

VILLE DE
GRÉASQUE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1

RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFICATION N°1



PLU Prescrit le : 20 / 06 / 2014
PLU Arrêté par DCM le : 19 / 07 / 2016
PLU Approuvé le : 13 / 03 / 2017
Modification n°1 approuvée le : 18/10/2018

Sommaire

I - INTRODUCTION	3
I.1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	3
I.2 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	4
II - OBJETS DE LA MODIFICATION N°1	4
II.1 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	7
II.2 – DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET MODIFICATIONS GRAPHIQUES : ..	35
II.3 – DES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES (ACTUALISATION, AJOUT, MODIFICATION) :.....	42
III -IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR	49

I - Introduction

La présente modification est la première modification du PLU depuis son approbation le 13/03/2017.

I.1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification est utilisée, car elle s'inscrit bien dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

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

En effet si le projet n'envisage pas de :

« 1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

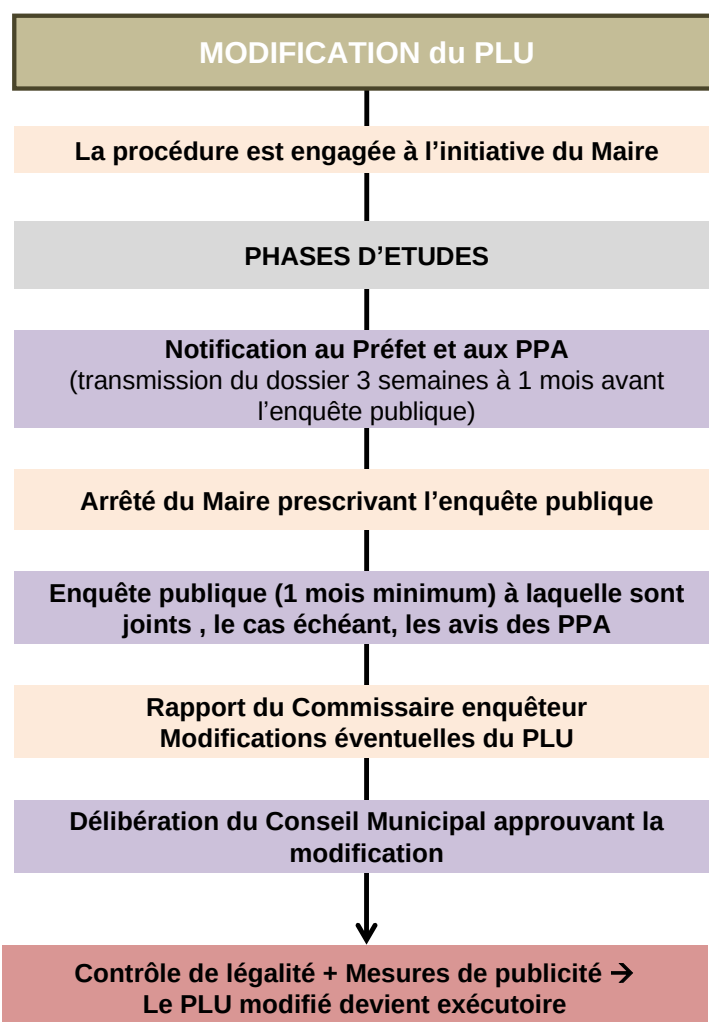
2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Il fait alors l'objet d'une modification

Depuis le 1er janvier 2016, conformément au décret n°2015-1085 du 28 août 2015, Gréasque appartient à la Métropole "Aix-Marseille-Provence" regroupant 92 communes. Cependant, la commune reste toujours couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015, toujours en vigueur.



Le plan local d'urbanisme de Gréasque porte donc sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il devient exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux [articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales](#). (article L123-12 du code de l'urbanisme)

I.2 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu du caractère des modifications qui sont opérées à savoir uniquement des modifications mineures du règlement écrit du PLU, des emplacements réservés et ajustements de limite entre des zones urbaines n'ayant aucune incidence nouvelle notable sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001, il n'est pas jugé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des dites modifications.

En effet,

- les modifications d'erreurs matérielles ;
- les ajustements de règles portant sur des zones urbaines existantes sans modification de zonage, ni augmentation de possibilité de construire ;
- les ajustements de limite entre des zones urbaines ;

réalisées en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques, agricoles ou paysagers et de zones identifiées comme continuités écologiques à maintenir ou renforcer n'ont pas pour effet d'engendrer une augmentation de la population, d'imperméabilisation et/ou de manière générale d'effets directs sur l'environnement.

Ainsi au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets négatifs notables sur l'environnement.

Enfin, il convient de noter que la commune de Gréasque n'est pas concernée par un site Natura 2000.

II - Objets de la modification n°1

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) prévoit des modifications de plusieurs types :

II.1 - Des modifications du règlement

Ajustement de prescriptions réglementaires touchant les dispositions générales et les zones UA, UB, UC, UD, 2AU et N

Dispositions générales :

Point 1	Article 5	- Suppression du titre "Travaux dans le volume des constructions existantes, réhabilitation"
Point 2	Article 12	- Correction d'une erreur de frappe p 12 : corrigé le mot "pout" en "pour"
Point 3	Article 15	- Définition du terme annexe : rajouter dans les exemples (Buanderie, cellier)

		- Définition de la hauteur : à modifier pour permettre la réalisation de parc de stationnement en sous-sol avec des rampes d'accès
Point 4	Nouvel article 18	- Définition des conditions de mesures des distances pour les articles 6, 7 et 8 du règlement
Point 5	Nouvel article 19	- Mention des travaux soumis à déclaration préalable par DCM

Zones urbaines et à urbaniser :

Point 6	- Zone UA	- Article 11 : Ajouter des prescriptions en matière de rénovation de façade (couleur des enduits + type d'enduit + couleur des menuiseries)
Point 7	- Secteur UAc :	- Réglementer les nouvelles constructions, les garages et les piscines. Une reprise intégrale du règlement de ce secteur est faite pour en faciliter la lecture. Les fiches patrimoniales sont simplifiées et reprises
Point 8	- Toutes zones :	- Article 3 : Revision de la rédaction sur les largeurs minimales de la voie, sur le retrait des entrées et sur les accès liés à la taille des opérations
Point 9	Toutes zones :	- Article 6 : - en zone UA assouplissement du règlement pour permettre de déroger à l'obligation d'implantation à l'alignement - pour les autres zones, pour les voies internes aux opérations d'ensemble réglementer la possibilité d'autoriser l'implantation en limite. - Article 6.2 -UC : remplacement « distance <u>maximale</u> de 3m » par « distance <u>minimale</u> de 3m »
Point 10	Toutes zones :	- Article 12 : Stationnement : rajouter « par logement » pour chaque zone
Point 11	- Zone UB :	- Article 7, 8 et 10 Réglementer l'implantation des piscines ainsi que la hauteur sur limite pour toutes les constructions
Point 12	- 2AU :	- Article 4 : Précision du raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour les extensions si les dispositifs autonomes existants ne sont pas conformes et en capacité d'accueillir la SP supplémentaire il est obligatoire de se raccorder au réseau d'assainissement collectif.
Point 13	- 2AU :	- Article 6 : Changement de « sont distantes » par "doivent être distantes"
Point 14	- 2AU :	- Article 10 : Réglementer la hauteur des extensions des constructions existantes autorisées

Annexe :

Point 15	- Éléments remarquables :	- Suppression du puits n°9
-----------------	----------------------------------	----------------------------

II.2 - Des modifications graphiques :

- Point 16** - Mise à jour du fond cadastral des planches PLU
- Point 17** - Modification de la représentation graphique du ruisseau Quartier des Revaux pour qu'il ne se confonde plus avec la zone inondable.
- Point 18** - Modification de la représentation graphique des crochets des limites d'agglomération pour une meilleure compréhension
- Point 19** - Correction d'erreurs matérielles dans les EBC qui couvrent indument des accès particuliers existants
- Point 20** - Correction d'erreurs matérielles : nécessité de prendre en compte dans le PLU une procédure déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du POS pour des travaux de création d'une liaison électrique souterraine 63 kV ayant entraîné des ajustements des EBC
- Point 21** - Correction d'erreurs matérielles dans le référencement des éléments remarquables.
- Point 22** - Modification de zonage pour le centre médical Boulevard S. Allende à classer en UBa (parcelles AB 31.32, 33 et 127)
- Point 23** - Sous-sectorisation du secteur UAc.
- Point 24** - Correction d'une erreur matérielle dans le plan des SUP sur le tracé de la canalisation des boues rouges

II.3 - Des modifications des emplacements réservés (actualisation, ajout, modification) :

- Point 25** - Modification de l'ER n°8 : supprimer la partie qui est en servitude de passage
- Point 26** - Modification de l'ER n°14 grande Carraire étudier la possibilité de le passer à 6m de large au lieu de 10m
- Point 27** - Modification de l'ER n°16 et 15 impasse des Pins : revoir son positionnement et ajouter une aire de retournement en bout ;
- Point 28** - Modification de l'ER n°24 : chemin Rouvière : supprimer la partie du passage piéton qui est déjà communale
- Point 29** - Modification des ER n° 42 et 43 : fusion en un seul ER, création d'un nouvel accès
- Point 30** - Création d'un nouvel ER n°43 Chemin des plaines
- Point 31** - Création d'un nouvel ER 50 pour la sortie de la source du Bon Dieu

II.1 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Principe de présentation des points de modifications :

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

L'objet ou la justification est le plus souvent hors tableau.

Rédaction actuelle : du point à modifier

Rédaction proposée à l'occasion de la
modification n°5

II.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Point 1.- Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - RÉHABILITATIONS

Objet et justification :

Pour éviter les ambiguïtés sur les cas où s'appliquent les adaptations, il est proposé de supprimer le sous-titre « Travaux dans le volume des constructions existantes, réhabilitations ». L'intégralité du texte de l'article 5 des dispositions générales s'applique pour des projets d'extension des bâtiments existants.

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - RÉHABILITATIONS	ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - RÉHABILITATIONS
Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L.152-3 du code de l'urbanisme) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan	Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L.152-3 du code de l'urbanisme) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan

local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. (Article L.153-2 du code de l'urbanisme)

Travaux dans le volume des constructions existantes, réhabilitations

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une (ou plusieurs) règle(s) de la zone dans laquelle elle est située, les travaux - soumis à déclaration ou permis de construire – sont autorisés, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de changer la vocation d'origine du bâtiment, et qu'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction vis-à-vis des règles qu'elle méconnaît.

Ne peuvent être autorisés les travaux ayant pour effet de rendre une construction existante non conforme aux règles du PLU, par exemple les travaux ayant pour conséquence de rendre le nombre de places de stationnement inférieur à celui qui est imposé par le règlement. Cette règle s'applique même si ces travaux ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. (Article L.153-2 du code de l'urbanisme)

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une (ou plusieurs) règle(s) de la zone dans laquelle elle est située, les travaux - soumis à déclaration ou permis de construire – sont autorisés, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de changer la vocation d'origine du bâtiment, et qu'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction vis-à-vis des règles qu'elle méconnaît.

Ne peuvent être autorisés les travaux ayant pour effet de rendre une construction existante non conforme aux règles du PLU, par exemple les travaux ayant pour conséquence de rendre le nombre de places de stationnement inférieur à celui qui est imposé par le règlement. Cette règle s'applique même si ces travaux ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

Point 2.- Article 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES : correction d'une erreur de frappe

Correction d'une erreur de frappe p 12 : corrigé le mot "pout» en "pour"

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 12 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - RÉHABILITATIONS	ARTICLE 12 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - RÉHABILITATIONS
[...]	[...]
7- Risque incendie	7- Risque incendie
[...]	[...]
<u>Dispositions réglementaires en zones indicées F1 (zone rouge):</u>	<u>Dispositions réglementaires en zones indicées F1 (zone rouge):</u>

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale **pout** toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

[...]

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale **pour** toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

[...]

Point 3.- hauteur

Article 15 - LEXIQUE : définition des annexes et de la

Objet et justification :

1 – La définition du terme annexe est complétée pour préciser ce que l'en entend par locaux techniques. Il est proposé d'ajouter à titre d'exemple les termes cellier, buanderie...

2 - La rédaction actuelle de la définition des conditions de mesure de la hauteur des constructions pénalise les projets ayant des rampes d'accès pour du stationnement en sous-sol. La commune souhaite favoriser au maximum l'intégration du stationnement au sein des bâtiments et donc propose de préciser la règle pour ne pas prendre en compte dans la hauteur les accès au niveau en sous-sol .

La définition des conditions de mesure est modifiée ainsi que le schéma et le cas des rampes d'accès en sous-sol sont exclus des mesures de hauteur

Rédaction actuelle :

ARTICLE 15 – LEXIQUE

[...]

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive :

- abris bois,
- abris de jardin,
- locaux piscines,
- locaux techniques,
- préau,
- abris ou garage pour véhicules et vélos....

Les piscines et les terrasses de moins de 60 cm de hauteur ne sont pas considérées comme des annexes

Rédaction proposée :

ARTICLE 15 – LEXIQUE

[...]

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

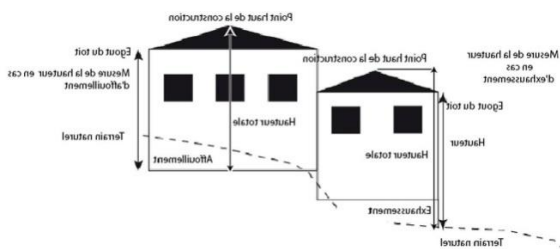
Liste d'exemples non exhaustive :

- abris bois,
- abris de jardin,
- locaux piscines,
- locaux techniques : cellier, buanderie...
- préau,
- abris ou garage pour véhicules et vélos....

Les piscines et les terrasses de moins de 60 cm de hauteur ne sont pas considérées comme des annexes

[...]

Hauteur à l'égout du toit : elle correspond à la hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain naturel.



Hauteur totale : la hauteur totale correspond à la hauteur maximale de la construction en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...)

[...]

[...]

Hauteur des constructions

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

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

La hauteur à l'égout du toit : est appelé H et la hauteur totale h

Hauteur à l'égout du toit :

La hauteur H se mesure depuis le niveau du sol naturel ou excavée jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures-terrasses (cf. croquis n°1 et 2). Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.(cf. croquis n°3).

Hauteur totale h : la hauteur totale correspond à la hauteur maximale de la construction en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...)

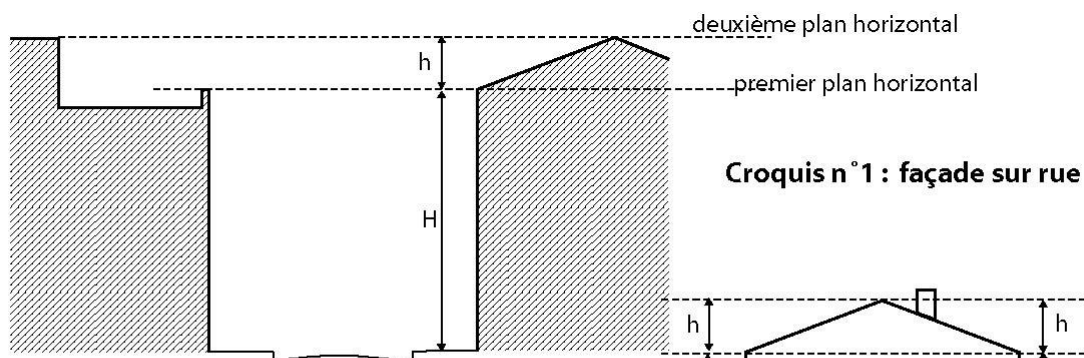
Conditions de mesure :

Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée.

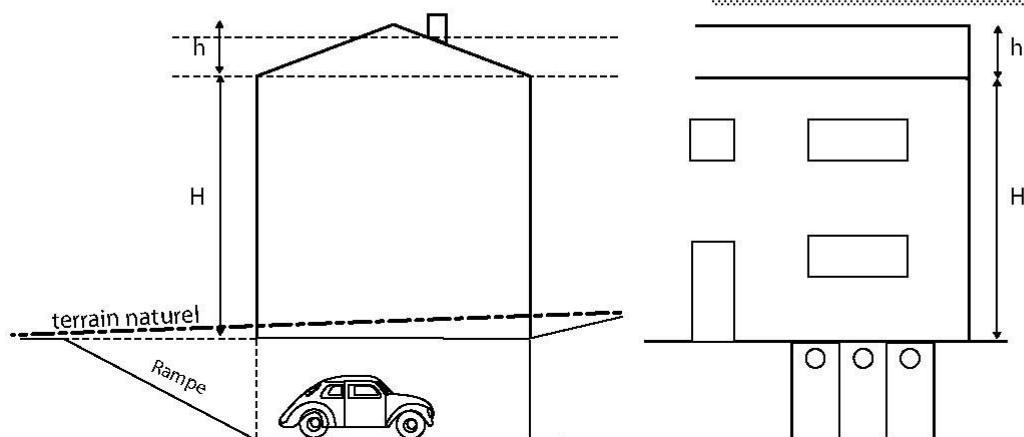
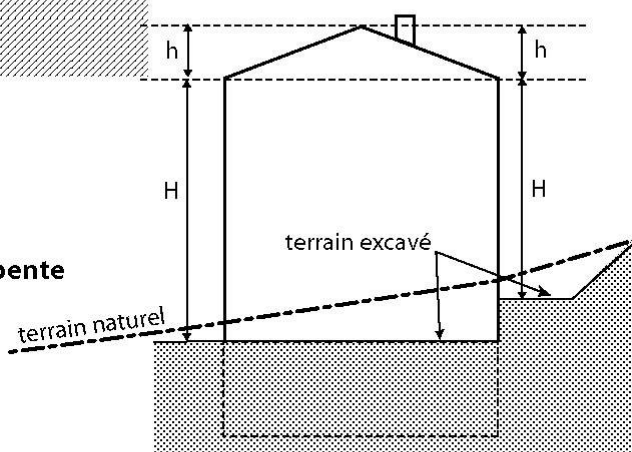
Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser de plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur (Cf croquis n°2).

[...]

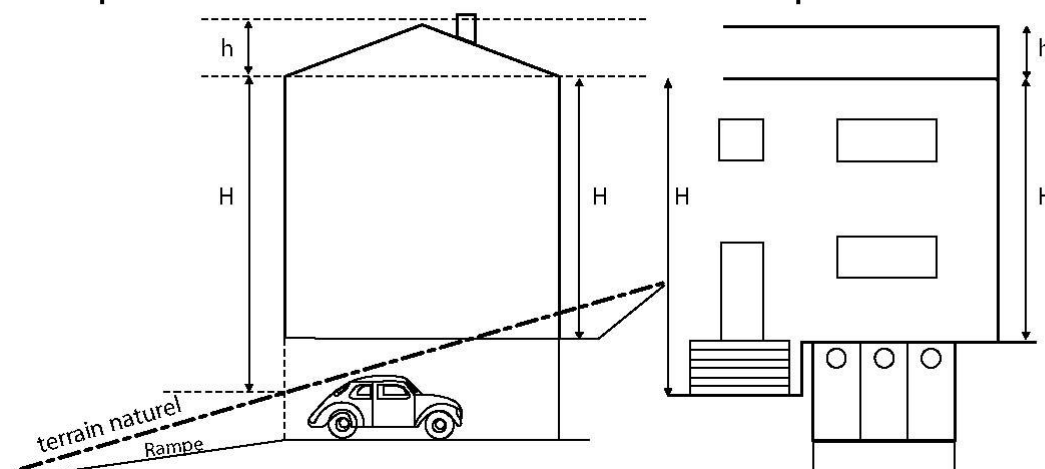
Il est proposé de remplacer ou compléter le croquis initial par les trois croquis suivants



Croquis n°2 : cas d'un terrain en pente



Croquis n°3 : cas d'un stationnement en sous-sol avec rampe d'accès



Point 4.- Ajout d'un nouvel article aux dispositions générales : Article 18 : Conditions de mesure pour les articles 6, 7 et 8 du règlement

Objet et justification :

Il est proposé de préciser les conditions de mesure de la distance par rapport aux voies publiques ou privées, aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions.

Le parcellaire est souvent de petite taille et de ce fait très contraignant pour l'implantation des constructions. Le calcul des distances des prospects se fait actuellement à partir de tout point de la façade. Il est proposé de permettre un peu de souplesse pour les opérations immobilières dans les zones urbaines en permettant aux éléments en saillie de moindre importance de ne pas être pris en compte dans le calcul des prospects.

Cependant en zone UA où l'alignement se fait sur voirie et sur limite parcellaire, cette tolérance n'est pas admise.

Il est proposé d'exclure du calcul de la distance des prospects en toutes zones hormis en zone UA, les éléments en saillie de moins de 1,5 m de profondeur.

De plus pour l'article 6 les éléments en saillie ne peuvent en aucun cas gêner les conditions de circulation et de visibilité depuis les voies et les emprises publiques ou privées.

Un nouvel article 18 est ajouté aux dispositions générales

ARTICLE 18 – CONDITION DE MESURE POUR LES ARTICLES 6, 7 et 8 DU RÈGLEMENT

Condition de mesure :

En toutes zones hormis en zone UA, la distance par rapport

- aux voies et aux emprises publiques ou privées (article 6)
- aux limites séparatives (article 7)
- aux autres constructions sur une même propriété (article 8)

est calculée à partir de tous points de la façade des constructions, non compté les éléments en saillie de moins de 1,5m tel que les balcons, les ornements (éléments de modénature et marquises), ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

De plus pour l'article 6 les éléments en saillie ne peuvent en aucun cas gêner les conditions de circulation et de visibilité depuis les voies et les emprises publiques ou privées.

En zone UA les prospects réglementés aux articles 6, 7 et 8 sont calculés à partir de tous points de la façade, saillie comprises.

Point 5.- Ajout d'un nouvel article aux dispositions générales : Article 19 : TRAVAUX SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

Objet et justification :

Pour apporter une information complète aux personnes venant consulter le règlement, il est proposé d'ajouter un nouvel article 19 aux dispositions générales rappelant les travaux soumis à déclaration préalable par délibération du conseil municipal. Il s'agit en l'occurrence des ravalements de façade et des clôtures. De plus ces délibérations sont ajoutées aux annexes du règlement (création d'une Annexe 5).

ARTICLE 19 – TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

- Sur l'ensemble du territoire communal, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (délibération 2014-06-10 n°10 annexée au présent PLU).
- Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a fait le choix de délibérer pour soumettre les clôtures à déclaration préalable (délibération 2014-06-20 n°11 annexée au présent PLU).

II.1.2 – ZONES URBAINES ET A URBANISER

Point 6.-Article 11 - UA -ASPECT EXTÉRIEUR

Objet et justification :

En vue d'améliorer la préservation des qualités architecturale et la rénovation du bâti de la zone UA, il est proposé d'ajouter des prescriptions en matière de rénovation de façade, notamment en précisant la palette de couleur à respecter pour les enduits et les menuiseries. Une palette de couleur est annexée au règlement.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 11UA– ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rédaction proposée :

ARTICLE 11UA– ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, où leur remise en

En secteur UAc les constructions doivent respecter les prescriptions réglementaires consignées dans l'annexe "Fiches patrimoniales" du présent règlement.

11.2. Traitement des façades :

Les différentes façades d'un bâtiment présenteront une unité d'aspect et seront réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonisera avec l'environnement de la construction.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

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 types d'enduit et les coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Ouvertures

état respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

En secteur UAc les constructions doivent respecter les prescriptions réglementaires consignées dans l'annexe "Fiches patrimoniales" du présent règlement.

11.2. Traitement des façades :

Les différentes façades d'un bâtiment présenteront une unité d'aspect et seront réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonisera avec l'environnement de la construction.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

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 types d'enduit et les coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Ouvertures

La proportion des vides sera toujours inférieure à celle des pleins et devra respecter celle des bâtiments existants. Les ouvertures seront plus

La proportion des vides sera toujours inférieure à celle des pleins et devra respecter celle des bâtiments existants. Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf contraintes techniques dument justifiées.

Les devantures des boutiques ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les volets seront de préférence de type traditionnel en bois vernis ou peints.

hautes que larges, sauf contraintes techniques dument justifiées.

Les devantures des boutiques ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les volets seront de préférence de type traditionnel en bois vernis ou peints.

[...]

11.7 Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement (Annexe 4).

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Ajout d'une annexe 4 a la fin du règlement pour ajouter la palette de couleur suivante



Point 7.- Secteur UAc: proposition de sous sectorisation et reformulation des articles 2, 6, 7, 8, 9, 10, 13

Objet et justification :

La commune souhaite clarifier les prescriptions règlementaires pour le secteur UAc actuellement fragmentées entre le règlement de la zone UA et les prescriptions figurant dans les fiches en annexe du règlement. Pour cela il est proposé de réintégrer les prescriptions figurant dans les fiches annexées dans les articles du règlement concerné. Seule la présentation des cités et les prescriptions qualitatives de l'article 11 seront maintenues en annexe.

Afin de transcrire au mieux les règles figurant dans les fiches une sous sectorisation du secteur UAc en fonction des typologies est proposée. Deux sous-secteurs sont créés, **UAc1, UAc2**, dans lesquels les conditions de réalisation sont indiquées plus clairement et précisément qu'auparavant pour les travaux autorisés, les constructions neuves, l'implantation des piscines et des annexes. Il est rappelé également dans le règlement que tout projet dans ces deux secteurs est soumis à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

Ces deux sous-secteurs créés sont mentionnés à l'article 3 – « division du territoire en zones » des dispositions générales et sont également ajoutés dans le descriptif de la zone UA.

Modification des dispositions générales

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 3– DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	ARTICLE 3– DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
[...]	[...]
1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont :	1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont :
- la zone UA comprenant un secteur UAc	- la zone UA comprenant un secteur UAc avec deux sous-secteurs : UAc1, UAc2
[...]	[...]

Les modifications du règlement pour le secteur UAc de la zone UA est proposé ci-après : la présentation de la zone et les articles **UA1, UA2, UA6, UA7, UA8, UA9, UA9, UA10, UA11, UA13** sont modifiés

Modifications du règlement de la ZONE UA

La zone UA correspond aux quartiers anciens de Gréasque (village et hameau des Gournauds). Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine, privilégiant une implantation dense en ordre continu le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone UA comprend un secteur UAc correspondant aux secteurs des anciennes Cités minières où l'habitat dense est édifié en ordre continu ou discontinu (maisons isolées, jumelées ou "en bande"), situées aux abords du puits Hély d'Oissel. Ce secteur fait l'objet de prescriptions réglementaires consignées dans l'annexe " fiches patrimoniales", annexée au présent règlement **principalement pour l'article 11 du règlement.**

Le secteur UAc comprend 2 sous-secteurs :

UAc1 correspond à la typologie de maison « collective » dans un volume unifié avec un petit jardin disposant de très peu d'espace extérieur.

UAc2 correspondent à la typologie de maison individuelle en rez-de-chaussée ou R+1 avec jardin.

Il est rappelé que tout projet dans ces deux secteurs est soumis à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

ARTICLE 1 - UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- **Les changements de destination des garages non accolés au bâtiment principal et non présent sur l'unité foncière de l'habitation sont également interdits. Pour ces garages en cas de démolition seule la reconstruction du garage est autorisée ;**
- Les changements de destination des commerces existants.

ARTICLE 2 - UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

2.1. En secteur UAc :

- Les extensions, surélévations, démolitions/reconstructions des bâtiments sont autorisées à condition de respecter la forme architecturale et de la typologie décrite à l'annexe « fiche patrimoniale ».
- Seul le corps principal du bâtiment peut faire l'objet d'une surélévation à condition d'être limité à R+1

En sous-secteur UAc1 sont autorisées les annexes de préférences accolées aux bâtiments principaux et à condition de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol au total

- Les piscines

En sous-secteur UAc2 sont autorisés :

- Les constructions neuves à condition d'être à destination d'habitat, de commerces de proximité ou de bureaux

- les annexes non accolées aux bâtiments principaux. L'emprise au sol des garages est limitée à 35 m² et celle des autres annexes à 15 m²

- Les piscines

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 6 - UA - IMPLANTATION /AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble des zones UA, hors secteur UAc, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 En secteur UAc

- Les travaux autorisés sur les constructions principales devront respecter les alignements des bâtiments existants et s'implanter à l'alignement des deux constructions situées sur les parcelles voisines dans le même recul par rapport aux voies et emprise publique que celles-ci.
- en secteur UAc1,
 - Les annexes non accolées devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées
 - Les piscines devront s'implanter à au moins 2 m des voies et emprises publiques ou privées

- **en secteur UAc2**, cette implantation est non réglementée pour les annexes. Les piscines devront s'implanter à au moins 2 m des voies et emprises publiques ou privées.

6.3. Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour permettre le maintien d'un élément paysager majeur.
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 7 - UA - IMPLANTATION / AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. En zones **UA**, hors secteur **UAc**, les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre à partir de l'alignement existant ou futur ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

7.2. En secteur **UAc**:

- Les constructions autorisées doivent s'implanter : soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- Les bâtis en limite de parcelle ne peuvent être d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit, et ne peuvent accueillir un deuxième niveau.
- Les piscines peuvent s'implanter à 1 m des limites séparatives

7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour permettre le maintien d'un élément paysager majeur
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 8 - UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

8.1. En zone **UA**, non réglementé

8.2. En secteur **UAc**

- En sous-secteur **UAc1**, les annexes doivent être préférentiellement intégrées ou accolées au volume principal de la construction.
- En sous-secteur **UAc2**, non réglementé

ARTICLE 9 - UA - EMPRISE AU SOL

9.1. En zone **UA**, non réglementé

9.2. En secteur **UAc**

- en sous secteur **UAc1**: Non réglementé

- en sous-secteur UAc2 : le CES est limité à 60%

ARTICLE 10 - UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l'ensemble des zones UA, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments existants mitoyens pour respecter l'harmonie du centre ancien et des hameaux.

[...]

10.3. En secteur UAc :

- Dans l'optique d'une harmonisation des hauteurs de toiture si une rehausse du corps principal est effectuée sur un 1/4 ou 1/2 lot, elle doit se faire à la même hauteur que les autres bâtiments immédiatement voisins déjà rehaussés
- Les bâtis en limite de parcelle ne peuvent être d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit, et ne peuvent accueillir un deuxième niveau.
- Dans tous les cas, la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder R+1 (7m), sans excéder la hauteur des autres bâtiments immédiatement voisins déjà rehaussés sur la même cité.

10.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - UA - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UAc les constructions doivent respecter les prescriptions réglementaires consignées dans l'annexe "Fiches patrimoniales" du présent règlement.

(...)

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas excéder 1,80m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m et elles peuvent être entièrement minérales. Cependant en secteur EVP celles-ci doivent rester de forme simple, de préférence végétalisées, sans partie minérale et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Les parties minérales des clôtures devront être enduites.

Dans le secteur UAc : (intégré dans la fiche patrimoniale)

Les clôtures doivent respecter les prescriptions des fiches patrimoniales. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m40

11.6. Espaces extérieurs

Dans le secteur UAc : (intégré dans la fiche patrimoniale)

- Les espaces extérieurs peuvent être aménagés avec des pergolas légères recouvertes par des voilages ou de la végétation
- Les ouvertures (portail, portillon) devront être traitées par des grilles barreaudées. Les dispositifs d'origine sont à privilégier

(…)

ARTICLE 13 - UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 En zone UA, **hors secteur UAc** Le coefficient d'espaces verts (CEV) n'est pas réglementé.

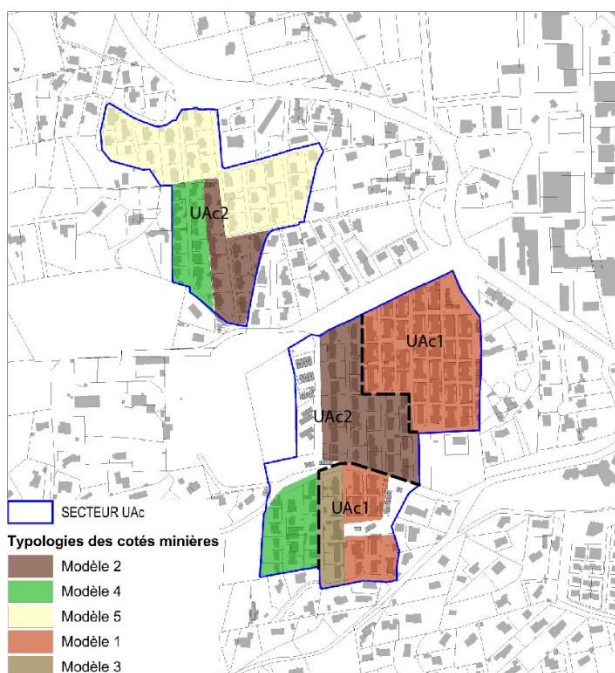
13.2 Les espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être préservés selon les prescriptions de l'article 14 des dispositions générales.

13.3. **en sous-secteur UAc1 les espaces libres ouverts seront maintenus**

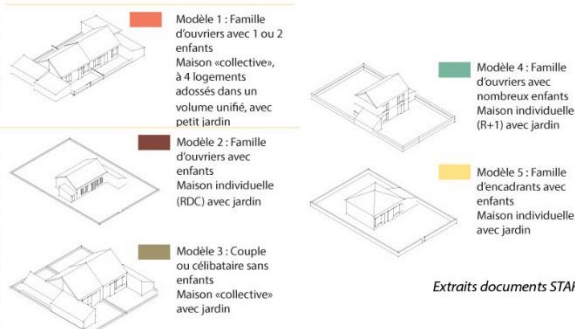
13.4. en sous-secteur UAc2, **Le coefficient d'espaces verts (CEV)** ne peut être inférieur à 30% de la surface totale de la parcelle

Modifications des Fiches patrimoniales

Les fiches patrimoniales sont simplifiées. La fiche présentant les maisons minières inclut les secteurs UAc1 et UAc2 créés et seules les préconisations sur les façades, les toitures et les espaces extérieurs sont maintenues et légèrement modifiées.

LES MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE

L'activité minière à Gréasque remonte au XIX^{ème} siècle. Un siècle plus tard, l'activité s'accroît avec l'entrée en fonction du Puits Hély d'Oissel et la commune voit sa population multipliée par trois. Pour répondre aux besoins en logement de ces nouveaux habitants, une première vague de construction d'habitat minier débute, suivie d'une deuxième vague dans les années cinquante. Ces petites maisons présentent une architecture particulière, typique des constructions minières en terme d'implantation et de volume. Particulièrement marqué au nord des cités Sud, ces habitats ont conservés un alignement assez homogène caractéristique. Classées dans un zonage spécifique, UAc sous sectorisé pour les besoins du règlement, les cités minières se composent de 5 modèles de constructions différents (de la maison individuelle en milieu de parcelle avec jardin, à la maison collective de 4 logements dans un volume unifié). Ces habitats, représentatifs d'une époque, constituent un patrimoine historique à préserver.



Extraits documents STAP 13

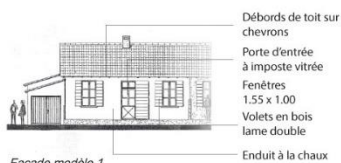
Preconisations façades (source STAP 13)

GREASQUE - Maisons minières

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE
- FAÇADES -

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - Façade

La composition des façades des maisons minières est particulière et doit être conservée. La dimension des ouvertures, leurs dispositions ainsi que la matérialité des enduits sont des éléments importants qui leur donnent ce caractère unique.



Façade modèle 1

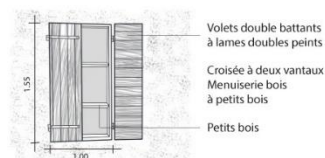


Schéma des ouvrants RDC



Teinte d'enduit : terre-beige

En général :

- Les enduits seront réalisés avec de la chaux, les granulats seront de différentes dimensions et devront être roulés. La finition sera talochée fin
- Les coloris seront ceux des granulats utilisés : terre beige, ocre-terre
- Les soubassements ne seront pas soulignés

Éléments annexes :

- Conserver les proportions verticales des ouvertures : hauteur = 1,5 x largeur
- Conserver les menuiseries en bois (à petits bois). Éviter le PVC, inadapté à la rénovation du bâti historique
- Conserver les volets à doubles lames en bois
- Les volets seront peints dans des teintes neutres de type brun, gris coloré, vert-sombre

Preconisations toitures (source STAP 13)

GREASQUE - Maisons minières

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE
- TOITURES -

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - Toiture

Les toitures de Provence sont des éléments patrimoniaux à part entière, de manière générale, il est préconisé de les conserver au maximum.

Les tuiles anciennes doivent donc être préservées et reposées en cas de réfection de toiture.

De plus, les toitures des maisons minières sont particulières et donnent à ces habitations leur caractère principal.

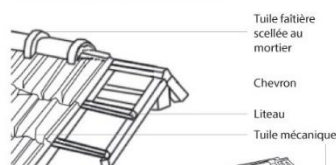
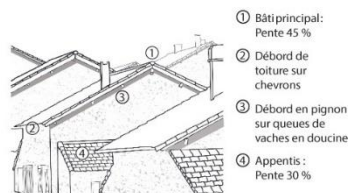


Schéma de mise en œuvre

En général :

- Les toitures plates sont interdites
- Les terrasses doivent être obligatoirement ouverte
- Conserver les pentes d'origines (45% pour le bâti principale, 30% pour les appentis
- Conserver les tuiles mécaniques d'origine comme couverture (dites de Marseille)
- En bas des pentes, conserver les débords sur chevrons et voliges
- En façade pignon : conserver les débords en queues de vaches
- L'emploi de matériaux de substitution est à éviter
- Sceller les tuiles faîtières et arêtiers avec du mortier à la chaux

Éléments annexes :

- S'il y a pose de gouttière, prévoir du zinc
- Préserver les cheminées anciennes
- Châssis de toit : tolérance pour une unité, en tabatière 60x40 cm sans coffre ni volet roulant extérieur
- Éviter la pose d'antennes, paraboles et climatiseurs en façade, visibles depuis le domaine public

Preconisations espaces extérieurs (source STAP 13) GREASQUE - Maisons minières

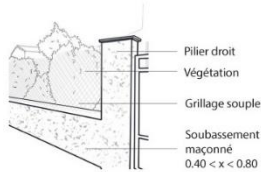


MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - Espaces extérieurs

À l'origine, les habitations n'étaient composées que par le corps principal de bâti. Très rapidement, de petits appentis ont été greffés à l'habitation pour répondre aux besoins de place des familles qui s'agrandissaient. L'espace extérieur était alors un jardin où l'on pouvait jardiner, puis il s'est peu à peu transformé en prolongation de l'espace intérieur (terrasse, véranda). Cependant, ces espaces non bâtis doivent être préservés, et rester à ciel ouvert afin de conserver la qualité de vie de ces petits logements.



Répartition des espaces - Plan de masse



Traitement des clôtures

Aménagement extérieur

Pergolas :

Les espaces extérieurs peuvent être aménagés avec des pergolas légères recouvertes par des voilages ou de la végétation.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m40, elles devront être transparentes. Un soubassement maçonné est autorisé s'il ne dépasse pas 0,80 m de hauteur. Il peut éventuellement être prolongé par de la végétation ou un grillage souple. Les piquets anciens de type rails sont à préserver.

Les ouvertures (portails, portillon)

Elles devront être traitées par des grilles barreaudées. Les dispositifs d'origine sont à conserver.

Point 8.- Article 3 - UA, UB, UC, UD, UE et AUa : ACCÈS ET VOIRIE

Objet et justification :

La rédaction de l'article 3 exige que les voies de desserte des terrains constructibles soient d'une largeur minimale de 4 m. Cependant le gabarit d'une grande partie des voiries de la commune, dans les tissus urbains constitués, est inférieur à 4 m. Ces voiries souvent privées font le plus souvent entre 3 et 4 m de largeur. La largeur précise exigée dans le règlement bloque donc les possibilités constructives résiduelles des zones urbaines.

Dans le PLU un certain nombre d'emplacements réservés ont été mis en place sur les voies principales de desserte afin d'améliorer la circulation générale dans les quartiers et entre les quartiers. Leur élargissement sera donc réalisé à moyen/long terme.

Il est proposé de modifier la rédaction des articles 3 en supprimant la mention de la largeur minimale de 4 m trop contraignante, tous en insistant par contre sur la corrélation à exiger entre la taille du projet, sa destination et la qualité de sa desserte.

Par ailleurs la commune souhaite également améliorer la sécurité et faciliter les manœuvres d'entrée sortie des propriétés en imposant un recul suffisant des entrées et des portails par rapport aux voies dans les zones toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UA où la configuration du bâti et des parcelles ne permet pas ce recul. Par ailleurs, lorsque les parcelles sont de faible surface si les manœuvres d'entrée sorties peuvent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété, l'implantation des portails à l'alignement des voies est admise.

Rédaction actuelle :**ARTICLE 3- UA, UB, UC, UD, UE, AUa –
ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, soit 4 m au minimum de largeur.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En UA, UE et AUa

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

Rédaction proposée :**ARTICLE 3- UA, UB, UC, UD, UE, AUa –
ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, **telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En toutes zones hors UA

L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. En cas d'impossibilité technique pour les parcelles de faible surface, les portails pourront s'implanter à l'alignement des voies à condition que les manoeuvres puissent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété.

En UA, UE et AUa

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas

être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

Point 9.- Article 6 - UA, UB, UC, UD, et AUa : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Objet et justification :

La reprise de la rédaction des articles 6 s'avère souhaitable pour permettre plus de souplesse par rapport au particularisme des situations observées selon les zones, notamment pour les zones UA d'une part, UB d'autre part et enfin pour les zones UC, UD, et AUa.

Pour la zone UA où l'implantation doit se faire à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, il s'agit de permettre de déroger à cette règle lorsque les conditions de circulation et la sécurité l'exigent. Le point 6.3 est modifié en ce sens

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 6- UA IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES	ARTICLE 6- UA IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES
6.1. Dans l'ensemble des zones UA, hors secteur UA_c, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées. (...) 6.3. Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées : - pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ; - pour permettre le maintien d'un élément paysager majeur. - pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	6.1. Dans l'ensemble des zones UA, hors secteur UA_c, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées. (...) 6.3. Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées : - pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ; - pour permettre le maintien d'un élément paysager majeur. - pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif - Pour améliorer les conditions de circulation et de desserte

Pour la zone UB ou, aucune construction n'est actuellement alignée sur les voies existantes, il est proposé pour respecter les implantations actuelles de supprimer l'obligation de s'aligner aux voies et de laisser le choix entre le retrait à 4m des voies ou à l'alignement de la ou des constructions situées sur le parcellaire voisin.

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 6– UB - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES	ARTICLE 6– UB – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES
6.1. Les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées, - soit à une distance minimale de 4 m dudit alignement. - soit à l'alignement de deux constructions situées sur le parcellaire voisin (...)	6.1. Les constructions peuvent s'implanter : - soit à une distance minimale de 4 m dudit alignement. - soit à l'alignement de la ou des constructions situées sur le parcellaire voisin (...)

Pour les zones UC, UD, et AUa ou l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées doit se faire avec un recul minimum de 4.

La commune souhaite distinguer le cas particulier des voies internes aux opérations d'ensemble en permettant pour celles-ci une implantation en limite. Il s'agit de prendre en compte l'existence de nombreuses dessertes privées se terminant en impasse qui ne permettent pas la circulation publique. Ces voies ne nécessitent donc pas une implantation des constructions en recul.

Dans ces zones le paragraphe sur les dispositions différentes est complété en ce sens, ou ajouté dans le cas de la zone AUa.

Par ailleurs la reprise de la rédaction de l'article **6-UC** est l'occasion de corriger la formulation du point 6.2 qui comporte une incohérence. Dans cet article, conformément aux autres articles 6 du règlement, il ne s'agit pas de réglementer une distance maximale par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées, mais une distance minimale. La rédaction est modifiée en ce sens.

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 6– UC - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES	ARTICLE 6– UC – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES
6.1. Dans l'ensemble du secteur UC, les constructions doivent respecter un recul de 4m	6.1. Dans l'ensemble du secteur UC, les constructions doivent respecter un recul de 4m

minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et privées.

6.2. Pour les secteurs de servitude de mixité sociale spécifiques

- soit à une distance maximale de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées,

6.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et privées.

6.2. Pour les secteurs de servitude de mixité sociale spécifiques

- soit à une distance minimale de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées,

6.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les voies internes des opérations d'ensembles où les constructions peuvent être autorisées en limite de voie, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès, de circulation et de sécurité :
 - Difficulté pour les manoeuvres,
 - Effet de couloir créé par des implantations en vis à vis,
 - Empiètement sur une servitude de passage...

Rédaction actuelle :

ARTICLE 6– UD – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble du secteur UD, les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

6.2. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction proposée :

ARTICLE 6– UD – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble du secteur UD, les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les voies internes des opérations d'ensembles où les constructions peuvent être autorisées en limite de voie, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès, de circulation et de sécurité :
 - Difficulté pour les manoeuvres,
 - Effet de couloir créé par des implantations en vis à vis,
 - Empiètement sur une servitude de passage...

Rédaction actuelle :
**ARTICLE 6-AUa– IMPLANTATION PAR
RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES
PUBLIQUES OU PRIVÉES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Rédaction proposée :
**ARTICLE 6– AUa– IMPLANTATION
PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX
EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies en impasse où les constructions peuvent être autorisées en limite de voie, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès, de circulation et de sécurité :
 - Difficulté pour les manoeuvres,
 - Effet de couloir créé par des implantations en vis à vis,
 - Empiètement sur une servitude de passage...

Point 10. - Article 12 - UA, UB, UC, UD, et AUa : STATIONNEMENT

Objet et justification :

Par souci de clarté et pour éviter toute ambiguïté, il est proposé de rajouter le terme « par logement » pour chaque zone pour les règles de stationnement exigé concernant la destination habitat lorsqu'elle est autorisée dans la zone.

Rédaction actuelle :		Rédaction proposée :	
ARTICLE 12 UA, UB, UC, UD, AUa – STATIONNEMENT		ARTICLE 12 UA, UB, UC, UD, AUa – STATIONNEMENT	
12.1. Normes de stationnement		12.1. Normes de stationnement	
Vocation	Véhicules automobiles	Vocation	Véhicules automobiles
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher entamée	1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher entamée par logement
	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.		Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
	Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.		Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

Point 11. Article 7 et 10- UB :

Objet et justification :

La difficulté de cette zone réside dans son hétérogénéité (équipements publics, villas individuelles et bâtiments d'habitat collectif). L'objectif global est de permettre la densification par la réalisation de petits collectifs tout en respectant les implantations bâties préexistantes.

Dans cette zone le règlement permet de s'implanter en recul des limites séparatives ou bien sur celles-ci. Dans ce dernier cas, il est proposé de réglementer la hauteur en la liant à celle des constructions mitoyennes ou voisines les plus proches des limites concernées, et ce sur une profondeur de 4 m par rapport à celles-ci. Une tolérance de hauteur de plus ou moins 1 m est admise. Toutefois les annexes situées en limite ne devront pas dépasser à 4 m de hauteur totale.

En secteur **UBa** la hauteur est mesurée par rapport au niveau du boulevard Ferdinand Arnaud. Cette règle se justifie bien côté Nord Est du boulevard qui est situé en contre bas. Cependant elle se justifie moins pour le côté sud-ouest qui lui est situé en contre-haut du boulevard et pour les terrains situés le long du boulevard Salvador Allendé. Il est donc proposé de réglementer différemment ces deux côtés en revenant à une règle classique de calcul de la hauteur par rapport au terrain naturel pour tous les terrains ce qui ne sont pas situés le long du boulevard Ferdinand Arnaud, coté Nord-Est.

Les articles 7 et 10 sont modifiés en ce sens, par ailleurs **l'article 7** est également complété sur la question de l'implantation des piscines qu'il est proposé de positionner à au moins 2 m des limites.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 7- UB– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1** Les constructions doivent s'implanter :
- soit en limites séparatives,
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- 7.2.** Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Rédaction proposée :

ARTICLE 7- UB– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1** Les constructions doivent s'implanter :
- soit en limites séparatives, dans le respect des dispositions du point 10.7 de l'article 10-UB
 - soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Cette distance peut être réduite à 2 m pour les piscines.
- 7.2.** Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Rédaction actuelle :

ARTICLE 10-UB– HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- 10 m (R+2) de hauteur à l'égout du toit des constructions
 - 12 m maximum de hauteur totale.
- 10.2. En secteur UBa,** la hauteur est comptée par rapport au niveau du boulevard Ferdinand Arnaud. La hauteur effectivement visible depuis le trottoir de ce boulevard est au maximum de :
- 7 m à l'égout du toit des constructions
 - 9 m de hauteur totale.

Rédaction proposée :

ARTICLE 10 -UB– HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- 10 m (R+2) de hauteur à l'égout du toit des constructions
 - 12 m maximum de hauteur totale.
- 10.2. En secteur UBa, la hauteur est fixée à :**
- 7 m à l'égout du toit des constructions
 - 9 m de hauteur totale.
- Cependant le long du boulevard Ferdinand Arnaud, coté Nord Est, la hauteur est comptée par rapport au niveau du boulevard Ferdinand Arnaud. La hauteur effectivement visible depuis le trottoir de ce boulevard est au maximum de :
- 7 m à l'égout du toit des constructions
 - 9 m de hauteur totale.

10.3. En secteur UBt la hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à **10 m**.

10.4. En secteur de servitude de mixité sociale SMS 5, la hauteur maximale est limitée à 7m à l'égout du toit des constructions et 9 m de hauteur totale.

10.5. Pour les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m

10.6. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. En secteur UBt la hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à **10 m**.

10.4. En secteur de servitude de mixité sociale SMS 5, la hauteur maximale est limitée à 7m à l'égout du toit des constructions et 9 m de hauteur totale.

10.5. Pour les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m

10.6. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.7 en cas d'implantation de construction en limites séparatives, la hauteur à l'égout du toit de celle-ci ne peut excéder d'un mètre la hauteur des constructions mitoyennes ou voisines les plus proches, et ce, sur une profondeur de 4 m minimum. Toutefois lorsqu'il s'agit d'annexes disjointes du bâtiment principal, la hauteur totale ne peut excéder 4 m.

Point 12. Article 4 - 2AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Objet et justification :

Pour la question de l'assainissement qui est problématique dans ce secteur, il est proposé de préciser les conditions de raccordement à l'assainissement pour les extensions autorisées dans le secteur.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 4-2AU- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires

Rédaction proposée :

ARTICLE 4-2AU- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public

urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

[...]

d'assainissement. Pour les extensions, ne créant pas de nouveau logement, si les dispositifs autonomes existants ne sont pas conformes et en capacité d'accueillir la surface de plancher supplémentaire il est obligatoire de se raccorder au réseau d'assainissement collectif ou de mettre aux normes le dispositif autonome existant.

[...]

Point 13. Article 6 - 2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Objet et justification :

Pour plus de clarté, il est proposé de corriger la formulation du deuxième paragraphe par une rédaction plus prescriptive. Le terme « sont distantes » est remplacé par "doivent être distantes".

Rédaction actuelle :

ARTICLE 6-2AU– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées sont distantes d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Rédaction proposée :

ARTICLE 6--2AU–IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être distantes d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Point 14. Article 10 - 2AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Objet et justification :

La zone 2AU, insuffisamment équiper pour permettre la poursuite de l'urbanisation est actuellement bâtit. L'extension des constructions existantes est autorisée. Il est donc nécessaire de fixé dans le règlement la hauteur maximum autorisée Il est proposé de règlementé la hauteur comme celle de la zone UD, soit 7 m a l'égout du toit et 9 m au faitage

Rédaction actuelle :

ARTICLE 10-2AU– HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.2. Pour les constructions annexes, non contigüe à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m.

Rédaction proposée :

ARTICLE 10-2AU– HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur totale.

10.2. Pour les constructions annexes, non contigüe à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m.

II.1.3 –LES ANNEXES

Rappel :

- Le point 5 génère la création d'une nouvelle ANNEXE 5 pour les délibérations pour les travaux soumis à déclaration préalable.
- Le point 6 génère la création d'une nouvelle ANNEXE 4 pour la palette de couleur de la zone UA
- Le point 7 de la modification à entraîner des modifications dans les fiches patrimoniales.

ANNEXE2 – : Éléments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Objet et justification

Le puits référence n°9 dans la liste des éléments remarquables est situé au centre de la parcelle AE 136 de 612 m², à proximité du centre-ville. La préservation de ce petit patrimoine grève fortement les possibilités constructives sur cette unité foncière située en zone UC du PLU. Afin de ne pas pénaliser les projets pouvant s'y implanter, il est proposé de supprimer l'inscription de ce puits de la liste des éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Annexe 2 du règlement). Son repérage sur le plan 4.1 plan de zonage Nord sera également supprimé.

II.2 – DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET MODIFICATIONS GRAPHIQUES :

Point 15. PLAN – Mise à jour du fond cadastral des planches PLU 4.1 à 4.7

Objet et justification

- Les modifications graphiques intervenant sur les plans 4.1 à 4.7 sont l'occasion de mettre à jour également le fond cadastral de ces plans.

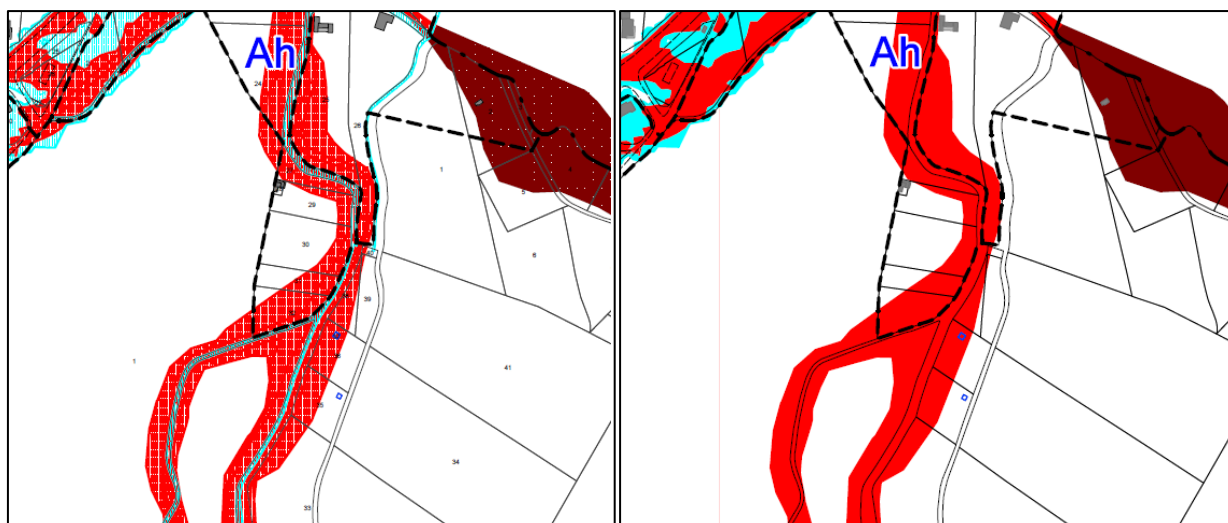
Point 16. PLAN – Modification de la représentation des cours d'eau sur les plans PLU 4.5, 4.6 et 4.7.

Objet et justification

La représentation actuelle des ruisseaux sur les plans 4.5 à 4.7 engendre une confusion d'interprétation, leur couleur étant similaire à celle de l'aléa modéré. Il est proposé de supprimer la couleur bleue des ruisseaux.

PLU en vigueur exemple de représentation

Modification proposée dans le cadre de la M1



Avant

Après

Point 17. PLAN – représentation des limites de l'agglomération

Objet et justification

La représentation graphique des crochets matérialisant les limites de l'agglomération n'est pas suffisamment claire. Il est proposé de modifier celle-ci pour une meilleure compréhension. Le changement de représentation est également répercuté dans l'article 17 des dispositions générales du règlement.

PLU en vigueur

Modification proposée dans le cadre de la M1



Limite d'agglomération



Limite d'agglomération

Point 18. EBC

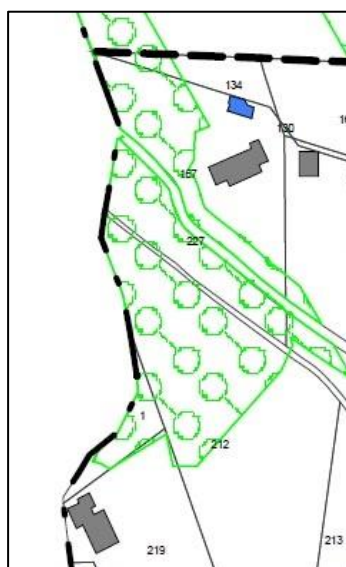
PLAN 4.1 et 4.2– Correction d'erreurs matérielles sur les

Objet et justification

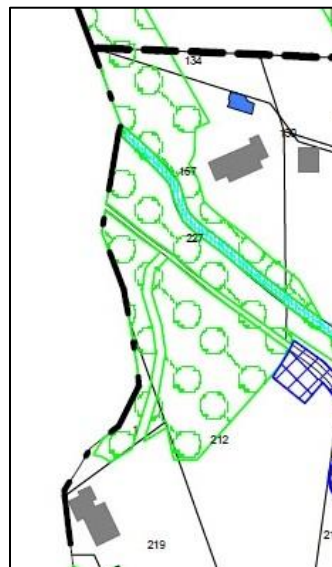
A proximité de la Grande Carraire et de la montée de Puget, des EBC couvrent indument les accès de particuliers existants (parcelle AL1 et AL 212, AO 32 et AO 26, AM 123 et AM 113), il est proposé de rectifier ces erreurs.

PLU en vigueur

Modification proposée dans le cadre de la M1



AL1 et AL 212

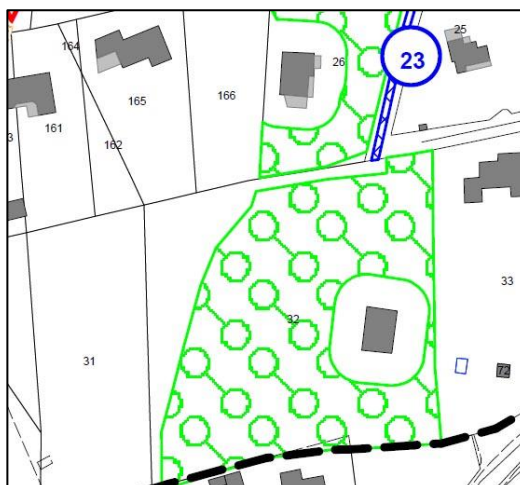


PLU en vigueur

Modification proposée dans le cadre de la M1



AO 32 et AO 26



Modification proposée dans le cadre de la M1

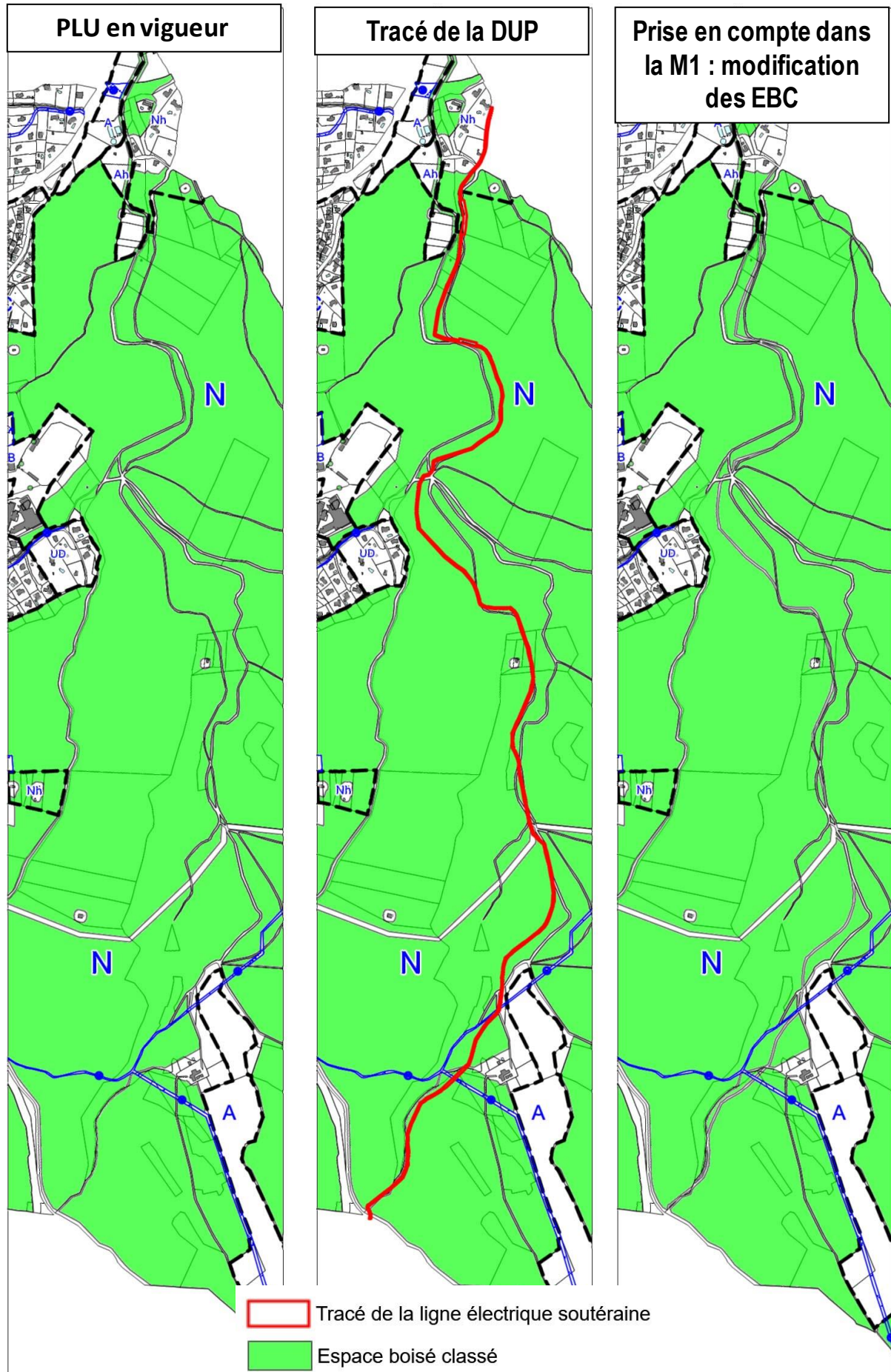
Objet et justification

Cette mise en compatibilité du POS a procédé à des ajustements des EBC le long du tracé de la liaison électrique souterraine très peu de temps avant l'arrêt du PLU et n'a pas été pris en compte dans le PLU approuvé. Il s'agit de corriger cet oubli pour permettre les travaux, comme initialement prévus.

Sur la plus grande partie de son linéaire sur la commune, le projet traverse un Espace Boisé Classé (EBC) incompatible avec le passage du projet. Bien que sur le plan de zonage, l'emprise des pistes forestières, telle que figurée au cadastre, fait l'objet d'un couloir de déclassement de l'EBC, les travaux nécessaires demandent des ajustements comme :

- Le plan de zonage après mise en compatibilité comprenait donc deux bandes de déclassement : le cheminement théorique tel que cadastré et le cheminement réel des pistes empruntées. Le nouveau couloir de déclassement représente une largeur de 5 m.

Les illustrations ci- dessous montre le tracé de la ligne souterraine et son impact sur les EBC



Point 20. PLAN 4.1– Correction d’erreur matérielle dans le référencement des éléments remarquables.

Il est proposé de corriger deux erreurs matérielles constatées dans le référencement des éléments remarquables :

- En effet l’élément remarquable n°20 positionné sur le château devrait être numéroté 21 conformément à l’annexe 2 du règlement ;
- De même l’élément remarquable n°21 positionné sur l’ancienne gare devrait être numéroté 21 conformément à l’annexe 2 du règlement.

Il est proposé de corriger ces deux erreurs sur le plan de zonage 4.1.

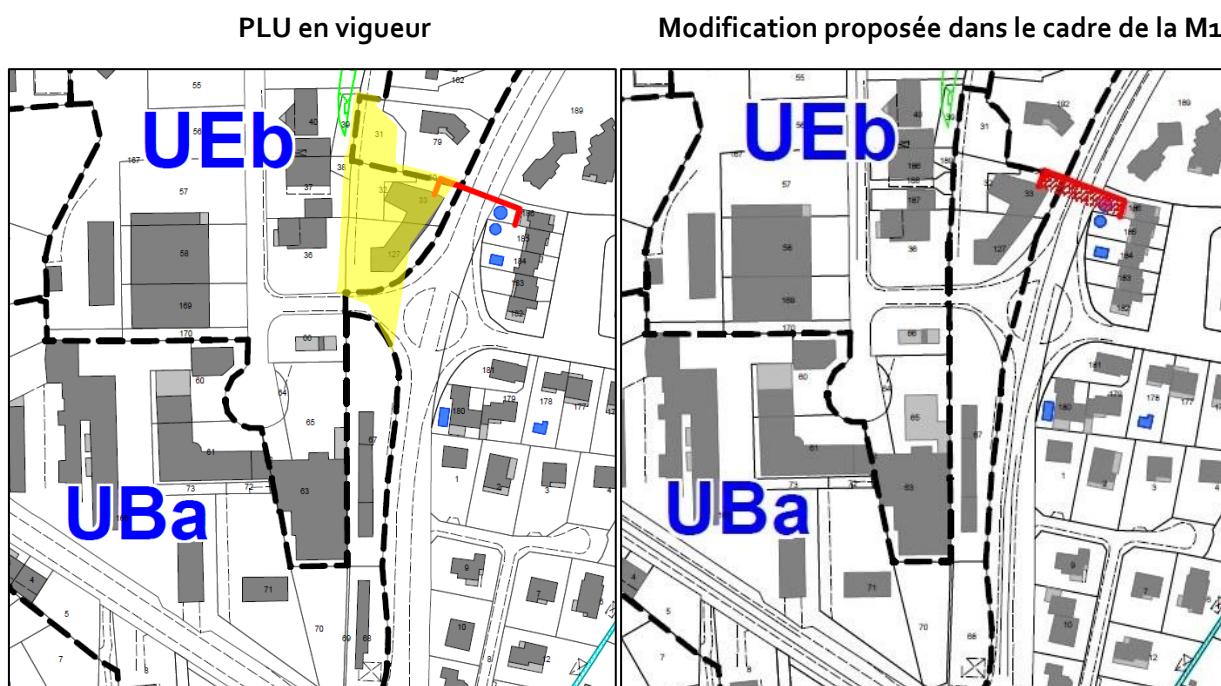
Point 21. PLAN 4.1 et 4.3– Modification du secteur UEb boulevard Salvatore Allendé

Objet et justification

Il est proposé de rattacher les parcelles AB 31, 32, 33 et 127 actuellement classées en secteur **UEb** à vocation principale commerciale, à la zone **UBa** limitrophe à vocation mixte. Le règlement du secteur UBa correspond mieux au projet que la commune souhaite voir aboutir sur ce quartier.

La surface concernée par cette modification est d’environ 3255 m², principalement gagnés sur la zone UEb, mais également sur la zone UC (carrefour giratoire).

Cette modification entraîne également une modification du plan annexe du PLU ou les zones du PLU soumise au droit de préemption urbain (DPU) et à un périmètre de mixité sociale sont modifiées en conséquence.



Point 22. PLAN 4.1 – Sous-sectorisation du secteur UAc et extension de la zone d'exonération des obligations de stationnement

Objet et justification

Afin de transcrire au mieux les règles figurant dans les fiches patrimoniales une sous sectorisation du secteur UAc en fonction des typologies est proposée. Deux sous-secteurs sont créés :

- UAc1 correspondant aux maisons collectives des cités minières
- UAc2. Correspondant aux maisons individuelles des cités minières

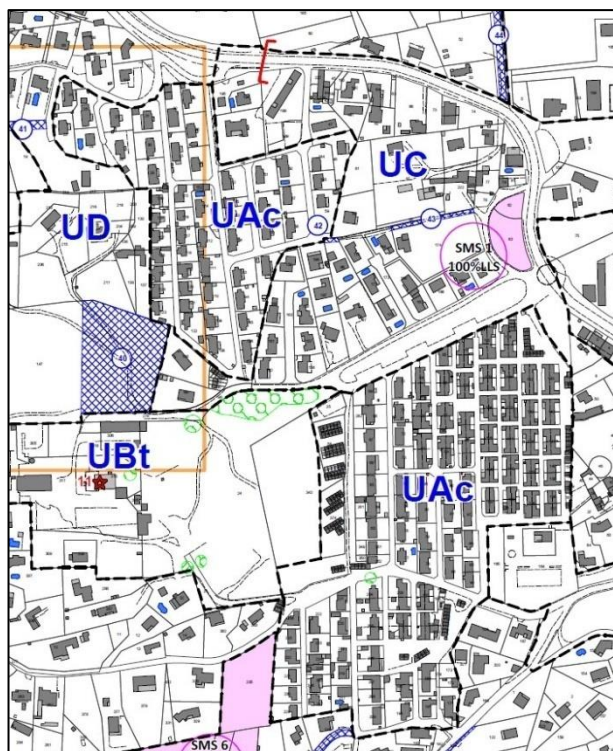
Dans ces secteurs, l'autorisation de surélever les bâtiments en R+1 peut amener à des extensions des habitations impliquant la création de nouvelles places de stationnement.

Dans le sous-secteur UAc1 pour la typologie des maisons collectives à 4 logements il est fait les constats suivants :

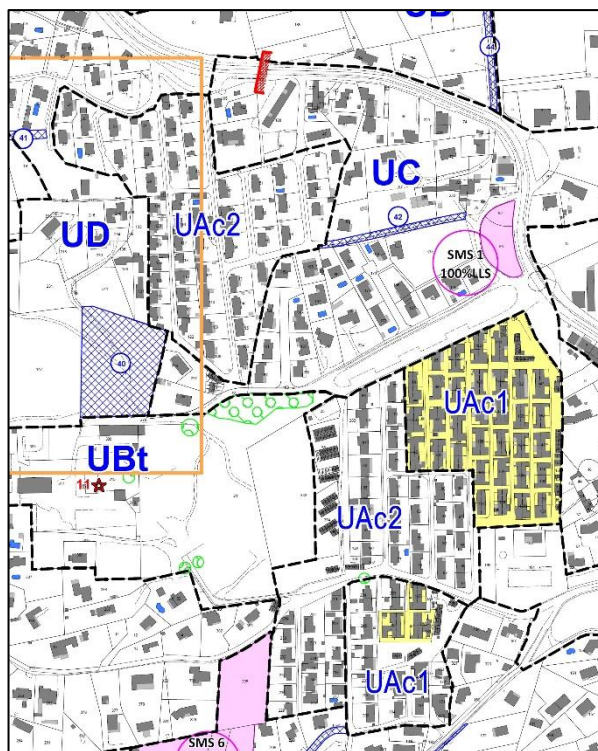
- La petite taille initiale des logements laisse supposer que les extensions possibles auront vocation à améliorer le confort des habitations existantes plutôt que de créer de nouveaux logements.
- La forte emprise au sol du bâti au sein des parcelles ne permet pas de dégager les emprises foncières nécessaire à de nouvelles places de stationnement,

Au vu de ces constats, il est proposé d'exonérer cette typologie de logement des obligations de stationnement avec la mise en place d'un périmètre d'exonération.

PLU en vigueur



Modification proposée dans le cadre de la M1

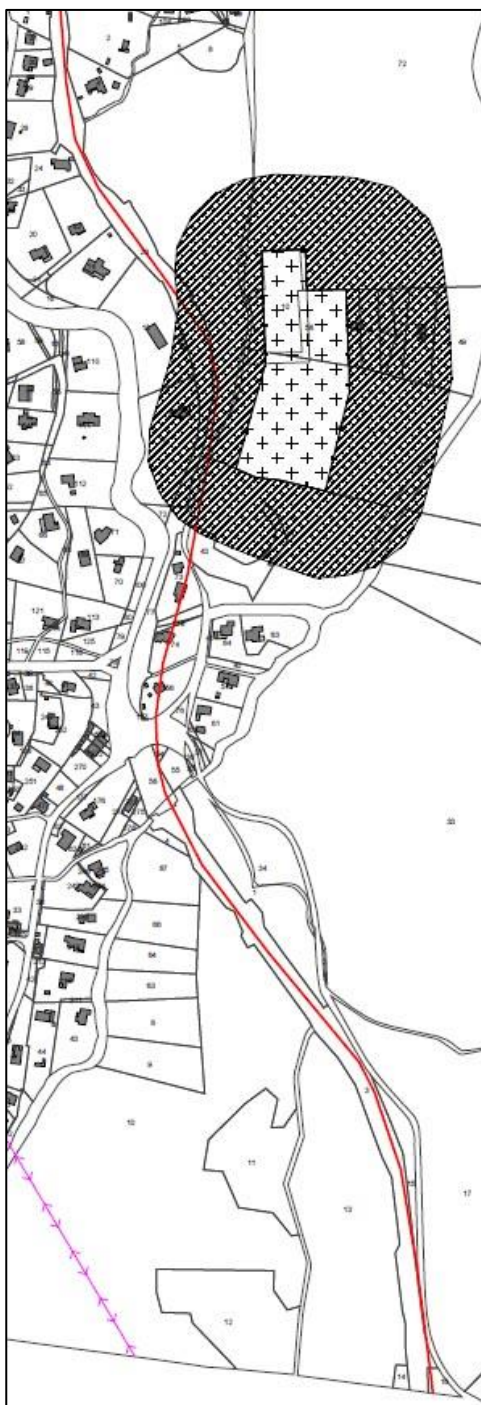


Point 23. PLAN 7.2 – plan des SUP – Correction d’une erreur matérielle dans le plan des SUP sur le tracé de la canalisation des boues rouges

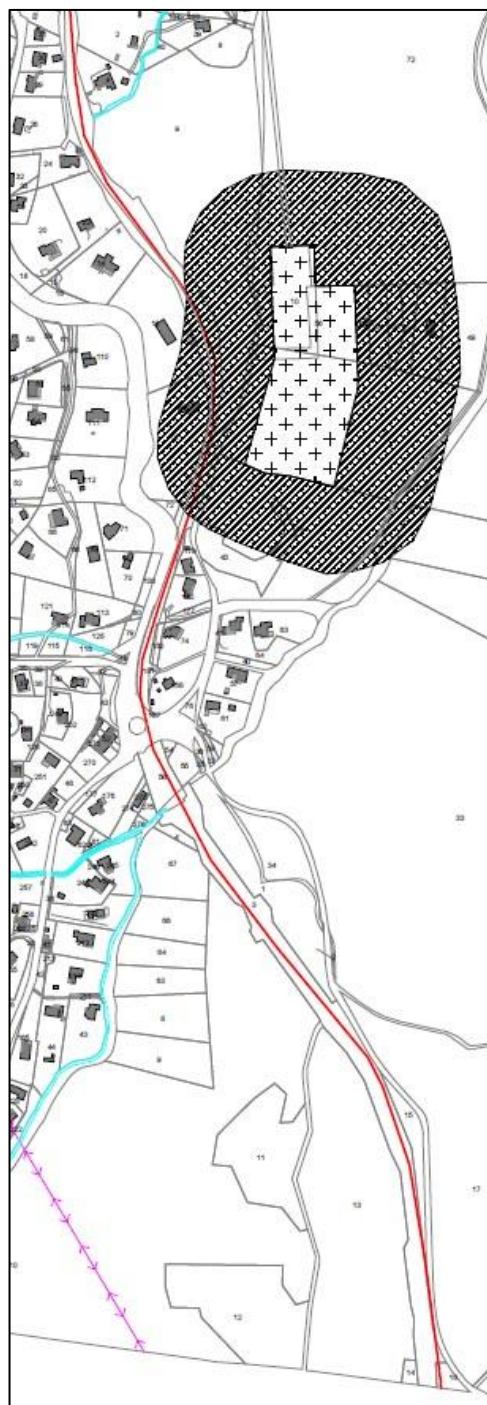
Objet et justification

Le tracé de la conduite de boues rouges figurant sur le plan des servitudes d’utilité publique est incorrect dans sa partie sud où la conduite passe sur des maisons, il est proposé de corriger son tracé. Le plan 7.2 est corrigé en ce sens

Plan des SUP en vigueur



Modification proposée dans le cadre de la M1



II.3 – DES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES (ACTUALISATION, AJOUT, MODIFICATION) :

Point 24. Modification de l'ER 8

Objet et justification

Il est proposé une diminution de l'ER n°8 pour le chemin de desserte hameau des Gournauds. En effet la prolongation de l'ER 8 inscrite au plan de zonage après l'aire de retournement ne semble plus nécessaire. Actuellement une servitude de passage de 4 m permet la desserte des riverains de l'ER 8. Le calibrage de cette servitude est suffisant pour répondre à l'impératif de desserte et de défense incendie. La surface de l'ER8 est modifiée

PLU en vigueur

Modification proposée dans le cadre de la M1



Avant

Après

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
8	Aménagement d'un chemin de desserte, de stationnement, hameau des Gournauds	Commune	5 m	180

Point 25. Modification de l'ER 14 grande Carraire

Objet et justification

Il est proposé de retracer l'ER 14 à 10 m de largeur en évitant au maximum les implantations bâties actuelles et les parcelles limitrophes et en ajoutant la vocation d'aménagement vert à l'objet de l'ER.

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise	Surface m²
14	Aménagement de la Grande Carraire avec l'ajout d'une voie verte.	Commune	10 m	5 850

PLU en vigueur



Modification proposée dans le cadre de la M1



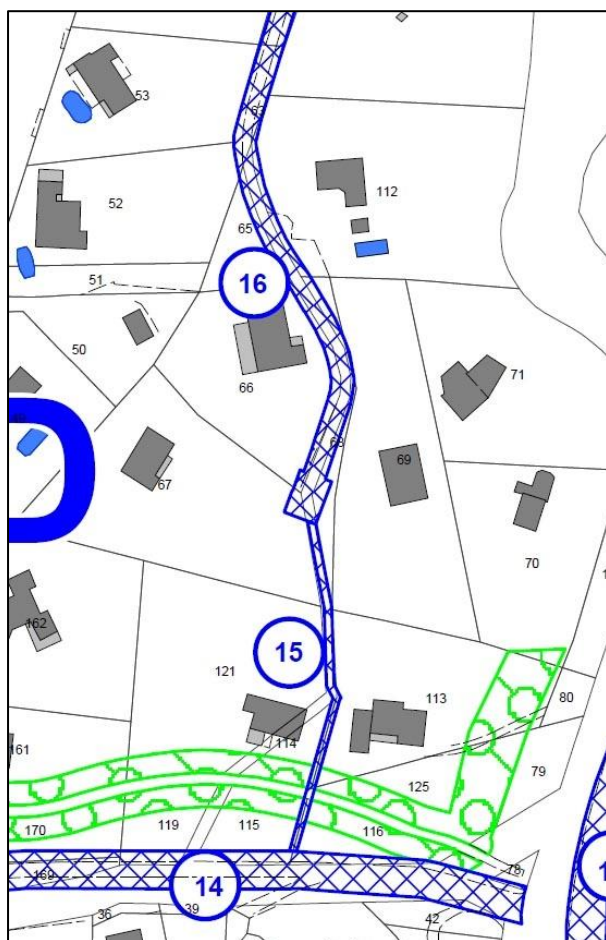
Point 26. Prolongation de l'ER 16 et modification de l'ER 15

Objet et justification

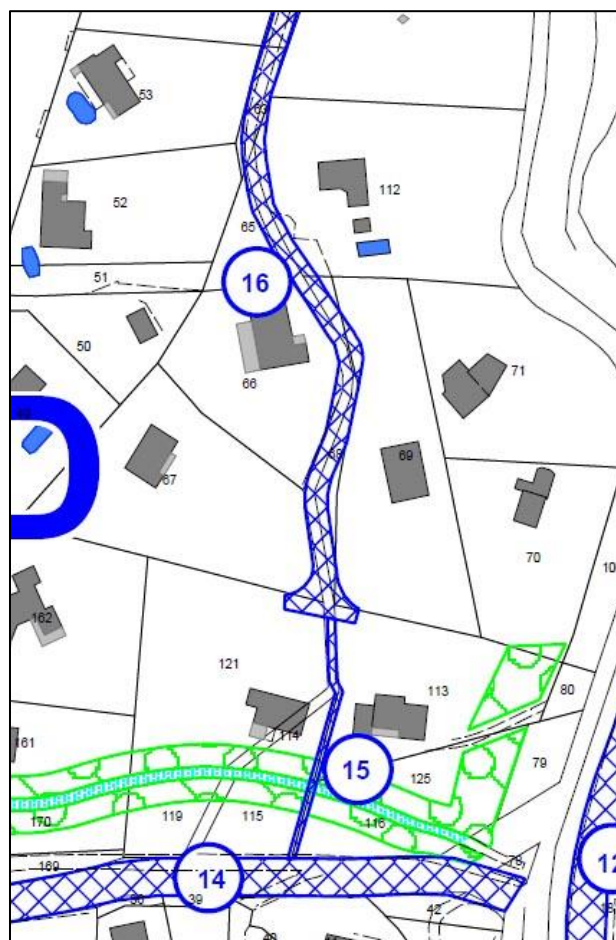
De nombreux projets de construction émergent dans la zone UD au Nord de la Grande Carraire. Ces constructions se font dans le cadre d'une opération d'ensemble que la commune souhaite accompagner pour la réalisation des infrastructures nécessaires à l'urbanisation.

En effet l'ER n°16 actuellement prévu ne permettra pas de desservir les propriétés en bout de l'impasse des Pins. Il est donc proposé de prolonger l'ER n°16 et de déplacer l'aire de retournement en bout de cette prolongation. L'ER 15 est modifié en conséquence.

PLU en vigueur



Modification proposée dans le cadre de la M1



Rédaction actuelle

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
15	Cheminement piéton depuis l'impasse des Pins jusqu'à la Grande Carraire	Commune	2 m	190
16	Aménagement de l'impasse des Pins	Commune	6 m	1540

Rédaction proposée

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
15	Cheminement piéton depuis l'impasse des Pins jusqu'à la Grande Carraire	Commune	2 m	130
16	Aménagement de l'impasse des Pins	Commune	6 m	1770

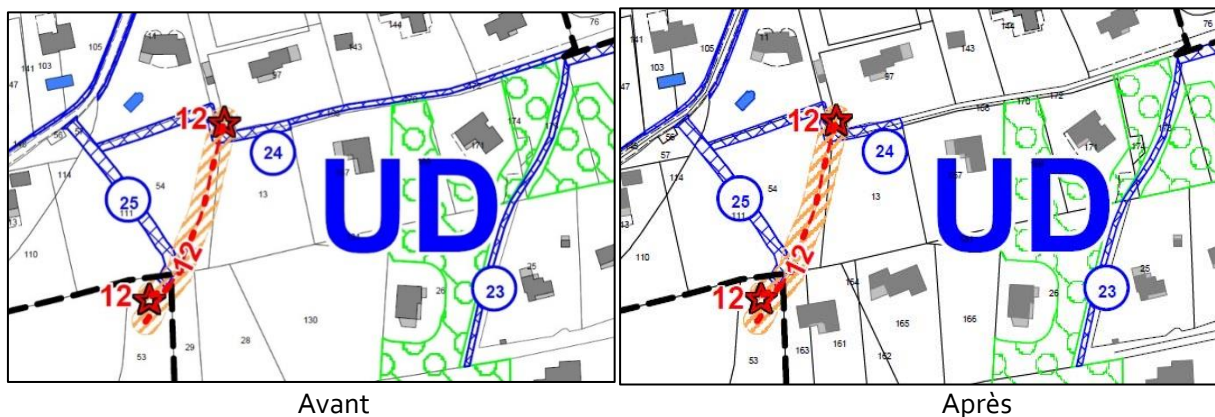
Point 27. Modification de l'ER 24

Objet et justification

L'emplacement réservé n°24, chemin Rouvière, est actuellement composé d'une partie carrossable à 4 m de largeur et d'une partie piétonne à 2 m de largeur. La partie piétonne de l'ER 24 est actuellement positionnée sur le domaine public et son maintien n'est pas nécessaire. Par ailleurs le cheminement est réalisé sur une largeur suffisante. Il est donc proposé de supprimer la partie piétonne de cet emplacement réservé.

PLU en vigueur

Modification proposée dans le cadre de la M1



La surface de l'ER 24 est corrigée dans la liste des emplacements réservés. Elle passe de 610 à 362m. L'objet de l'ER est également modifié pour supprimer la mention à la liaison piétonne.

Rédaction actuelle

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
24	Création d'une liaison piétonne en partie carrossable chemin de la source – chemin Rouvière (2m et 4 m)	Commune	4m et 2m	610

Rédaction proposée

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
24	Création d'une liaison carrossable entre chemin de la source et le cheminement piéton prolongeant le chemin de Rouvière (4 m)	Commune	4m	360

Point 28. Fusion des l'ER 42 et 43 en un seul ER 42 pour création d'une nouvelle desserte à la cité minière Nord

Objet et justification

La commune souhaite aménager une nouvelle desserte à la cité minière nord depuis la RD 46A. Pour cela il est proposé de transformer le cheminement piéton le long duquel sont positionnés les deux emplacements réservés 42 et 43 pour « Ouvrage pluvial cités minières nord » en une nouvelle voie de 6 m de large les englobant dans un seul emplacement réservé 42. La vocation initiale serait préservée et complétée avec création d'une nouvelle voie de liaison entre la cité minière Nord et le centre-ville

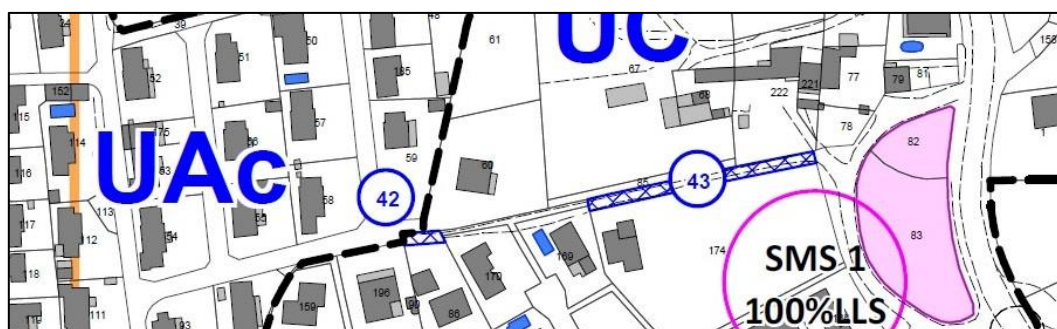
Rédaction actuelle

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
42	Ouvrage pluvial cités minières nord	Commune	-	50
43	Ouvrage pluvial cités minières nord	Commune	-	300

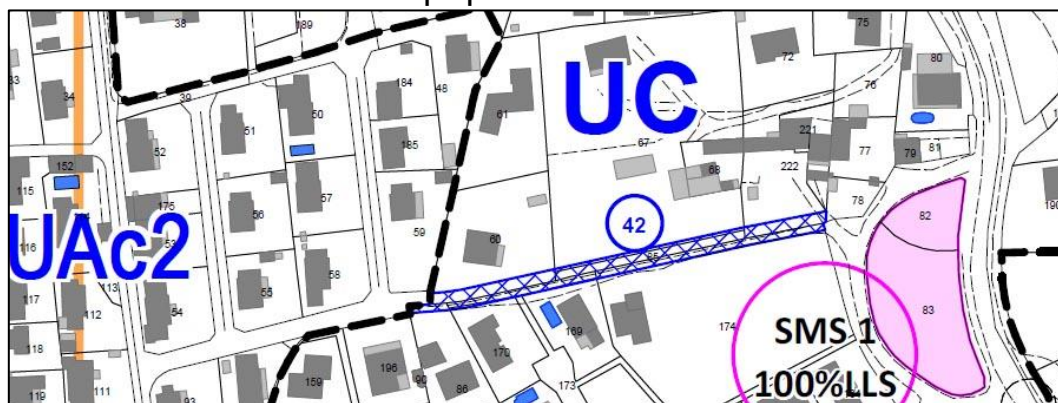
Rédaction proposée

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
42	Création d'une voie de liaison entre la RD46 a et la rue du Thym et aménagement d'ouvrages pluviaux pour les cités minières nord.	Commune	6m	810

PLU en vigueur



Modification proposée dans le cadre de la M1

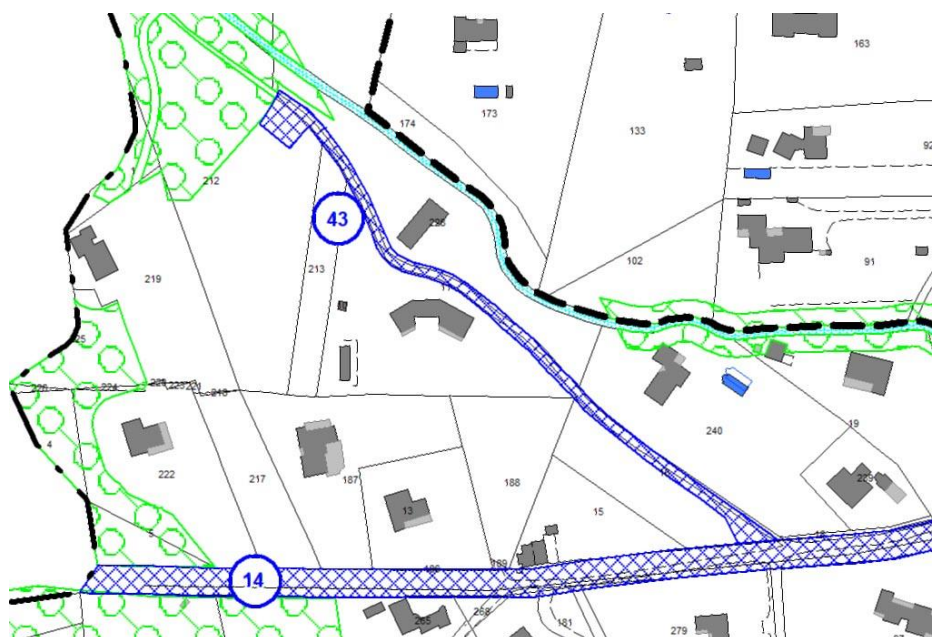


Point 29. Création d'un nouvel ER n°43 Chemin des Plaines

Objet et justification

Le chemin des plaines est actuellement d'une largeur de 2,50 mètres. Afin de garantir les possibilités de croisement des véhicules pour la sécurité des habitants et notamment par rapport aux risques incendie, il est proposé d'inscrire ce chemin en emplacement réservé n°43 d'une largeur de 4 m avec une aire de retournement à son extrémité. Sa surface est de 1 140 m².

Modification proposée dans le cadre de la M1



Rédaction proposée

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
43	Élargissement du chemin des plaines	Commune	4m	1140m²

Point 30. Création d'un nouvel ER n°50 pour la sortie de la source du Bon Dieu

Objet et justification

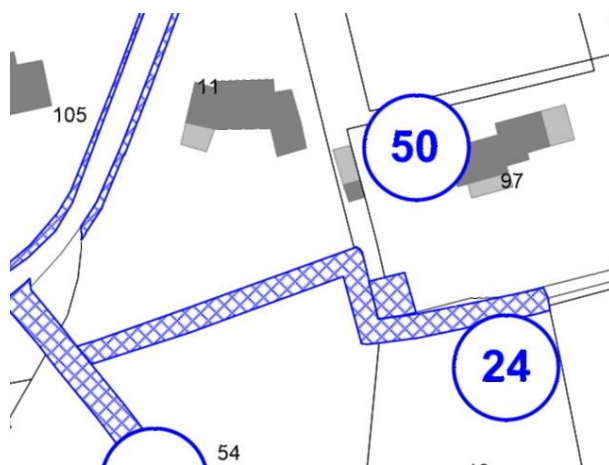
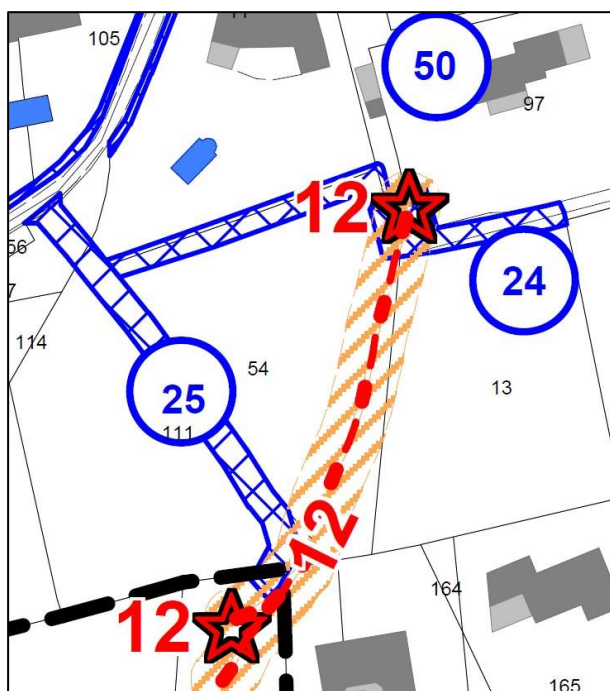
La galerie et l'exutoire de la source du Bon Dieu sont actuellement situés sur des terrains privés. Le PLU lors de son élaboration a mis en place une protection patrimoniale sur le captage de la source, sur la galerie souterraine ainsi que son exutoire (élément remarquable n°12). La prescription inscrite dans la fiche patrimoniale permet de préserver ses structures par le biais notamment d'une zone non aédificandi. Cependant elle ne permet pas à la commune d'en assurer la gestion concrète. Celle-ci peut s'avérer nécessaire, car l'exutoire a une fonction importante dans le fonctionnement de la collecte du pluvial dans ce secteur. Son entretien peut s'avérer nécessaire pour protéger les habitations environnantes d'un engorgement possible du pluvial. Seule la maîtrise foncière permettra à la commune de légitimer ses interventions.

Il est donc proposé de créer un nouvel emplacement réservé pour la sortie de la source du Bon Dieu.

Celui-ci est masqué sur la planche graphique de règlement par l'élément remarquable 12. La deuxième image ci-dessous montre l'emprise du nouvel ER 50 sur la parcelle AO 98. Elle est de 45 m²

Modification proposée dans le cadre de la M1

vue détaillée



Rédaction proposée

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Largeur d'emprise m	Surface m²
50	Protection de la source du Bon Dieu	Commune	1	45m²

III -Impacts de la modification sur le dossier du P.L.U. en vigueur

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

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U, explicitant les points de modification (pièce 1.1),
- Des modifications dans le règlement (pièce 4),
- Des modifications sur les plans de zonage (pièce .4.1, 4.2,4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7),
- Des modifications dans la liste des emplacements réservés (pièce 5),
- Des modifications sur le plan des SUP 7.2