert de pleine terre : Peuvent être comptabilisés à concurrence de 50% de leur superficie en espaces verts de pleine terre les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimentés et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrer (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.). Les excavations réalisées pour permettre la construction d'ouvrages souterrains hors emprise du bâti de surface, dans les limites autorisées seront cependant pris en compte pour le calcul de la minéralisation des sols, sauf si l'épaisseur de sol non minéralisée entre la dalle haute de l'ouvrage souterrain et la surface du terrain est supérieure ou égale à un (1) mètre « Les dispositions de la présente rubrique ne sont pas applicables aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension »

Article UC14, 1AU13, 2AU13	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Article 2AU13-2° Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesuré à 1m au-dessus du sol) « Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface. Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée. L'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les voies d'accès, les terrasses» Toutefois les voies et cheminements ne sont pris en compte que pour leurs parties imperméabilisées (bandes de roulement ou espace de cheminement) si leurs parties centrales et/ou latérales demeurent en pleine terre. En cas de division foncière, Le calcul relatif au respect de cette proportion entre espaces minéralisés et non minéralisés s'effectue en regard de la parcelle d'origine. « Les dispositions de la présente rubrique ne sont pas applicables aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension »	Article 2AU13-2° Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesuré à 1m au-dessus du sol) Espaces verts de pleine terre : « Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface. Espaces minéralisés : Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée : l'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les terrasses quels que soient les matériaux, les voies d'accès, les stationnements, les aires de manœuvres, ... » Modulation du coefficient d'espaces vert de pleine terre : Peuvent être comptabilisés à concurrence de 50% de leur superficie en espaces verts de pleine terre les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimentés et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrer (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.). Les excavations réalisées pour permettre la construction d'ouvrages souterrains hors emprise du bâti de surface, dans les limites autorisées seront cependant pris en compte pour le calcul de la minéralisation des sols, sauf si l'épaisseur de sol non minéralisée entre la dalle haute de l'ouvrage souterrain et la surface du terrain est supérieure ou égale à un (1) mètre « Les dispositions de la présente rubrique 3/ ne sont pas applicables : - aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U. modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension. - aux constructions en zones 2AUB et 2AUBi2 »

3. Redéfinition des modalités d'applications du règlement en cas de division foncière en propriété ou en jouissance (article 13 des dispositions générales et UC 6)

3.1. L'exposé des motifs

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Afin de prendre en compte les formes urbaines diversifiées (1^{ère} couronne du village, quartiers d'habitats...), le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, excepté dans la zone UA (caractérisé par une très grande densité du tissu urbain ancien).

Cette disposition est également complétée afin d'explicitier son application.

Afin d'éviter toute instruction asymétrique des dossiers, il est proposé que celle-ci soit faite exclusivement en regard du terrain d'assiette du projet, sauf disposition particulière expressément contraire d'un règlement de zone, non seulement pour les règles afférentes à la minéralisation des sols, mais également pour l'ensemble des règles générales d'urbanisme, et spécifiques au PLU applicables, en fonction de la localisation du terrain d'assiette, que celui-ci soit ou non issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

En conséquence, il sera précisé qu'en cas de nouvelle division foncière en propriété ou en jouissance, les règles générales d'urbanisme et spécifiques au PLU doivent être respectées au niveau de l'ensemble de l'unité foncière objet de la division, ainsi qu'au niveau de chacune des parcelles ou lots issus de celle-ci, y compris pour les parcelles supportant du bâti existant.

Pour les parcelles issues de divisions en propriété ou en jouissance d'ores et déjà effectuées à la date d'approbation de la présente modification, l'appréciation du respect des règles précitées sera faite exclusivement au niveau de ces parcelles.

*Article ciblé : **article 13 des dispositions générales et UC 6***

3.2. La modification

Article 13 des dispositions générales et UC 6	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article 13 – Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</u> <i>Sans objet</i>	Article 13 – Disposition spécifique pour les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, excepté dans la zone UA. En conséquence, il sera précisé qu'en cas de nouvelle division foncière en propriété ou en jouissance, les règles générales d'urbanisme et spécifiques au PLU doivent être respectées au niveau de l'ensemble de l'unité foncière objet de la division, ainsi qu'au niveau de chacune des parcelles ou lots issus de celle-ci, y compris pour les parcelles supportant du bâti existant. Pour les parcelles issues de divisions en propriété ou en jouissance d'ores et déjà effectuées à la date d'approbation de la présente modification, l'appréciation du respect des règles précitées sera faite, sauf disposition particulière expressément contraire du règlement de zone concerné, au niveau de cette seule parcelle.

Article 13 des dispositions générales et UC 6	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Article UC 6 - Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	Article UC 6 - Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance Disposition spécifique pour les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance. Application de l'article 13 des dispositions générales du PLU.
Sans objet.	

4. Définition de l'existence légale et de l'emprise au sol (nouvel article 21 des dispositions générales)

4.1. L'exposé des motifs

Certaines notions peu ou non définies dans le PLU génèrent parfois des difficultés d'interprétation et d'application qui sont sources de contentieux.

Deux notions sont particulièrement concernées :

- la notion d'existence légale, utilisée notamment pour des dispositions alternatives visant à accompagner l'évolution de constructions existantes ;
- la notion d'emprise au sol utilisée notamment dans l'application des coefficients d'emprise au sol de certaines zones.

Afin de pallier ces difficultés, ces deux notions sont clairement définies.

Existence légale :

Il apparaît opportun de rappeler la définition de l'existence légale comme suite : « Bénéficie d'une existence légale un bâtiment édifié avant 1943 (année d'instauration du permis de construire en France) ou postérieurement à 1943 après obtention d'une autorisation de construire ou d'une non-opposition à déclaration de travaux. »

Emprise au sol :

Il convient également de rappeler la définition de l'emprise au sol comme étant la projection verticale du volume de la construction tous dehors inclus à l'exception de certains débords non soutenus par des piliers ou des encorbellements).

Le coefficient d'emprise au sol, lorsqu'il est défini, constitue l'une des règles gabaritaires permettant de projeter les volumes bâtis composant la forme urbaine. Ainsi, dans le cadre du règlement proposé, sont exclus du coefficient d'emprise au sol (qui est le rapport entre la projection verticale de la construction et la superficie totale de son terrain d'assiette) :

- les terrasses et les plages piscines de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètres,
- les rampes d'accès aux constructions enterrées jusqu'à l'aplomb de leur couverture, et les éléments souterrains des constructions
- les bassins de rétention
- les sous-sols enterrés recouverts d'une épaisseur de terre ou de substrat d'au moins 1 mètre.

Article ciblé : **article 21 (créé)**

4.2. La modification

Un nouvel article 21 est créé dans les dispositions générales du règlement.

Article 21 des dispositions générales créé	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Sans objet	Article 21 - RAPPEL DES DEFINITIONS CONSTRUCTION AYANT UNE EXISTANCE LEGALE: Construction autorisée par permis de construire ou déclaration préalable à partir de 1943 ou construction dont l'existence avant 1943 est justifiée. EMPRISE AU SOL : (définition applicable depuis le 1er mars 2012) se rapporter à la circulaire du 3 février 2012. L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme : Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect. L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421- 1 et suivants du code de l'urbanisme). Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme des lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse. Toutefois des dispositions particulières sont explicitées aux articles 9 des zones du règlement. <u>Sont exclues de l'emprise au sol dans le cadre du présent règlement</u> ; - Les terrasses et les plages piscines de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre ; - Les rampes d'accès aux constructions enterrées jusqu'à l'aplomb de leur couverture ; - Les bassins de rétention ; - Les sous-sols enterrés recouverts d'une épaisseur de terre ou de substrat d'au moins 1 mètre.

5. Introduction d'un coefficient d'emprise au sol dans les zones UC, 1AUA et 2AUA (article UC 10, 1AU 9 et 2AU 9) et corrections matérielles (articles UB 9 et UC 12)

5.1. L'exposé des motifs

Dans les zones UC, 1AU et 2AU, des coefficients de minéralisation et d'espaces verts sont fixés pour préserver des espaces non bâtis qualitatifs et maintenir des surfaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie.

Dans ces quartiers d'extensions urbaines (existantes ou futures), les règles d'implantations, de hauteurs et d'emprise au sol du bâti sont celles qui définissent la forme urbaine. Or, à l'inverse des zones les plus denses (zone UA et UB), aucun coefficient d'emprise au sol n'est défini pour accompagner l'urbanisation de la zone UC et ceux retenus pour les zones 1AU et 2AU ne reflètent pas les typologies attendues.

La modification de l'article 13 des dispositions générales (cf. point précédent) s'accompagne, dans les zones UC, 1AUA et 2AUA qui n'en étaient pas pourvues, d'un coefficient d'emprise au sol maximal égal à 0,18, déterminé en regard de la densité d'emprise du bâti existant dans ces zones.

Dans ces mêmes zones, il est prévu des CES différents :

- en fonction de la nature du projet :
A l'instar des dispositifs alternatifs retenus pour la minéralisation et les espaces verts, un coefficient différent est retenu pour la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié, non soumis à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales. Il s'agit en effet de permettre le confortement des activités économiques sur le territoire tout en veillant à garantir la bonne gestion des eaux pluviales. Le coefficient d'emprise au sol est alors limité à 50%.
- en fonction du sous- secteur :
Dans la même logique, certains secteurs de zones à urbaniser, compte tenu de leur vocation, impliquent une adaptation du coefficient d'emprise au sol.
 - En zone 1AUBi, réservée aux aménagements spécifiques en bordure de Giscle : l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
 - En zone 2AUB et 2AUBi2 (accueil d'entreprises de hautes technologies), le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%, par analogie avec la zone UE (zone d'activités dont ces deux sous-secteurs constituent un prolongement futur) ;
 - En zone 2 AUBi1 (zone soumise à de forts risques d'inondation et ne pouvant recevoir que des aménagements compatibles avec la réglementation du secteur R2 du Plan de Prévention des Risques d'Inondations en vigueur sur le territoire de la ville de Grimaud) : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Articles ciblés : UC 10, 1AU 9, 2AU 9

Dans les autres zones et secteurs, il n'y a lieu à modifier le coefficient d'emprise au sol :

- dans les zones UA où le CES est fixé à 100 % dans la bande de 20 mètres de constructibilité "en continu" puis à 50 % au-delà) : il correspond au tissu ancien très dense du village ;
- dans les zones UB où il est fixé à 50 % et à 20 % dans le sous-secteur UBA, ces coefficients étant apparus adaptés aux secteurs ;
- dans la zone UE (zone d'activités) où sa fixation à 50 % s'est également révélée adaptée au secteur.

En revanche, deux dispositions qui n'ont plus lieu d'être depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR sont supprimées :

- les dispositions particulières relatives des lotissements en zone UB ;
- la dispositions relatives au rapport entre SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette) en zone UC.

Articles ciblés : UB 9, UC 12

5.2. La modification

La modification consiste à définir un coefficient d'emprise au sol pour la zone UC et de moduler ceux des zones 1AU et 2AU.

Article UB 9, UC 10, UC 12, 1AU 9, 2AU 9	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article UB 9- Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Elle est limitée à 20% en UBbA. Une emprise différente peut être admise dans le secteur UBA pour tenir compte des dispositions du plan masse. Dans les lotissements ou groupes d'habitation autorisés antérieurement au présent PLU, lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit une emprise différente de celle résultant du présent article.	<u>Article UB 9- Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Elle est limitée à 20% en UBbA. Une emprise différente peut être admise dans le secteur UBA pour tenir compte des dispositions du plan masse. Dans les lotissements ou groupes d'habitation autorisés antérieurement au présent PLU, lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit une emprise différente de celle résultant du présent article.
<u>Article UC 10- Emprise au sol</u> Sans objet	<u>Article UC 10- Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 18 % de la superficie du terrain. Ce coefficient est porté à 50% pour la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existants dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié. Ces constructions ne sont pas soumises à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales.
<u>Article UC 12 – Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. (...) Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SDP (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%. La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.	<u>Article UC 12 – Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. (...) Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SDP (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%. La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.
<u>Article 1AU 9 - Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Pour les constructions antérieures au présent PLU, dans l'hypothèse de constructions non- conformes à l'article 9, des travaux de faible importance pourront être néanmoins autorisés.	<u>Article 1AU 9 - Emprise au sol</u> En zone 1 AUA : L'emprise au sol des constructions est limitée à 18% de la superficie du terrain. Elle est portée à 50 % pour les constructions bénéficiant des dispositions dérogatoires du dernier alinéa de l'article 1AU 13-2°. En zone 1 AUBi : L'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les constructions antérieures au présent PLU, dans l'hypothèse de constructions non- conformes à l'article 9, des travaux de faible importance pourront être néanmoins autorisés.

Article UB 9, UC 10, UC 12, 1AU 9, 2AU 9	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Article 2AU 9 - Emprise au sol L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la superficie du terrain pour l'habitat en 2AUA. Elle est portée à 50 % pour les autres.	Article 2AU 9 - Emprise au sol En zone 2AUA : L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 18% de la superficie du terrain pour l'habitat. Elle est portée à 50 % pour les constructions bénéficiant des dispositions dérogatoires du dernier alinéa de l'article 1AU 13-2°. En zones 2AUB et 2AUBi2 : L'emprise des constructions ne dépassera pas 50 % de la surface du terrain. En zone 2AUBi1 : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

6. Renforcement des obligations de régulation de rejet des eaux pluviales et de piscine (articles UA 4, UB 4, UC 4, UE 4, 1AU 4 et 2AU 4)

6.1. L'exposé des motifs

L'article 4 des différentes zones définit les obligations en matière de desserte par les réseaux et notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

La commune souhaite réaffirmer la nécessaire bonne gestion des eaux pluviales et de vidanges des piscines dans un double objectif : celui de limiter les risques de pollution des sols d'une part et celui de créer des risque d'inondation, notamment des fonds voisins, par ruissellement.

Eaux pluviales :

En dehors de la zone UA correspondant au centre ancien et aux vieux hameaux de forte densité, il apparaît nécessaire de veiller à une régulation aussi efficace que possible du rejet des eaux pluviales. Cette régulation s'impose en raison de l'exposition de la commune à des risques caractérisés d'inondations. Il s'agit de limiter l'impact du bâti sur les eaux de ruissellement.

Le règlement du PLU impose des dispositifs ou aménagements destinés à gérer les eaux pluviales à partir d'une surface imperméabilisée de 500 m². Ce seuil apparaît élevé au regard des projets, notamment de constructions usage d'habitation individuelle.

L'objectif est donc de renforcer les exigences en matière de gestion des eaux pluviales.

Dès lors, il est prévu pour les terrains ne supportant aucune construction que toute nouvelle création de surface imperméabilisée de plus de 250 m² d'un seul tenant ou non doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les caniveaux, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface imperméabilisée est inférieure à 250 m², toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non ayant pour effet de porter cette surface à plus de 250m² doit également faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets (sauf si cette extension ne dépasse pas 40 m² et à condition que la surface imperméabilisée totale après extension ne dépasse pas 500m²).

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface imperméabilisée excède d'ores et déjà 250 m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non doit également faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets (sauf si cette extension ne dépasse pas 40 m² et à condition que la surface imperméabilisée totale après extension ne dépasse pas 500m²).

Cette modification ne concerne pas les zones non constructibles A et N.

*Articles ciblés : **UB4-2/b, UC4-2b/, UE-4 2b/, 1 AU4-2b/, 2AU4-2b/***

Eaux de piscine et bassin :

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Il est donc indispensable d'encadrer leur rejet.

Ainsi, les eaux de piscine, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement de la commune.

Articles ciblés : **UA 4-2-c/, UB 4-2c/, UC 4-2c, 1AU 4-2c/, 2AU 4-2c/, A 4-2c/, 1N 4-2C/, 2N 4-2c/**

6.2. La modification

Article UA 4, UB4, UC4, UE-4, 1 AU4, 2AU4	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Articles UB4-2b, UC4-2b, UE-4 2b, 1 AU4-2b, 2AU4-2</u> <u>b/ Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. «Toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m2 sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »	<u>Articles UB4-2b, UC4-2b, UE-4 2b, 1 AU4-2b, 2AU4-2</u> <u>b/ Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Pour les terrains nus, toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 250 m² doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés. Pour les terrains déjà bâtis dont la surface minéralisée excède 250m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non doit être accompagnée d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler l'ensemble des rejets du bâti ayant fait l'objet d'une extension dans les exutoires ci-dessus mentionnés. Toutefois, sont exemptés de cette obligation, les extensions inférieures à 40m² de surface de plancher à condition que la surface minéralisée totale après extension n'excède pas 500m².
<u>Articles UA 4-2c/, UB4-2c/, UC4-2c, 1AU4-2c/, 2AU4-2c/, A4-2c/, 1N4-2C/, 2N4-2c/</u> Sans objet	<u>Articles UA 4-2c/, UB4-2c/, UC4-2c, 1AU4-2c/, 2AU4-2c/, A4-2c/, 1N4-2C/, 2N4-2c/</u> c/ Eaux de piscines Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

7. Veiller à une meilleure implantation des projets (articles UA 6 et UA 7, UB 6 et UB 7, UC 7, UC 8 et UC 9, UE 6 et UE 7, 1AU 7 et 1AU 8, 2AU 7 et 2AU 8)

7.1. L'exposé des motifs

A. Quant à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- **En zone UA** (urbanisation ancienne dense), le principe est l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou au « en prenant comme alignement, le nu de la façade existante ». Il est proposé de reformuler cette deuxième possibilité : "à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en retrait de l'alignement". **Un schéma a été inséré pour permettre une meilleure compréhension de la règle.** Cette modification permet le meilleur choix d'implantation possible, dans la mesure où la profondeur utilisable de 20 mètres (avec emprise au sol égale à 100 %) n'est plus conditionnée par l'existence d'une "bande construite" au moins égale à cette profondeur : en conséquence, les immeubles qui seront implantés en retrait du fait de l'alignement sur un immeuble voisin ne seront pas pénalisés.

Articles ciblés : UA6-1

- **En zones UB et UC**, le règlement impose des reculs en fonction des voies : 5 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer, 20 mètres par rapport à la bordure de la **RD 559**, des RD 14, RD 61 et RD 558, 15 mètres par rapport aux autres routes départementales. Afin de prendre en compte les cas où il existerait des constructions implantées différemment sur les terrains voisins ou en bordure des routes départementales dans les limites de l'agglomération et d'éviter d'éventuelles disharmonies de façades, il s'agit d'autoriser l'implantation selon le même alignement que les façades existantes. **Un schéma a été inséré pour permettre une meilleure compréhension de la règle.** Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux projets de construction à implanter sur les terrains jouxtant les voies suivantes : chemin Mignonne, chemin de la Vicairie, chemin de la Réparade, chemin de la Castellane, chemin de l'Enclos, chemin Saint Maur, chemin de la Fons Couverte, Carraire Saint Roch, chemin du Pré Saint-Michel, Chemin de la Calade, chemin de la Boal. Afin de préserver les ambiances rurales de ces chemins, un recul de 15 mètres doit être observé. Les articles UB 6-1 et UC 7-1 sont ainsi harmonisés.

Article ciblé : UB 6 1, UC 7-1

- **En zones UE**, le règlement définit également des reculs en fonction des voies que la modification vise à préciser en mentionnant qu'à l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article ciblé : UE 6

B. Quant à leur implantation par rapport aux limites séparatives.

Les règles du PLU pour les zones UC, 1AU et 2AU impose un recul minima « fixe » de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Comme en zones UA et UB, une implantation sur la limite séparative est toutefois admise pour les bâtiments de faible hauteur (rez-de-chaussée).

Il apparaît nécessaire d'introduire une règle de prospect vis à vis des limites séparatives dans les zones à urbanisation moins dense que celle de la zone UA afin de préserver la trame bâtie et l'intimité des constructions (et en conséquence, limiter les conflits de voisinages).

Règles de prospect :

La règle de prospect applicable en zones UC, 1AU et 2AU consiste au respect d'un recul égal à la hauteur du bâtiment en regard de la limite séparative qui lui fait face (règle H = L).

Articles ciblés : UC8, 1AU7, 2AU7.

Hauteur pour les constructions admises en limite séparative :

Toutefois, il est apparu une certaine ambiguïté sur l'interprétation des règles de hauteur concernant les constructions qui par mesure dérogatoire sont autorisées en limite séparative malgré les règles de prospect applicable dans l'ensemble des zones.

Désormais, la hauteur maximale de 3,20 mètres d'ores et déjà prescrite pour les bâtiments implantés en limite malgré l'existence d'une marge de recul sera calculée "du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au faîtage ou à l'acrotère".

Les dispositions sont harmonisées pour les différentes zones.

Articles ciblés : UA7-2/, UB7- 2/, UC8, UE7, 1AU7, 2AU7

C. Quant aux différentes constructions sur une même propriété

Comme pour les implantations par rapport aux limites séparatives et afin de respecter la morphologie des quartiers d'habitat (tissu bâti aéré intégré par des espaces de respiration et une trame végétale), il apparaît préférable d'éviter des implantations trop rapprochées dans les secteurs d'habitat moins denses que les zones UA et UB. Au sein de cette dernière l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est déjà réglementée, alors qu'elle ne l'est pas dans les zones UC, 1AU et 2AU.

Il est donc proposé d'ajouter la disposition suivante pour les zones UC, 1AU et 2AU :

« L'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être effectuée de telle manière que toutes constructions soient distantes entre elles d'au moins 8 mètres, hors annexes telles que les garages, abri jardin, pool-house, locaux techniques, ateliers ... »

Des implantations différentes sont admises en ce qui concerne les piscines non couvertes et leurs plages. »

Articles ciblés : UC 9, 1AU 8, 2AU 8

7.2. La modification

A. quant à leur implantation par rapport aux voies :

Article UA6-1/ UB6-1, UC6-1, UE 6	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes. (...)	Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 1. Les constructions doivent être édifiées : - à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou - à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en cas d'implantation de cet immeuble voisin en retrait de l'alignement.

Article UA6-1/ UB6-1, UC6-1, UE 6	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Toutefois des marges de recul différentes peuvent être autorisées: a/ les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si sur les terrains voisins, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement b/ en bordure des routes départementales et seulement dans les limites de l'agglomération, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement du Domaine Public ou des constructions existantes. 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.	<u>Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Toutefois des marges de recul différentes peuvent être autorisées: a/ les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si sur les terrains voisins, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement b/ à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en cas d'implantation de cet immeuble voisin en retrait de l'alignement. c/ en bordure des routes départementales et seulement dans les limites de l'agglomération, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement du Domaine Public ou des constructions existantes. Toutefois, dans tous les cas, toute construction doit respecter un recul de 15 mètres de l'axe des chemins suivants : chemin Mignonne, chemin de la Vicairie, chemin de la Réparade, chemin de la Castellane, chemin de l'Enclos, chemin Saint Maur, chemin de la Fons Couverte, Carraire Saint Roch, chemin du Pré Saint-Michel, Chemin de la Calade, chemin de la Boal. 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.
<u>Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.	<u>Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Toutefois des marges de recul différentes peuvent être autorisées: a/ les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si sur les terrains voisins, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement b/ à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en cas d'implantation de cet immeuble voisin en retrait de l'alignement. c/ en bordure des routes départementales et seulement dans les limites de l'agglomération, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement du Domaine Public ou des constructions existantes.

Article UA6-1/ UB6-1, UC6-1, UE 6	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
	Toutefois, dans tous les cas, toute construction doit respecter un recul de 15 mètres de l'axe des chemins suivants : chemin Mignonne, chemin de la Vicairie, chemin de la Réparade, chemin de la Castellane, chemin de l'Enclos, chemin Saint Maur, chemin de la Fons Couverte, Carraire Saint Roch, chemin du Pré Saint-Michel, Chemin de la Calade, chemin de la Boal. 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.
<u>Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : - 3 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer - 3 m de la limite séparative des voies privées - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales	<u>Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : - 3 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer - 3 m de la limite séparative des voies privées - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

B. quant à leur implantation par rapport aux limites séparatives.

Le tableau ci-dessous mentionne les modifications apportées visées par le présent point ainsi que celle visée au point n°10 C (ajout d'un alinéa en fin d'article).

Articles UB7, UC8, UE7, 1AU7, 2AU7, A7, UC8, UA7-2	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> 1- Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre. 2- Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent : - a/ soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite. - b/ soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être	<u>Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> 1- Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la ligne qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre. 2- Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent : - a/ soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,20 m au faitage ou à l'acrotère. - b/ soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites

inférieure à 4 m. c/ soit être reconstruit sur emprises préexistantes.	séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. c/ soit être reconstruit sur les emprises préexistantes. A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants: a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20m. b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite, c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées. d/ dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.	<u>Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants: a/ si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faitage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m. b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante. c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées. d/ dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud. A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>Article UC 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> 1- Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : a) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20m. b) s'il existe déjà une construction sur cette limite. c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées. 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article	<u>Article UC 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> 1- L'implantation des constructions doit être effectuée de telle manière que chaque hauteur mesurée à l'égout de toit de la construction ou du faitage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative (Hauteur = Largeur), sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00 mètres. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faitage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m. b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante. c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées. 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des

	règles différentes de celles résultant du présent article A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : a) s'il existe déjà une construction sur cette limite. b) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.	<u>Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m. b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante. c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées. A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>Articles 1AU 7 et 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite. b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite. c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.	<u>Articles 1AU 7 et 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> L'implantation des constructions doit être effectuée de tel manière que chaque hauteur mesurée à l'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faîtage par rapport au point le plus proche de la limite séparative (Hauteur = Largeur), sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00 mètres. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : a/ si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20 m sur cette limite. b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante. c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées. A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

C. Quant aux différentes constructions sur une même propriété

Article UC 9, 1AU 8 , 2AU 8	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article UC 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Sans objet.	<u>Article UC 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> L'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être effectuée de telle manière que toutes constructions soient distantes entre elles d'au moins 8 mètres, hors annexes telles que les garages, abri jardin, pool-house, locaux techniques, ateliers ... » Des implantations différentes sont admises en ce qui concerne les piscines non couvertes et leurs plages.
<u>Articles 1AU 8 et 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.	<u>Articles 1AU 8 et 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> L'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être effectuée de telle manière que toutes constructions soient distantes entre elles d'au moins 8 mètres, hors annexes telles que les garages, abri jardin, pool-house, locaux techniques, ateliers ... » Des implantations différentes sont admises en ce qui concerne les piscines non couvertes et leurs plages.

8. L'amélioration de l'harmonie architecturale articles UA 11, UB 11, UC 11, UE 11, 1AU 11, 2AU 11 + création annexe 1)

8.1. L'exposé des motifs

A. Façades

Par délibération du 30 juin 2014 le Conseil Municipal de Grimaud a décidé que tous les travaux de ravalement de façades effectués sur la Commune sont assujettis à Déclaration préalable.

Il est proposé de rappeler cette décision au titre des dispositions générales du PLU, et d'intégrer en annexe 4 la palette des couleurs de façades répondant à l'exigence d'intégration au milieu bâti et naturel sur le territoire de la ville de Grimaud.

Articles ciblés : Article 3.2 des dispositions générales, Articles : UA11 - 2.2/, UB 11- 1.2 a/, UC12- 2.2, 1AU11- 2.2, 2AU11-2.2/, et annexe 4 du document

B. Climatiseur et capteurs paraboliques

L'intégration des climatiseurs et capteurs paraboliques, dans le corps même du bâti, constitue d'évidence un gage de recherche d'esthétique, et à tout le moins une réduction de l'impact visuel négatif inhérent à ce type d'équipement. Il est proposé de les réglementer de la façon suivante :

« Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). »

Articles ciblés : UA 11- 2.2 f/, UB 11 - 1.2 e/, UC 12 - 2.2 e/, UE 11 – 2 g/

C. Souches en toitures

Concernant les souches en toiture et afin d'éviter l'aspect disgracieux des trop grandes souches il est proposé de prescrire qu' « elles ne pourront en aucun cas dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage ».

Articles ciblés : UA 11 - 2.1 d, UB 11- 1.1.1. c/, UC 12 -2.1 a/ , 1AU 11- 2.1 c/, 2AU11- 2.1 c/

D. Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques sont le plus souvent apposés sur les bâtiments, susceptible de dénaturer l'architecture ou de marquer négativement le paysage proche ou lointain. Il s'agit ainsi d'accompagner le développement de ces équipements s'inscrivant dans la transition énergétique tout en veillant à leur insertion et au respect des paysages grimaudois.

La première couronne du village et à Port Grimaud (zone UB) et les quartiers d'habitat en extension (zone UC) ou encore la zone d'activité dans la plaine (zone UE) sont particulièrement exposés.

La modification vise à encadrer dans les zones urbanisées UB, UC et UE l'installation de ces dispositifs :

« Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc...)

Dans tous les cas :

- Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile.
- Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public. »

Articles ciblés : UB 11- 1.2 f/, UC 12 – 2.2 f/, UE 11- 2 h/

E. Implantation et limitation des terrassements

Le respect de la topographie est un enjeu à plusieurs titres : stabilité des sols, écoulement naturel des eaux de pluie, composition et respect des paysages.... Les terrassements excessifs sont susceptibles de compromettre ces équilibres.

Le règlement du PLU rappelle (article 11 des différentes zones) l'objectif d'insertion paysagère. La modification vise à renforcer cette dimension en rappelant que les constructions « doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes ».

Cette règle de principe a pour objectif d'éviter les pratiques forçant le sol à prendre une configuration artificielle pour l'adapter à un projet pré-défini, nonobstant les conséquences dommageables qui peuvent en résulter pour la topographie des lieux.

Articles ciblés : UA 11 – 1/, UB 11 -1/, UC 12- 1 /, UE 11 – 1/, 1AU 11 - 1/, 2AU 11- 1/, A11- 1/, 1N11-1/, 2N11-1/

8.2. La modification

A. Façades

Article 3.2 des dispositions générales, UA11 - 2.2/, UB 11- 1.2 a/, UC12-2.2, 1AU11- 2.2/, 2AU11-2.2/, et annexe du document	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article 3 des dispositions générales – Rappel des procédures</u>	<u>Article 3 des dispositions générales – Rappel des procédures</u> Ajout d'un alinéa : 2. Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
<u>Article UA 11</u> <u>2.2 - Aspect extérieur : Les façades</u> <u>a/ Revêtement</u> ▪ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. ▪ Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement. ▪ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.	<u>Article UA 11</u> <u>2.2 - Aspect extérieur : Les façades</u> <u>a/ Revêtement</u> ▪ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. ▪ Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement. ▪ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U.
<u>Articles UB 11 (1.2) et UC 12 (2.2)</u> <u>Les façades</u> <u>a/ Revêtement</u> ▪ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant avec ceux existants dans l'ensemble de la zone. ▪ Sont interdites, les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. ▪ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. ▪ Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.	<u>Article UB 11 et UC 12</u> <u>1.2 Les façades</u> <u>a/ Revêtement</u> ▪ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant avec ceux existants dans l'ensemble de la zone. ▪ Sont interdites, les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. ▪ La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U. ▪ Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
<u>Article 1AU11 et 2AU11</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>a/ Revêtement</u> ▪ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. ▪ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits, bardages métalliques. En ce qui concerne cette dernière prescription, celle-ci ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau.	<u>Article 1AU11 et 2AU11</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>a/ Revêtement</u> ▪ Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. ▪ Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits, bardages métalliques. En ce qui concerne cette dernière prescription, celle-ci ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. - Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.	- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U. - Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
--	---

B. Climatiseur et capteurs paraboliques

Article UA 11- 2.2 f/, UB 11 - 1.2 e/, UC 12 - 2.2 e/, UE 11 – 2 g/ des dispositions générales	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UA 11 et UB 11</u> <u>2.2 Les Façades</u> <i>Climatiseurs et capteurs paraboliques non réglementés</i>	<u>UA 11 et UB 11</u> <u>2.2 Les Façades</u> f/ Climatiseurs et capteurs paraboliques Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).
<u>UC 12 (2.2)</u> <u>Les façades</u> <i>Climatiseurs et capteurs paraboliques non réglementés</i>	<u>UC 12 (2.2)</u> <u>Les façades</u> e/ Climatiseurs et capteurs paraboliques Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).
<u>UE 11</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <i>Climatiseurs et capteurs paraboliques non réglementés</i>	<u>UE 11</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> f/ Climatiseurs et capteurs paraboliques Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

C. Souches en toitures

Article UA 11 - 2.1 d, UB 11- 1.1.1. c/, UC 12 -2.1 a/ , 1AU 11- 2.1 c/, 2AU 11- 2.1 c/ PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UA 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>d/ Souches</u> Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.	<u>UA 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>d/ Souches</u> Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes, qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.
<u>UB 11</u> <u>1.1.1 Les couvertures</u> <u>c/ Souches</u> Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.	<u>UB 11</u> <u>1.1.1 Les couvertures</u> <u>c/ Souches</u> Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes, qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.
<u>UC 12 – 1AU 11 – 2AU 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>c/ Souches</u> Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.	<u>UC 12 – 1AU 11 – 2AU 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>c/ Souches</u> Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes, qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.

D. Panneaux photovoltaïques

Article UB 11- 1.2 f/ , UC 12 – 2.2 f/ , UE 11- 2 h/	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UB 11</u> <u>1.2 Les façades</u> <i>Panneaux photovoltaïques non réglementés</i>	<u>UB 11</u> <u>1.2 Les façades</u> f/ Panneaux photovoltaïques Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc...) » Dans tous les cas : - Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile. - Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.
<u>UC 11</u> <u>2.2 Les façades</u> <i>Panneaux photovoltaïques non réglementés</i>	<u>UC 11</u> <u>2.2 Les façades</u> f/ Panneaux photovoltaïques Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc...) » Dans tous les cas : - Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile. - Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.
<u>UE 11</u> <u>2. Dispositions particulières</u> <i>Panneaux photovoltaïques non réglementés</i>	<u>UE 11</u> <u>2. Dispositions particulières</u> g/ Panneaux photovoltaïques Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils

	doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc...) » Dans tous les cas : - Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile. - Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.
--	---

E. Implantation et limitation des terrassements

Article UA 11 – 1, UB 11 -1, UC 12- 1, UE 11 – 1, 1AU 11 - 1, 2AU 11- 1	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UA 11 – 1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.	<u>UA 11 – 1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
<u>UB 11 -1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.	<u>UB 11 -1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.
<u>UC 12- 1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.	<u>UC 12- 1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée. (...)	De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes. (...)
<u>UE 11 – 1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.	<u>UE 11 – 1 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
<u>1AU 11 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les bardages métalliques et constructions métalliques sont interdits. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau. De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.	<u>1AU 11 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes. Les bardages métalliques et constructions métalliques sont interdits. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau. De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.
<u>2Au 11 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la	<u>2Au 11 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la

condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.	condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes. Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.
A 11 - Aspect extérieur <u>1/ Dispositions générales</u> En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.	A 11 - Aspect extérieur <u>1/ Dispositions générales</u> En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
1N 11 et 2N 11 - Aspect extérieur Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. (...)	1N 11 et 2N 11 - Aspect extérieur Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes. (...)

9. Dispositions spécifiques aux toits plats, toitures-terrasses accessibles ou non, terrasses tropéziennes (articles UA 11, UB 11, UC 12, UE 11, 1AU 11, 2AU 11, A 11, 1N 11 et 2N 11)

9.1. L'exposé des motifs

Grimaud est un territoire de grande sensibilité architecturale et paysagère qui a conduit à l'institution de mesures de protection et de reconnaissance (monuments historiques, sites inscrits, patrimoine label XXème siècle, etc.) en particulier pour le village médiéval et sa première couronne ainsi que pour Port Grimaud (correspondant essentiellement aux zones UA et UB du PLU). Le bâti isolé, souvent ancien, qui jalonne les espaces agricoles et naturels, est lui-aussi exposé au regard.

Dans ces secteurs, qui sont en outre concernés par de nombreuses co-visibilités, l'aspect architectural et particulièrement le traitement des toitures – 5^{ème} façade – représentent un enjeu majeur que la modification se propose de mieux accompagner.

Toits plats et toitures-terrasses accessibles ou non :

Les toits plats, les toitures-terrasses accessibles ou non, parfois liées à la réalisation de constructions contemporaines ne peuvent être admis de façon générale sur le territoire de la commune. Ainsi là où la conservation d'un cadre architectural harmonieux soit avec le bâti ancien s'impose, soit avec l'espace environnant, les toits plats et les toitures-terrasses accessibles ou non, sont interdits : il en est ainsi en zone UA (centres anciens), en zone A (agricole) et en zone 1N (zone naturelle).

*Articles ciblés : **UA 11 – 2.1 a/, A 11- 2 a/, 1N11-a***

Même lorsqu'elles sont autorisées, les toitures-terrasses ne doivent pas avoir un caractère accessible en dehors des interventions techniques nécessaires. (Il s'agit des couvertures de bâtiment et non des terrasses des appartements en attique, ni des terrasses tropéziennes dans les secteurs où elles sont autorisées.) Tous les éléments techniques (gainés, câbles, tuyaux ...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel.

*Articles ciblés : **UB 11 – 2.111 a/, UC 12 – 2.1 a/, UE 11 -2 c/, 1AU 11-2.1 a/, 2 AU 11-2.1 a/ 2N11 a/***

Terrasses tropéziennes :

Toujours en vue de protéger dans certains secteurs une harmonie architecturale à caractère traditionnel les terrasses dites « tropéziennes » sont interdites en zone UA et en zone UB.

*Articles ciblés : **UA 11 – 2.1 a/, UB 11 - 2.111 a/***

Toiture en zones A et N :

Enfin les dispositions concernant les caractéristiques des toitures qui faisaient défaut en zone 1N, sont introduites afin d'uniformiser la réglementation pour les cas exceptionnels où les constructions sont admises dans ces zones.

*Articles ciblés : **1N 11 – a***

9.2. La modification

Article UA 11 – 2.1 a, A 11- 2 a, 1N11-a, 2N11-a des dispositions générales	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UA 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pentes</u> Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve : • que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture • qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise Les terrasses de type « tropéziennes » sont interdites en UA. Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.	<u>UA 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pentes</u> Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve : • que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture • qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise Les toits plats, toitures-terrasses accessibles ou non et les terrasses de type « tropéziennes » sont interdites en UA. Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
<u>UB 11</u> <u>1.1.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pentes</u> Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve : • que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture • qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise Les toits monopentes ne peuvent excéder une pente de 30%, et sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.	<u>UB 11</u> <u>1.1.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pentes</u> Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve : • que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture • qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise Les terrasses tropéziennes et les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites. Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé. Les toits monopentes ne peuvent excéder une pente de 30%, et sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
<u>UC 12</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pentes</u> Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.	<u>UC 12</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pentes</u> Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes sont admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes sont admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites. Tous les éléments techniques (gainés, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.
<u>UE 11</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>e/ Toitures</u> Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.	<u>UE 11</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>e/ Toitures</u> Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes sont admises. Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites. Tous les éléments techniques (gainés, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.
<u>1AU 11 et 2AU 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pent</u> Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve : • que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture • qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la gènoise Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	<u>1AU 11 et 2AU 11</u> <u>2.1 Les couvertures</u> <u>a/ Pent</u> Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve : • que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture • qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la gènoise Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites. Tous les éléments techniques (gainés, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.

<u>A 11</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>a/ Couverture</u> Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seuls sont autorisées les tuiles rondes « canal ». Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de l'observation des conditions édictées dans les conditions générales ci-dessus.	<u>A 11</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>a/ Couverture</u> Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seuls sont autorisées les tuiles rondes « canal ». Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toits plats et toitures-terrasses sont interdits autorisées sous réserve de l'observation des conditions édictées dans les conditions générales ci-dessus.
<u>1N 11</u> <i>Couvertures non réglementées</i>	<u>1N 11 -et 2N 11</u> <u>a/ Couverture</u> Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seuls sont autorisées les tuiles rondes « canal ». Les toitures auront une pente maximum de 30%. Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toits plats et toitures-terrasses sont interdits.

10. Une meilleure intégration paysagère : clôtures, portails, marges de recul sur voies, espaces communs (articles UB 6, UB 7 et UB 11, UC 7, UC 8 et UC 12, UE 6, UE 7 et UE 11, 1AU 6, 1AU 7 et 1AU 11, 2AU 6, 2AU 7 et 2AU 11, A 6, A 7 et A 11, 1N 11, 2N 6, 2N 7 et 2N 11)

10.1. L'exposé des motifs

Clôtures, portails, marges de recul le long des voies, espaces communs...composent l'interface entre espace public et espaces privatifs. Ces éléments sont pleinement constitutifs de la perception paysagère du territoire de la commune.

Ainsi suffit-il de quelques éléments disparates bien qu'affectés à la même fonction, pour provoquer une altération esthétique du paysage : la diversité des clôtures apparentes parfois transformées en brises-vues d'aspect fort disgracieux, la construction de portails monumentaux dotés de murs latéraux de hauteur excessive, les aménagements hétéroclites dans les marges de recul sur voies, l'absence de traitement adéquat des espaces communs lorsqu'ils existent, etc., sont autant de source de dévalorisation de la qualité paysagère à laquelle la Commune de Grimaud peut et doit prétendre.

En conséquence il est proposé de modifier les prescriptions suivantes :

A. Concernant les clôtures

En zones UB, UC, 1AU, 2 AU :

L'objectif est de privilégier le long des voies des clôtures végétalisées, paysagères, restituant les ambiances rurales des chemins.

L'article 11 est ainsi modifié : « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement être doublées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique), et dissimulé de l'espace public par la haie.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés.

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

Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. »

Ces dispositions ne font pas préjudice au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations qui reste applicable sur le territoire de la Commune.

*Articles ciblés : **UB 11 – 2 1.2 c/, UC 12 – 2.2 c/, 1AU 11 – 2.2 c/, 2 AU 11 – 2.2 c/***

Zone UE :

Pour la zone d'activité (UE), les claires-voies surmontant un muret sont admises. Afin de favoriser des dispositifs qualitatifs et discrets, il est ajouté la possibilité de réaliser les clôtures par mise en place « d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage seul » et il est également proposé de prescrire qu'« Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement ».

*Article ciblé : **UE 11- 2 h/***

Zone A / espace agricoles :

Les espaces agricoles sont des espaces cultivés ou en friche à reconquérir. Ces espaces sont par définition ouverts, les clôtures étant généralement limitées aux habitations qui n'ont plus de lien avec l'exploitation ou à certains types de pratiques nécessitant une protection (élevage notamment). C'est dans ce sens qu'est rappelé que « pour les terrains et exploitations agricoles, le principe est l'absence de clôtures ». Et il est toutefois ajouté qu'« Elles ne peuvent être implantées que pour des impératifs de protection de l'exploitation et leurs caractéristiques doivent être strictement limitées aux contraintes objectives auxquelles elles ont pour objet de répondre ».

Zone A / habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, la règle additionnelle proposée est la même que dans les zones UB, UC, 1AU et 2AU.

*Article ciblé : **A 11- 2 c/***

Zone N :

Enfin dans les zones 1N et 2N, dans les cas exceptionnels où les constructions sont autorisées (gestion des habitations existantes notamment), les mêmes règles que celles introduites pour la zone A sont retenues.

*Articles ciblés : **1N 11- b/, 2N 11 a/***

Pour toutes les zones :

Dans une volonté de sécurité routière, la mention suivante a été ajoutée : « les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route »

*Articles ciblés : **UA 11 – 2.2 e/, UB 11 – 2 1.2 c/, UC 12 – 2.2 c/, 2NA 12 c/, UE 11 – 2 b/, 1AU 11 – 2.2 c/, 2 AU 11 – 2.2 c/, A 11- 2 c/1N 11- b/, 2N 11 a/***

B. Concernant les Portails

La qualité d'une clôture repose également sur des proportions équilibrées entre cette dernière et le portail qui marque l'entrée. De façon complémentaire à la réglementation des clôtures, la hauteur des piliers et murs de soutien est définie.

Ainsi, dans les zones **UC**, **1AU** et **2AU** ainsi que dans la zone **A** « Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier. »

Le positionnement des portails à l'alignement du domaine public empêche le stationnement en de courte durée en journée et reporte les automobiles sur le domaine public. Pour l'éviter et assurer une meilleure sécurité des accès, il est précisé qu'« ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :

- 5 mètres le long des routes départementales
- 2,50m le long des autres voies. »

*Articles ciblés : **UC 12- 2.2 c/ et d/, 1AU11 -2.2 c/ et d/, 2AU11 -2.2 c/ et d/,
A 11 – 2 b/***

La zone **UB** étant une zone plus dense, le recul des portails n'est pas imposé, excepté dans le secteur UBba, situé en continuité du socle du village et dont les voies présentent les mêmes caractéristiques que celles des zones UC limitrophes.

*Article ciblé : **UB11 – 2 1.2 c/et d/***

C. Concernant les aménagements dans les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives

Outre la qualité de la clôture, l'aménagement de l'espace situé entre le bâtiment et la rue ou les fonds voisins joue un rôle important dans la perception du paysage qu'il soit urbain, agricole ou naturel. Les dépôts, édicules... peuvent le marquer négativement. C'est pourquoi, toujours dans le même objectif de valorisation paysagère, la disposition suivante est insérée pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques des zones UA, UB, UC, UE, 1AU, 2AU, A et N : « A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction ».

*Articles ciblés : **UA 6-2 et UA 7-2, UB 6-2 et UB 7, UC 7- 2 et UC 8, UE 6 et UE 7,
1AU6-3 et 1AU 7, 2AU6-3 et 2AU 7, A6-3 et A 7, 2N6-2 et 2N 7***

D. La mise en valeur des espaces communs (de lotissements, de copropriétés horizontales, de groupes d'habitation...)

Enfin, une nouvelle mesure visant à favoriser la qualité de traitement des espaces communs des opérations d'habitat collectif ou d'ensemble qui dessinent aussi l'espace public et le paysage urbain. Un alinéa aux dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations dans les zones UC, 1AU et 2 AU est ajouté : « La création d'espaces ou équipements communs résultant d'une opération conduisant à une division en propriété ou en jouissance devra faire l'objet d'un traitement paysager suivant un plan de réalisation adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. »

*Articles ciblés : **UC 14- 5/, 1 AU 13 – 5, 2 AU 13 -5 (création)***

E. La mise en valeur des espaces de stationnement de la zone d'activités économiques

La valorisation paysagère de la zone économique repose non seulement sur les espaces publics, le traitement des clôtures, etc. mais aussi sur le traitement du stationnement susceptible d'occuper des surfaces relativement importantes. L'article 13 de la zone UE est donc complété pour importer la plantation d'arbres de haute tige en accompagnement.

*Articles ciblés : **UE 13***

10.2. La modification

A. Concernant les clôtures

B. Concernant les Portails

Article UA 11 – 2.2 e/, UB 11 – 2 1.2 c, UC 12 – 2.2 c, 1AU 11 – 2.2 c, 2 AU 11 – 2.2 c, UE 11- 2 h, A 11- 2 b, 1N 11- b, 2N 11	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UA 11 – Aspect extérieur</u> <u>e/ Clôtures</u> Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et les grillages sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.	<u>UA 11 – Aspect extérieur</u> <u>e/ Clôtures</u> Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et les grillages sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.
<u>UB 11 – Aspect extérieur</u> <u>c/ Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Elles peuvent être constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». En zone UBi : (...)	<u>UB 11 – Aspect extérieur</u> <u>c/ Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Elles peuvent être Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. En zone UBi : (...) d/ Portails Dans le secteur UBba, ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins : - 5 mètres le long des routes départementales ; - 2,50m le long des autres voies.

<u>UC 12 - Aspect extérieur</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>c/ Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Elles peuvent être constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». En zone UCai : (...)»	<u>UC 12 - Aspect extérieur</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>c/ Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Elles peuvent être Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. En zone UCai : (...)» d/ Portails Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins : - 5 mètres le long des routes départementales ; - 2,50m le long des autres voies.
<u>UE 11 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>d/ Les clôtures</u> seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages. Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. En zone UEi: (...)»	<u>UE 11 - Aspect extérieur</u> <u>1/ Dispositions générales</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> b/ Les clôtures Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou de grillages ou d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage seul. Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. En zone UEi: (...)»

<u>1AU 11 - Aspect extérieur</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>c/ Les Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Elles peuvent être constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ».	<u>1AU 11 - Aspect extérieur</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>c/ Les Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Elles peuvent être Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. <u>d/ Portails</u> Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins : - 5 mètres le long des routes départementales ; - 2.50m le long des autres voies.
<u>2 AU 11 - Aspect extérieur</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>c/ Les Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Elles peuvent être constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». En zone 2AUBi1 : (...)	<u>2 AU 11 - Aspect extérieur</u> <u>2.2 Les façades</u> <u>c/ Les Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Elles peuvent être Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets

	ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. En zone 2AUBi1 : (...)
<u>A 11 - Aspect extérieur</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>b/ Clôtures</u> « Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Elles peuvent être constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». En zone Ai : (...)	<u>A 11 - Aspect extérieur</u> <u>2/ Dispositions particulières</u> <u>b/ Clôtures</u> Pour les terrains et exploitations agricoles, le principe est l'absence de clôtures. Elles ne peuvent être implantées que pour des impératifs de protection de l'exploitation et leurs caractéristiques doivent être strictement limitées aux contraintes objectives auxquelles elles ont pour objet de répondre. Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Elles peuvent être Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier. Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ». Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. En zone Ai : (...) c/ Portails Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins : - 5 mètres le long des routes départementales ; - 2.50m le long des autres voies.

<u>1N 11 et 2N 11 - Aspect extérieur</u> En zone naturelle, les clôtures : - Sont interdites à l'intérieur des espaces boisés classés (E.B.C.) - Ne peuvent en dehors de ces espaces qu'être édifiées en respectant les caractéristiques suivantes : - La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m, elles sont de préférence constituées par des haies vives, elles peuvent également être constituées de simples grillages végétalisés, - L'édification de murs ou murets seuls ou en soubassement de clôture est strictement interdite. Hormis la présence de végétaux, tout autre dispositif artificiel visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé est interdit. (...)	<u>1N 11 et 2N 11 - Aspect extérieur</u> b/ Clôtures En zone naturelle, les clôtures : - Sont interdites à l'intérieur des espaces boisés classés (E.B.C.) - Ne peuvent en dehors de ces espaces qu'être édifiées en respectant les caractéristiques suivantes : - Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie. Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement. Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route. - L'édification de murs ou murets seuls ou en soubassement de clôture est strictement interdite. Hormis la présence de végétaux, tout autre dispositif artificiel visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé est interdit. (...)
--	--

C. Concernant les aménagements dans les marges de recul par rapport aux voies

des constructions par rapport aux voies

Article UA 6 et UA 7 , UB 6 et UB 7, UC 7 et UC 8, UE 6 et UE 7, 1AU6 et 1AU 7, 2AU6-3 et 2AU 7, A6 et A 7, 2N6 et 2N 7	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1. Les constructions doivent être édifiées : (...) 2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.	<u>UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1. Les constructions doivent être édifiées : (...) 2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes. A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

<u>UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C	<u>UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C
<u>UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : (..)	<u>UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : (..) A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C	<u>UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C
<u>UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : (..)	<u>UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : (..) A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>UC 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C	<u>UC 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C
<u>UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : (...)	<u>UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de : (...) A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C	<u>UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C
<u>1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes. 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies.	<u>1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes. 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies. A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

<u>1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C	<u>1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C
<u>2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes. 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies.	<u>2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes. 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies. A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C	<u>2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Voir point 7 C
<u>A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes. 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies.	<u>A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes. 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies. A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. « En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront faire l'objet d'une implantation à une distance inférieure à celle résultant des prescriptions du présent article »	<u>2N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. « En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront faire l'objet d'une implantation à une distance inférieure à celle résultant des prescriptions du présent article » A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
<u>2N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter un recul minimum de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'extension de constructions existantes à la date de publication du POS.	<u>2N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> 1- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter un recul minimum de : (...) 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'extension de constructions existantes à la date de publication du POS. A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

<u>2N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limite séparative, s'il existe déjà une construction sur cette limite.	<u>2N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limite séparative, s'il existe déjà une construction sur cette limite. A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.
--	--

D. La mise en valeur des espaces communs (de lotissements, de copropriétés horizontales, de groupes d'habitation...)

Article UC 14- 5, 1 AU 13 – 5, 2 AU 13 -5	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>UC 14 - Espaces libres et plantations</u> <u>1AU 13 - Espaces libres et plantations</u> <u>2AU 13 - Espaces libres et plantations</u> <i>Mise en valeur des espaces communs non réglementée</i>	<u>UC 14 - Espaces libres et plantations</u> <u>1AU 13 - Espaces libres et plantations</u> <u>2AU 13 - Espaces libres et plantations</u> 5) La création d'espaces ou équipements communs résultant d'une opération conduisant à une division en propriété ou en jouissance devra faire l'objet d'un traitement paysager suivant un plan de réalisation adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.

E. La mise en valeur des espaces de stationnement de la zone économique

Article UE 13	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article UE 13- Espaces libres et plantations</u> 1- Tout projet doit veiller à la meilleure protection possible des plantations existantes 2- Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés suivant un programme adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées à cet effet lors de la délivrance des autorisations de construire ou de non-opposition à déclaration préalable. 3- Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.	<u>Article UE 13- Espaces libres et plantations</u> Tout projet doit veiller à la meilleure protection possible des plantations existantes Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés suivant un programme adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées à cet effet lors de la délivrance des autorisations de construire ou de non-opposition à déclaration préalable. Les abords des places de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige. 3- Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

11. Accroître la protection des zones A et N contre la minéralisation des sols

11.1. L'exposé des motifs

La préservation des espaces agricoles implique que, outre une limitation de sa constructibilité, les usages sans lien avec l'agriculture et conduisant à une artificialisation des sols soit proscrits. Ainsi, l'article 1 du règlement de la zone A listant les occupations et utilisations du sol interdites est complété par :

- « Les dépôts de véhicules non liés à l'exploitation agricole
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour des travaux, installations et activités autres qu'agricoles »

Article ciblé : **A1**

Et l'article 13 relatifs aux espaces libres et plantation précise que : « Toute minéralisation des sols est interdite en zone agricole sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès. »

Article ciblé : **A 13**

Afin de conserver le caractère à dominante naturelle des zones 1N et 2N, la même disposition est introduite dans leur article 13.

Articles ciblés : **1 N 13 et 2 N 13**

11.2. La modification

Article A1, A 13, 1N 13 et 2N 13	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites - Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'Article A 2 - Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations. - le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles - L'aménagement de terrains de camping et de caravanning. - Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs - les dépôts et garages collectifs de caravanes - Toutes constructions dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités - L'ouverture de toute carrière - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit) - Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)	A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites - Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'Article A 2 - Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations. - le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles - L'aménagement de terrains de camping et de caravanning. - Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs - les dépôts et garages collectifs de caravanes - Toutes constructions dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités - Les dépôts de véhicules non liés à l'exploitation agricole - L'occupation ou l'utilisation du sol pour des travaux, installations et activités autres qu'agricoles - L'ouverture de toute carrière - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit) - Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

<u>A 13 - Espaces libres et plantations</u> Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol).	<u>A 13 - Espaces libres et plantations</u> Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol). Toute minéralisation des sols est interdite en zone agricole sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès.
<u>1N 13 - Espaces libres et plantations</u> Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol) Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.	<u>1N 13 - Espaces libres et plantations</u> Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol) Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation. Toute minéralisation des sols est interdite en zone naturelle sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès.
<u>2N 13 - Espaces libres et plantations</u> - Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol) - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. - Les arbres de hautes tiges devront avoir une hauteur minimale de 4 m - Toute autorisation de défrichement ne peut avoir effet que dans les strictes limites de l'utilisation pour laquelle elle a été accordée	<u>2N 13 - Espaces libres et plantations</u> - Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au-dessus du sol) - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. - Les arbres de hautes tiges devront avoir une hauteur minimale de 4 m - Toute autorisation de défrichement ne peut avoir effet que dans les strictes limites de l'utilisation pour laquelle elle a été accordée - Toute minéralisation des sols est interdite en zone naturelle sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès.

12. Limitation des remblaiements et déblaiements en zones agricoles et naturelles (Articles A 10 et A 11, 1N10, 2N 10)

12.1.L'exposé des motifs

La limitation proposée dans un souci de protection environnementale et paysagère est différente suivant que les déblais et remblais sont ou non en rapport avec une opération de construction. En effet, la topographie doit être préservée pour des raisons à la fois paysagères, écologiques et de risques stabilité des coteaux, gestion hydraulique, etc.).

Toutefois, la mise en culture peut parfois nécessiter certains modelés de terrains dans les secteurs les plus pentus, sans pour autant dénaturer le relief. C'est pourquoi, « hors implantation des constructions, les remblaiements ou exhaussements sont interdits sur l'ensemble de la zone, sauf lorsqu'ils sont liés à un aménagement de terrain en pente supérieure à 10% et couplés à des excavations aux fins de mise en restanques des terrains et dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres espacés par des paliers d'une largeur minimale de 2.50 mètres. Ces excavations sont strictement limitées aux nécessités des exploitations agricoles. »

Des remblaiements sont parfois nécessaires pour accompagner une construction. Afin qu'ils soient localisés il est précisé que : « En cas d'implantation de constructions : Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit sur l'ensemble de la zone. »

Article ciblé : A 10 et A 11, 1N 10 et 2N 10

12.2.La modification

Articles A 10 et A 11, 1N 10 et 2N 10	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article A 10 - Hauteur des constructions</u> 3/ Excavations/décaissements remblais en cas d'implantation de constructions : « Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont » « Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) » « En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ». « En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront bénéficier d'une possibilité d'excavation du sol jusqu'à une profondeur de 3,50 m » Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation de la construction et de ses accès.	<u>Article A 10 - Hauteur des constructions</u> 3/ Excavations/décaissements remblais en cas d'implantation de constructions : « Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont » « Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) » « En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ». <u>Hors implantation des constructions, les remblaiements ou exhaussements sont interdits sur l'ensemble de la zone, sauf lorsqu'ils sont liés à un aménagement de terrain en pente supérieure à 10% et couplés à des excavations aux fins de mise en restanques des terrains et dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres espacés par des paliers d'une largeur minimale de 2.50 mètres. Ces excavations sont strictement limitées aux nécessités des exploitations agricoles.</u> <u>En cas d'implantation de constructions :</u>

<u>Article A 11 – Aspect extérieur</u> (...) <u>4/ Exhaussement et excavations de sol hors implantation de construction</u> Hors implantation de construction, Les exhaussements de sol (remblais) et les excavations (déblais) seront limités à une hauteur ou à une profondeur de 1.50 m par rapport au terrain naturel et à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole » <u>5/ Murs de soutènement</u> (...) <u>Articles 1N 10 et 2N 10 - Hauteur des constructions</u> <u>3/ Excavations</u> « Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont » « Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) « En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».	Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit sur l'ensemble de la zone. « En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront bénéficier d'une possibilité d'excavation du sol jusqu'à une profondeur de 3,50 m » Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation de la construction et de ses accès. <u>Article A 11 – Aspect extérieur</u> (...) <u>4/ Exhaussement et excavations de sol hors implantation de construction</u> Hors implantation de construction, Les exhaussements de sol (remblais) et les excavations (déblais) seront limités à une hauteur ou à une profondeur de 1.50 m par rapport au terrain naturel et à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole » <u>4/ Murs de soutènement</u> (...) <u>Articles 1N 10 et 2N 10 - Hauteur des constructions</u> <u>3/ Excavations/décassements/remblais</u> « Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont » « Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) « En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ». <u>Hors implantation des constructions, les remblaiements ou exhaussements sont interdits sur l'ensemble de la zone, sauf lorsqu'ils sont liés à un aménagement de terrain en pente supérieure à 10% et couplés à des excavations aux fins de mise en restanques des terrains et dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres espacés par des paliers d'une largeur minimale de 2.50 mètres.</u> Ces excavations sont strictement limitées aux nécessités des exploitations agricoles. <u>En cas d'implantation de constructions :</u> Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit sur l'ensemble de la zone. En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront bénéficier d'une possibilité d'excavation du sol jusqu'à une profondeur de 3,50 m.
--	--

13. Réintégrer les règlements de ZAC à l'intérieur du corps du Règlement alors qu'ils n'y figuraient qu'en annexe

La commune compte trois Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui ont fait l'objet d'un zonage dédié UZAC 1, UZAC 2 et UZAC 3. Le règlement de chacune de ces zones était opéré par un renvoi aux règlements de ZAC insérés en annexe 4 du règlement.

Afin de faciliter la lecture du règlement, les dispositions applicables dans les ZAC sont reportées dans le corps du règlement des zones UZAC 1, UZAC 2, UZAC 3.

*Article ciblé : **néant (vise document annexe 4 reporté dans les règlements des zones UZAC1, UZAC 2, UZAC 3)***

14. Assouplir le règlement des zones UZAC1, UZAC2, UZAC3 pour permettre d'adjoindre une surface de plancher supplémentaire par la fermeture des loggias ou des terrasses couvertes existantes

14.1. L'exposé des motifs

Les trois ZAC ont été réalisées en tout ou partie. L'objectif est de tenir compte de l'évolution au fil du temps du bâti dans les différentes ZAC, enserré dans les règles strictes du règlement de zone quant à la disponibilité de droits à bâtir.

Ainsi, il est proposé de préciser que les terrasses couvertes et loggias ne sont pas comptabilisées. L'ajout est le suivant :

« Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droit privé applicables à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article (correspondant) des conditions générales et de l'article du règlement de zone (correspondant) relatif aux limitations des droits à construire.

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes. »

*Articles ciblés : **UZAC 1 = ZA 15 ; UZAC 2 = ZA 15, ZB 15, ZC 15 ; UZAC 3 = 15 – 2 NA***

14.2. La modification

Article UZAC 1 = ZA 15 ; UZAC 2 = ZA 15, ZB 15, ZC 15 ; UZAC 3 = 15 – 2 NA	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
UZAC 1 / Article ZA 15 – Dépassement des droits à construire Sans objet	UZAC 1 / Article ZA 15 – Dépassement des droits à construire Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6 des conditions générales et de l'article ZA.14 . Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

<u>UZAC 2 / Article ZA 15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols</u> Sans objet	<u>UZAC 2 / Article ZA 15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols</u> Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6 des conditions générales et de l'article ZA.14. Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.
<u>UZAC 3 / Article 15 – 2NA – Dépassement du coefficient d'occupation des sols</u> Sans objet	<u>UZAC 3 / Article 15 – 2NA – Dépassement du coefficient d'occupation des sols</u> Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 14 - 2NA. Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

15. Ne pas pénaliser la construction souterraine

15.1.L'exposé des motifs

A. Excavations / décaissements

De règle générale, les excavations sont limitées à une profondeur de 2,50 mètres, cette hauteur est mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10 %.

Toutefois, il s'avère que cette règle peut être restrictive lorsqu'il s'agit de réaliser des ouvrages utiles limitativement énumérés : aires de stationnement, garages, locaux techniques ou de services et que des particularités liées au terrain d'assiette du projet rendent opportune la réalisation d'ouvrages souterrains.

Dans ces cas, une profondeur d'affouillement supplémentaire peut être autorisée.

Les excavations réalisées pour permettre la construction d'ouvrages souterrains hors emprise du bâti surface seront cependant pris en compte pour le calcul de la minéralisation des sols, sauf si l'épaisseur de sol non minéralisée entre la dalle haute de l'ouvrage souterrain et la surface du terrain est supérieure ou égale à un (1) mètre.

Ces dispositions sont adaptées selon les zones et leur constructibilité.

En toute hypothèse, la superficie totale de l'extension souterraine d'un bâtiment non située sous son emprise au sol ne peut excéder 50 % de ladite emprise.

Articles ciblés : **UA-10 3/, UB10-3/, UC11-3/, UE10-3/, 1AU-10-3/, 2AU-10-3/, A 10-3/ et A 11, 1N 10-3/, 2N 10-3/**

B. Calcul de la hauteur et constructions souterraines :

La volonté de ne pas pénaliser la réalisation d'ouvrages souterrains suppose aussi de réécrire certaines dispositions relatives aux limitations de hauteur des bâtiments.

De manière générale, il est proposé que la hauteur des bâtiments soit déterminée de la manière suivante :

- Comme il est précisé à la rubrique 18.a), la hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
- Il est proposé que, lors des mesures de hauteur, la détermination du point bas de la construction ne tienne pas compte de l'accès aux garages à condition que la rampe d'accès auxdits garages (à R-1 uniquement) soit d'une largeur maximale de 4 mètres.
- Il ne sera pas davantage tenu compte des sous-sols enterrés situés sous l'emprise du bâti, ou en dehors de cette emprise si les sous-sols dans et hors emprise répondent aux critères de destination et aux limitations de surfaces dont il est fait mention ci-dessus.
- Dans la zone agricole, compte tenu des impératifs techniques de certains bâtiments agricoles (silos, etc.), une possibilité de dépassement de hauteur est introduite.

Articles ciblés : **UA10-1/ et 2/, UB10-1/ et 2/, UC11-1/ et 2/, UE10-1/ et 2/,
1AU-10-1/et 2/, 2AU-10-1/ et 2/, A 10-1/ et 2/,
1N 10-1/ et 2/, 2N 10-1/ et 2/**

15.2. La modification

Le tableau ci-dessous mentionne les modifications apportées visées par le présent point ainsi que celle visées au point n°18, celles-ci étant liées.

Article UA 10, UB 10, UC 11, UE 10, 1AU 10, 2AU 10, A 10, 1N 10, 2N 10	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Articles UA 10, UB 10, UC 11, UE 10, 1AU 10, 2AU 10, A 10, 1N 10, 2N 10 - Hauteur des constructions <u>1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1</u> La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.	Articles UA 10, UB 10, UC 11, UE 10, 1AU 10, 2AU 10, A 10, 1N 10, 2N 10 - Hauteur des constructions <u>1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1</u> La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse). La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction. Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de 50% de l'emprise du bâti. Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

Article UA 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 10 m en tout point de la construction. Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.

(...)

Article UB - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 10 m en UB et UB_i,
- 6m50 en UB_c, UB_b, UB_a et UB_{bA}

(...)

Article UC 11 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m à l'égout des toits.

(..)

« Sous réserve que le niveau R des constructions soit dépourvu de toute pièce à usage d'habitation et que soient ménagées des ouvertures permettant le libre écoulement des eaux en cas de crue, la hauteur maximale des constructions situées en secteur UC_{ai} mesurée comme il est dit par le règlement ne peut excéder 9 mètres».

Article UE 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m en tout point de la construction.

(...)

Article 1AU 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m en constructions traditionnelles en tout point de la construction.

Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.

(...)

Article 2AU 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Articles UA 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 10 m **en tout point de la construction à l'égout des toits.**

Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.

(...)

Article UB - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 10 m **à l'égout des toits** en UB et UB_i,
- 6m50 **à l'égout des toits** en UB_c, UB_b, UB_a et UB_{bA}

(...)

Articles UC 11 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m **en tout point de la construction à l'égout des toits.**

(..)

« Sous réserve que le niveau RDC des constructions soit dépourvu de toute pièce à usage d'habitation et que soient ménagées des ouvertures permettant le libre écoulement des eaux en cas de crue, la hauteur maximale des constructions situées en secteur UC_{ai} mesurée comme il est dit par le règlement ne peut excéder 9 mètres **à l'égout des toits.**».

Article UE 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m **en tout point de la construction à l'égout des toits.**

(...)

Articles 1AU 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m **en constructions traditionnelles en tout point de la construction à l'égout des toits.**

~~Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.~~

(...)

Article 2AU 10 - 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m. (...) <u>Article A 10 - 2/ Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m. Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout. Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle : - Les équipements d'infrastructure et équipements publics d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. - Les reconstructions ou restauration de constructions existantes. <u>Articles 1N 10 et 2N 10 - 2/ Hauteur absolue</u> Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m (six mètres cinquante) en tout point de la construction. Dans le cas des toitures en pentes n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout. Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. (...)	La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m à l'égout des toits. (...) <u>Article A 10 - 2/ Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m à l'égout des toits. Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout. Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle : - Les équipements d'infrastructure et équipements publics d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. - Les reconstructions ou restauration de constructions existantes. - Les bâtiments autres qu'à usage d'habitation destinés à l'exploitation agricole en cas de nécessités techniques dûment justifiées. <u>Articles 1N 10 et 2N 10 - 2/ Hauteur absolue</u> Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m (six mètres cinquante) en tout point de la construction à l'égout des toits. Dans le cas des toitures en pentes, La hauteur au faitage des toitures en pentes n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout. Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout (...)
<u>Articles UA 10, UB 10, UC 11, UE 10, 1AU 10, 2AU 10 - Hauteur des constructions</u> <u>3/ Excavations/décassements</u> « Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont » « Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) » « En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».	<u>Articles UA 10, UB 10, UC 11, UE 10, 1AU 10, 2AU 10 - Hauteur des constructions</u> <u>3/ Excavations/décassements</u> « Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont » « Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) » « En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ». Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%. Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

16. Préciser de manière plus claire les dérogations dont bénéficient les ouvrages publics ou destinés au fonctionnement des services publics

16.1. L'exposé des motifs

Les ouvrages et équipements nécessaires aux services publics répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet (concours architecturaux, sécurité, etc.). Ainsi, un article 20 est inséré dans les dispositions générales et libellé comme suit :

« En cas de nécessités techniques justifiées, les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés au niveau de leur implantation, leur hauteur et leur minéralisation, sous réserves de la mise en œuvre de mesures compensatoires de nature à permettre une bonne insertion environnementale ».

*Article ciblé : **20 des dispositions générales (création)***

Il convient de préciser parmi les constructions autorisées dans les règlements de zone que l'autorisation de construire des ouvrages publics porte également sur les « équipements publics » afin d'éviter toute difficulté d'interprétation.

*Articles ciblés : **UA2, UB2, UC2, UE2, 1AU2, 2AU 2, A2, 1N2, 2N2***

16.2. La modification

Dispositions générales et Articles UA 2, UB 2, UC 2, UE 2, 1AU 2, 2AU 2, A 2, 1N 2, 2N 2	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Dispositions générales</u> <i>Pas de disposition spécifique pour les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</i>	<u>Dispositions générales</u> Article 20 – Dispositions particulières aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics En cas de nécessités techniques justifiées, les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés au niveau de leur implantation, leur hauteur et leur minéralisation, sous réserves de la mise en œuvre de mesures compensatoires de nature à permettre une bonne insertion environnementale.
<u>Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain	<u>Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain

- Dans les zones UAa du hameau de la Tourre, du hameau du Val Gilly, du hameau des Crottes, la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements nécessaires à leur protection et notamment : - la mise aux normes des voiries tel que prévu par les emplacements réservés, - l'implantation de poteaux incendies, - la création d'aires de retournement, - le débroussaillage à 100 mètres tout autour des habitations. - Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14.	- Dans les zones UAa du hameau de la Tourre, du hameau du Val Gilly, du hameau des Crottes, la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements nécessaires à leur protection et notamment : - la mise aux normes des voiries tel que prévu par les emplacements réservés, - l'implantation de poteaux incendies, - la création d'aires de retournement, - le débroussaillage à 100 mètres tout autour des habitations. - Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14. - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
<u>Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.	<u>Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
<u>Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. ** Dans la zone UCa (...) ** Dans la zone UCa (...)	<u>Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. ** Dans la zone UCa (...)

<u>Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (...). - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics	<u>Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (...). - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
<u>Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> 1) En 1AUA et 1AUAA, tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat 2) En 1AUC, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des activités hôtelières autorisées dans la zone 3) Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement. 4) Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. 5) Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics. 6) Sous réserve de l'extension préalable des réseaux et équipements nécessaires : (...)	<u>Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> 1) En 1AUA et 1AUAA, tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat 2) En 1AUC, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des activités hôtelières autorisées dans la zone 3) Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement. 4) Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. 5) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. 6) Sous réserve de l'extension préalable des réseaux et équipements nécessaires : (...)
<u>Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - En zone 2AUA, les programmes de constructions à usage d'habitation à condition que ceux-ci prévoient au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - En 2AUB, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière. - En 2AUB, pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement. - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: (...) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatibles avec habitat en milieu urbain - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en	<u>Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - En zone 2AUA, les programmes de constructions à usage d'habitation à condition que ceux-ci prévoient au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - En 2AUB, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière. - En 2AUB, pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement. - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve: (...)

application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.	- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
<u>Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole - Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dont les critères sont définis en annexe 2 - Les « accueils de campeurs », lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation. Cet accueil est soumis à déclaration, - Les « gîtes ruraux », ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination. - Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'une construction à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale « Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone » En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont autorisées, sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes : (...) - Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris, sauf dans le secteur Aa pour des raisons paysagères - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé. - Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre - En Ai1, ne sont autorisés que les travaux sur les bâtiments existants, dans la mesure où ils ne sont pas liés à un changement de destination et à condition qu'il en résulte une réduction de l'exposition au risque d'inondation de la construction concernée, ainsi qu'une amélioration notable de la sécurité et des biens et des personnes. Ces travaux ne doivent en aucun cas induire une extension de l'emprise au sol du bâti existant.	<u>Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole - Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dont les critères sont définis en annexe 2 - Les « accueils de campeurs », lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation. Cet accueil est soumis à déclaration, - Les « gîtes ruraux », ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination. - Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'une construction à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale « Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone » En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont autorisées, sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes : (...) - Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris, sauf dans le secteur Aa pour des raisons paysagères - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé. - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre - En Ai1, ne sont autorisés que les travaux sur les bâtiments existants, dans la mesure où ils ne sont pas liés à un changement de destination et à condition qu'il en résulte une réduction de l'exposition au risque d'inondation de la construction concernée, ainsi qu'une amélioration notable de la sécurité et des biens et des personnes. Ces travaux ne doivent en aucun cas induire une extension de l'emprise au sol du bâti existant.
<u>Article 1N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Construction et installation nécessaires à des services publics ou correspondants à des équipements collectifs ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau aux termes de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme...	<u>Article 1N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Construction et installation nécessaires à des services publics ou correspondants à des équipements collectifs ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau aux termes de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme...

- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé. - Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone. - A l'exception des zones 1N, 1 NI 3, 1 NR, 1 NL, (...) Sont autorisées, en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes : (...) - En 1NL, les reconstructions de bâtiments commerciaux, hôteliers et de services existants (...) - Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs (...)	- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé. - Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone. - A l'exception des zones 1N, 1 NI 3, 1 NR, 1 NL, (...) Sont autorisées, en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes : (...) - En 1NL, les reconstructions de bâtiments commerciaux, hôteliers et de services existants (...) - Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs (...) - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
<u>Article 2N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - En 2Na, les équipements scolaires et constructions qui lui sont directement liées, - Les activités de loisirs non polluantes, à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu - Dispositions particulières aux secteurs 2NC, 2NCr, 2NCi : (...) - Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone - En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont autorisées, sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes : (...) - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les terrains de sport, les équipements sportifs et les aires de jeux, y compris les piscines, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement - Les aires de stationnement si elles sont liées à des équipements ou des activités autorisés dans la zone, sans préjudice de l'application des dispositions L 441-2 et L 441- 3 du code de l'urbanisme relatifs au permis d'aménager - Les constructions et équipements nécessaires à l'exploitation des installations autorisées, ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de surveillance, de contrôle ou de gardiennage de ces installations	<u>Article 2N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - En 2Na, les équipements scolaires et constructions qui lui sont directement liées, - Les activités de loisirs non polluantes, à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu - Dispositions particulières aux secteurs 2NC, 2NCr, 2NCi : (...) - Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone - En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont autorisées, sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes : (...) - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les terrains de sport, les équipements sportifs et les aires de jeux, y compris les piscines, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement - Les aires de stationnement si elles sont liées à des équipements ou des activités autorisés dans la zone, sans préjudice de l'application des dispositions L 441-2 et L 441- 3 du code de l'urbanisme relatifs au permis d'aménager - Les constructions et équipements nécessaires à l'exploitation des installations autorisées, ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de surveillance, de contrôle ou de gardiennage de ces installations

17. Dépassement de hauteur pour les constructions à usage d'activité

17.1.L'exposé des motifs

La commune souhaite permettre le confortement des activités économiques sur son territoire. Ainsi, a été intégrée une possibilité de dépasser ponctuellement la hauteur maximale définie dans les zones UB, UC, 1AU et 2AU afin de prendre en compte les contraintes liées au relief.

Cette disposition précise au sujet des mesures de hauteur des constructions :

« Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet. »

Cette disposition ne figurait pas dans la réglementation des autres zones pouvant accueillir ce type de construction, il est proposé de le rectifier et d'étendre cette disposition aux zones : UA, UE.

Articles ciblés : **UA10-1, UE10-1**

17.2.La modification

Article UA10-1 , UE10-1	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Articles UA 10, UE 10 - Hauteur des constructions</u> <u>1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1</u> (voir point 16)	<u>Articles UA 1, UE 10 - Hauteur des constructions</u> <u>1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1</u> (voir point 16) Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet.

18. Rectifier ou préciser certains articles sujets à interprétation

18.1. L'exposé des motifs

A. Modalités de calcul des hauteurs des bâtiments

Le règlement de chaque zone définit les conditions de mesure de hauteur des constructions. La hauteur est ainsi calculée du point le plus bas de la façade à l'égout du toit. Cette rédaction pose des difficultés d'interprétation et d'application : par exemple, lorsqu'un accès en sous-sol est réalisé, le dépassement de hauteur est atteint de façon ponctuelle alors même que l'ensemble de la façade respecte la hauteur maximale autorisée.

Il s'agit donc de reformuler ces modalités de calcul de la façon suivante :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés. »

Cette modification est en lien direct avec celle de la rubrique n°15 détaillée ci-avant.

*Articles ciblés : **UA10-1, UB10-1, UC11-1, UE10-1, 1AU10-1, 2AU10-1, A10-1, 1N10-1, 2N10-1***

B. Dépôt de plus de 10 véhicules

Afin de faciliter la mise en œuvre de transports publics il est prévu de permettre les dépôts de plus de 10 véhicules s'il s'agit de véhicules de transports en communs dans les zones 1AU et 2AU et d'une manière générale de les autoriser dans les zones urbaines s'il s'agit d'une dépendance nécessaire d'un projet de construction

*Articles ciblés : **UA 1, UB1, UC1, 1AU1, 2AU1***

C. Les logements de fonction et entrepôts en zone UE

Les logements de fonction sont autorisés dans la zone d'activités économique, dans la limite d'un logement par unité foncière. Toutefois, afin d'éviter tout abus en la matière, le règlement est modifié pour les limiter également en surface (80 m² de surface de plancher maximum) et de les contenir dans le bâtiment d'activité.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière, sont donc autorisés dans la limite « d'une surface de plancher maximale de 80 m². Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique. »

Le caractère de la zone UE est explicité quant à la vocation d'accueil d'activités économiques et liste les différentes destinations de constructions différentes en omettant la destination d'entrepôt. Il en est de même dans la définition des normes de stationnements exigées qui, de fait, permet à la création d'entrepôt d'échapper à la création de places de stationnement. Le règlement est donc complété en inscrivant expressément la destination d'entrepôt dans la présentation de la zone et l'article 12 relatif au stationnement.

*Articles ciblés : **Caractère de la zone UE, UE 2, UE 12***

D. Précision sur le calcul du nombre d'aires de stationnement requises lorsque ce nombre est réglementé

Une certaine ambiguïté d'interprétation est apparue dans la pratique lorsque l'application de la règle de calcul induisait un nombre d'aires de stationnement comportant des décimales.

Pour éviter toute difficulté à ce sujet, il est proposé d'ajouter la phrase suivante aux dispositions réglementant les aires de stationnement : « Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. »

*Articles ciblés : **UB12-2, UC13-2, UE12-2, 1AU12-2, 2AU12-2***

E. Clarification des occupations et utilisations du sols admises en zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble. Elle comprend un secteur 2AUA à vocation d'habitat et de services et un secteur économique 2AUB orienté vers le tertiaires et les activités non polluantes et innovantes.

La rédaction du règlement, en particulier de l'article 2, est peu structurée et par conséquent sa lecture est peu claire quant aux occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Il s'agit donc de préciser la chapeau introductif définissant le caractère de la zone et de réorganiser et compléter la rédaction de l'article 2AU 2 afin d'éviter toute ambiguïté.

Articles ciblés : **Caractère de la zone 2AU, 2AU 2**

F. Clarification de l'article 10 – Hauteur des constructions de la zone 2N

L'article 10 régit la hauteur des constructions autorisées. En zone 2N, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres. Afin de ne pas pénaliser les projets de restauration et d'extension des constructions existantes, la disposition réglementaire suivante a été supprimée : « La restauration et l'extension des constructions existantes, dans ce dernier cas, la hauteur doit être au maximum identique à celle de l'ancienne construction ».

Article ciblé : **2N 10-2/**

G. Précision des reculs par rapport à la RD 61 A

Les articles 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies » de chaque zone du règlement précisent :

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de :

- 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer
- 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

Un recul de 20 m par rapport à la bordure de la RD61A s'applique également. Les articles concernés ont été complétés.

Article ciblé : **UB6, UC6, UE6, 1AU6, 2AU6, A6, 2N6**

18.2. La modification

A. Modalités de calcul des hauteurs des bâtiments

Voir point 15

B. Dépôt de plus de 10 véhicules

Article UA 1, UB1, UC1, 1AU1, 2AU1	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
Articles UA 1, UB 1, UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (...) - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités. (...)	Articles UA 1, UB 1, UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (...) - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction. (...)
Articles 1AU 1 et 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (...) - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités. (...)	Articles 1AU 1 et 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (...) - A l'exception des dépôts de véhicules destinés aux transports en commun, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction. (...)

C. Les logements de fonction en zone UE

Caractère de la zone UE - Articles UE 2 et UE 12	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Caractère de la zone</u> Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales ou de bureaux. Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation. Elle comprend les sous-secteurs : - UEi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI) - UEi2 à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)	<u>Caractère de la zone</u> Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales, entrepôts ou de bureaux. Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation. Elle comprend les sous-secteurs : - UEi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI) - UEi2 à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
<u>Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière. (...)	<u>Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière, d'une surface de plancher maximale de 80 m². Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique. (...)
<u>Article UE 12- Stationnement</u> 1- Il doit être aménagé : a/ pour les nouvelles constructions à usage artisanal ou industriel 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. b/ pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. 2- (...)	<u>Article UE 12- Stationnement</u> 1- Il doit être aménagé : a/ pour les nouvelles constructions à usage artisanal, entrepôt ou industriel 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. b/ pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. 2- (...)

D. Précision sur le calcul du nombre d'aires de stationnement requises lorsque ce nombre est réglementé

Article UB12-2, UC13-2, UE12-2, 1AU12-2, 2AU12-2 des dispositions générales	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Articles UB 12, 2AU 12 - Stationnement</u> 1- Il doit être aménagé : (...) 2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme.	<u>Articles UB 12, 2AU 12 - Stationnement</u> 1- Il doit être aménagé : (...) 2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il

	convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
<u>Articles UC 13, UE 12, 1AU 12 - Stationnement</u> 1- Il doit être aménagé : (...) 2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme.	<u>Articles UC 13, UE 12, 1AU 12 - Stationnement</u> 1- Il doit être aménagé : (...) 2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

E. Clarification des occupations et utilisations du sols admises en zone 2AU

Caractère de la zone 2AU, article 2AU 2	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Caractère de la zone</u> La zone 2AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, bien que les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate soient suffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. En conséquence L'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement, dans les conditions définies par le règlement. Les constructions isolées ne sont pas admises sauf en périphérie proche des hameaux, les extensions des constructions existantes sont autorisées. Elle comprend les secteurs: - 2AUA destiné à recevoir de l'habitat et services, dont hôtellerie, et équipements qui lui sont directement liés. - 2AUB destiné à l'accueil d'activités tertiaires non polluantes et innovantes. Elle comprend les sous-secteurs : . 2AUBi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI) . 2AUBi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)	<u>Caractère de la zone</u> La zone 2AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, bien que les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate soient suffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. En conséquence L'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement, dans les conditions définies par le règlement. Les constructions isolées ne sont pas admises sauf en périphérie proche des hameaux, les extensions des constructions existantes sont autorisées. Elle comprend les secteurs: - 2AUA destiné à recevoir de l'habitat et services, dont hôtellerie, et équipements qui lui sont directement liés. - 2AUB à dominante tertiaire, destiné à l'accueil d'activités non polluantes et innovantes. Elle comprend les sous-secteurs : . 2AUBi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI) . 2AUBi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
<u>Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> - En zone 2AUA, les programmes de constructions à usage d'habitation à condition que ceux-ci prévoient au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat - En 2AUB, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la surveillance des installations	<u>Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Dans l'ensemble de la zone : - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve:

à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière. - En 2AUB, pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement. - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve : . qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ZAC et. qu'elles soient compatibles avec la zone . qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées . qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables . que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.	. qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ZAC et . qu'elles soient compatibles avec la zone . qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées . qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables . que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. En zone 2AUA : - les programmes de constructions à usage d'habitation à condition que ceux-ci prévoient au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat En zone 2AUB : - Les activités de commerce et de services, de bureaux, d'entrepôt ainsi que les activités d'artisanat et d'industrie à condition pour ces dernières qu'elles ne soient pas polluantes et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone à accueillir les activités du secteur tertiaire - les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière. - pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50% de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement.
--	--

F. Clarification de l'article 10 – Hauteur des constructions de la zone 2N

Article 2N 10 2/Hauteur absolue	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Article 2N 10 – Hauteur des constructions 2/Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ne doit pas dépasser 6,50 m en tout point de la construction. Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout. Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle : « Les équipements d'infrastructure et les équipements d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Des mesures tendant à la protection paysagère et à l'insertion de l'équipement dans le milieu environnant peuvent cependant être prescrites lors de la délivrance d'une autorisation de construire et de non-opposition à déclaration préalable »	<u>Article 2N 10 – Hauteur des constructions 2/Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ne doit pas dépasser 6,50 m en tout point de la construction. Dans le cas des toitures en pentes, La hauteur au faitage des toitures en pentes n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout. Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle : « Les équipements d'infrastructure et les équipements d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Des mesures tendant à la protection paysagère et à l'insertion de l'équipement dans le milieu environnant peuvent cependant être prescrites lors de la délivrance d'une autorisation de construire et de non-opposition à déclaration préalable »

La restauration et l'extension des constructions existantes, dans ce dernier cas, la hauteur doit être au maximum identique à celle de l'ancienne construction.	La restauration et l'extension des constructions existantes, dans ce dernier cas, la hauteur doit être au maximum identique à celle de l'ancienne construction.
---	--

G. Précision des reculs par rapport à la RD 61 A

Articles UB6, UC6, UE6, 1AU6, 2AU6, A6, 2N6 Implantation des constructions par rapport aux voies	
PLU approuvé le 16/03/2012, modifié le 29/02/2016	PLU modifié (modification en gras)
<u>Articles UB6, UC6, UE6, 1AU6, 2AU6, A6, 2N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales	<u>Articles UB6, UC6, UE6, 1AU6, 2AU6, A6, 2N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de : 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

III. Conclusion

La présente modification n'apporte d'évolution ni au zonage ni aux orientations particulières d'aménagement.

Elle amende le règlement dans un objectif d'amélioration de la prise en compte de l'environnement au sens large, notamment pour :

- mieux prendre en compte les risques et pollutions (retranscription de l'arrêté préfectoral du 08 février 2017 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et avec l'arrêté préfectoral, préservation de la topographie pour ne pas modifier la gestion hydraulique, limitation de l'imperméabilisation des sols, régulation des eaux pluviales etc.) ;
- préserver la diversité des tissus bâtis et la qualité paysagère (emprise au sol, espaces verts, traitement des clôtures et des marges de recul, règles d'implantation, intégration architecturale – 5^{ème} façade, éléments techniques... –, etc.) ;
- limiter l'artificialisation des zones agricoles et naturelles.

Des modifications visent également éviter les difficultés d'interprétation et d'application, et en conséquence les risques de détournement des règles (ajout de définition – existence légale d'un bâtiment, emprise au sol... –, reformulation de modalités de calculs – hauteur, stationnement... –, réorganisation des règles applicables dans les ZAC, etc.).

Ainsi, la présente modification n°2 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles et naturelles, elle en accroît, au contraire, la protection. Aucune zone Natura 2000 n'est concernée ni affectée par les dispositions envisagées.

Elle vise à lever certains obstacles à la constructibilité dans les zones urbaines tout en veillant à une meilleure préservation architecturale et paysagère.