

SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS
Porte des Alpilles



VILLE DE SAINT ÉTIENNE DU GRÈS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

1. RAPPORT DE PRESENTATION



Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Historique du P.L.U. de Saint-Étienne du Grès

Approbation du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération de la commune le	18 / 03 / 1986.
1 ^{ère} Révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération de la commune le	05 / 12 / 2001
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le	20 / 07 / 2017



Plan Local d'Urbanisme

Sommaire Général

Table des matières

Table des matières	3
MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	4
Changements de destination en zones A et N	5
Eléments de patrimoine protégés	18
Marges de recul le long de la RD32 et de la RD99.....	26
Ajouts et modifications d'emplacements réservés	30
Report des éléments du porter à connaissance archéologie sur le plan de zonage	35
Modification du zonage.....	40
Report des servitudes d'utilité publique sur le plan de zonage	52
MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	54
Corrections et ajouts de mentions réglementaires dans les dispositions générales	55
Mentions et adaptations réglementaires ajoutées sur plusieurs zones	58
Modifications apportées aux règlements de zones ciblées	74
Modifications du règlement inondation	89
Annexion du lexique national d'urbanisme.....	96
AJOUT D'OAP	99



MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Changements de destination en zones A et N

Plusieurs modifications ont été effectuées au niveau des changements de destination de bâtiments en zones A et N autorisés et localisés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

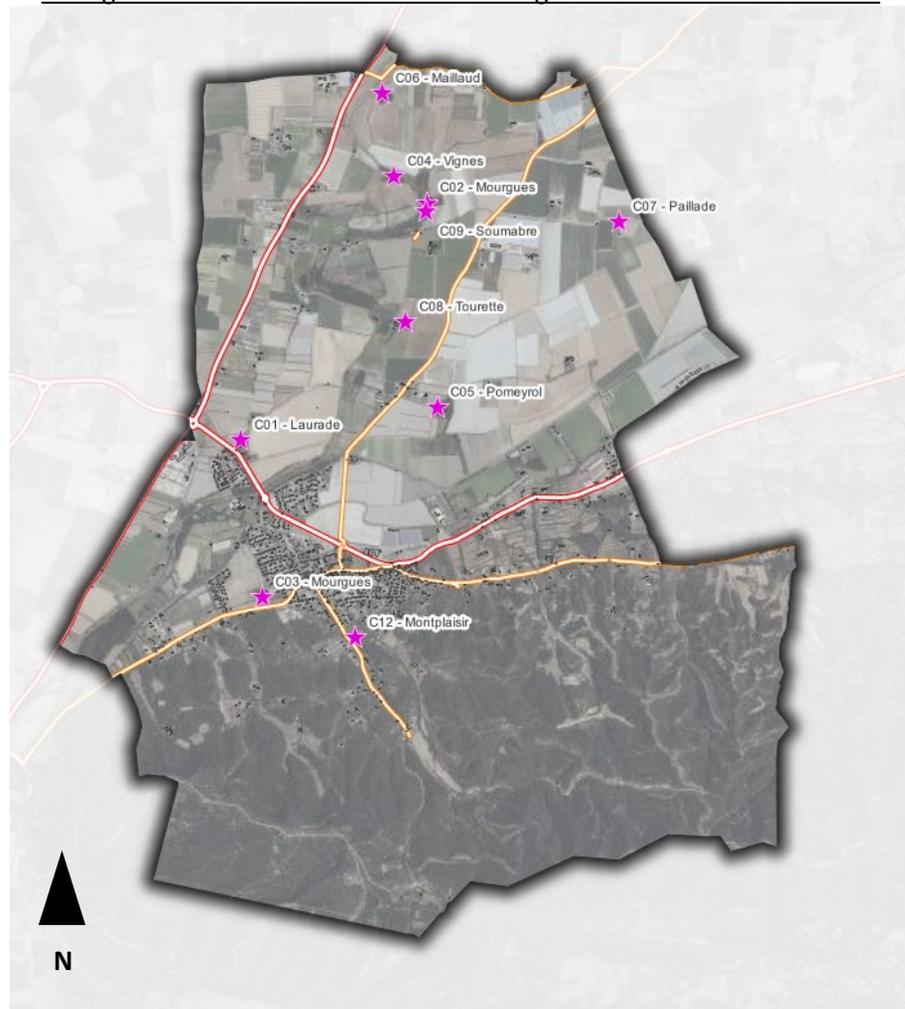
Renumérotation des changements de destination

Les changements de destination inscrits au plan de zonage ont été renumérotés afin de corriger plusieurs inversions :

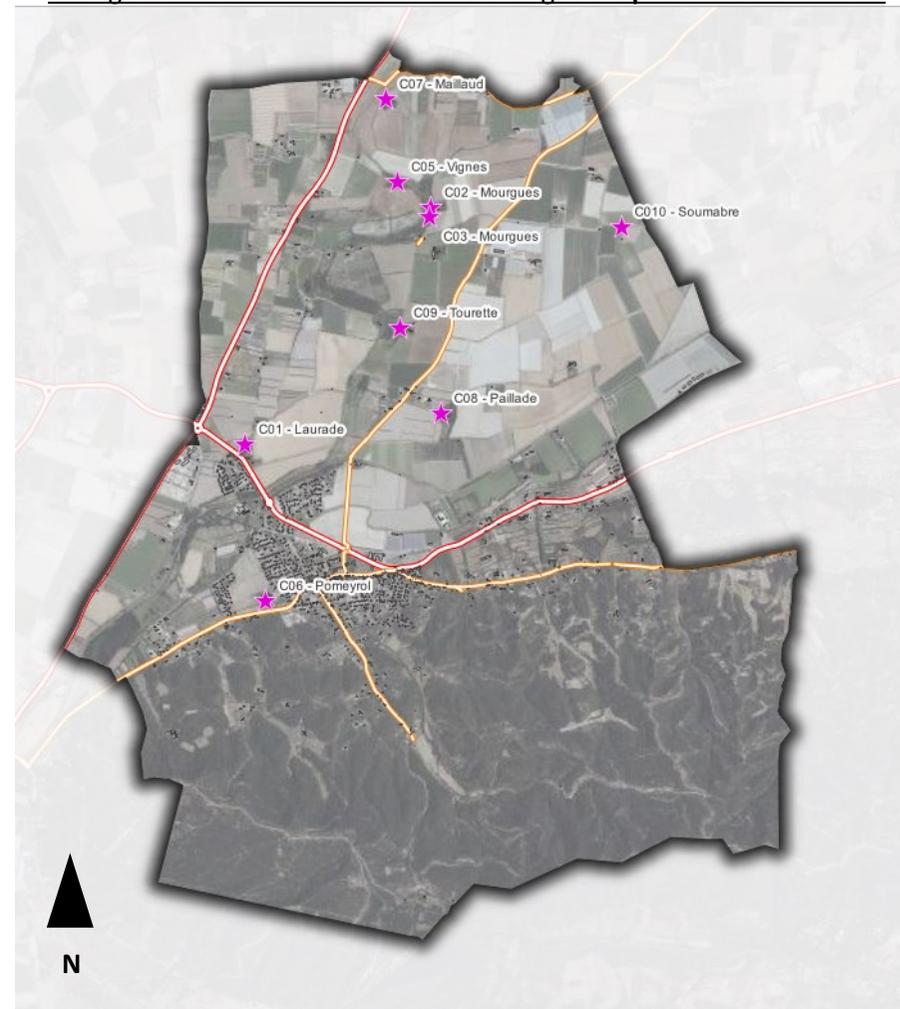
- Une des caves du Mas de Mourgues était sur le Mas de Pomeyrol.
- Le changement de destination du Mas de Soumabre était à l'endroit d'une des caves du Mas de Mourgues.
- Le changement de destination du Mas de Pomeyrol était sur le Mas de la Paillade.



Changements de destination au PLU en vigueur avant renumérotation



Changements de destination au PLU en vigueur après renumérotation





Ajouts de nouveaux changements de destination

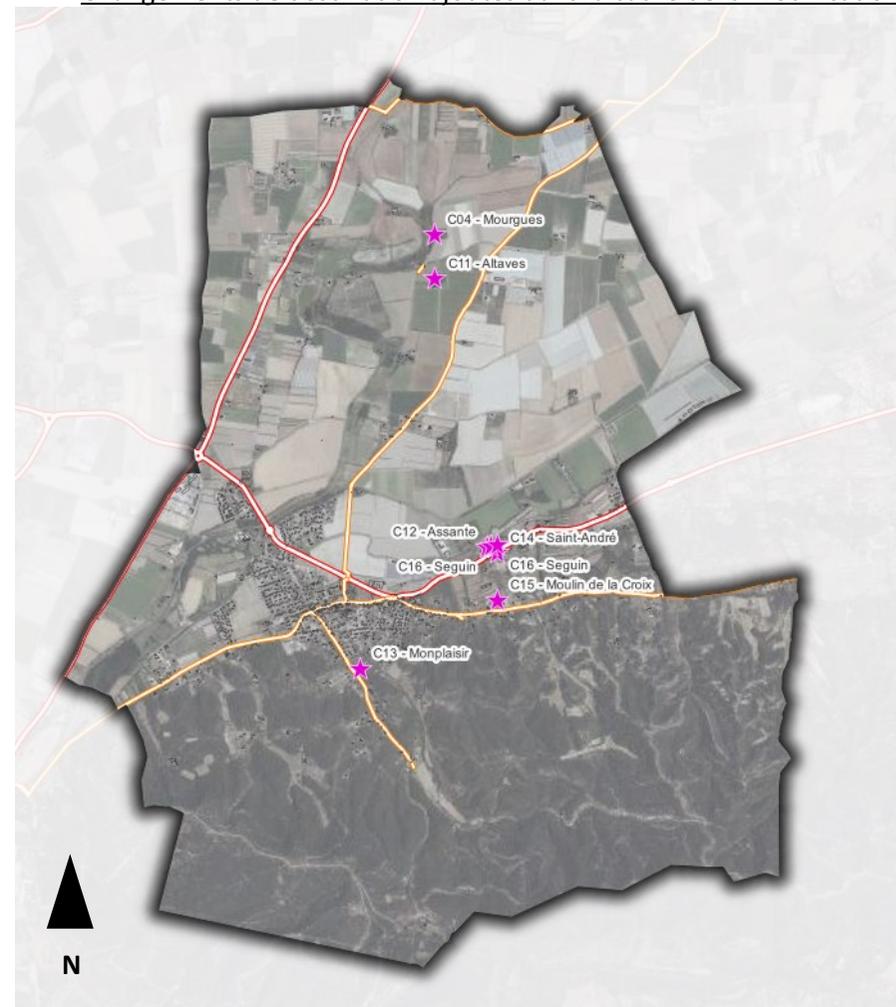
8 bâtiments situés en zones A et N et n'ayant plus d'usage agricole ont été ajoutés aux changements de destination autorisés.

Le tableau correspondant aux changements de destination est mis à jour en conséquence (projet joint).

Les changements de destinations ajoutés possèdent tous un raccordement existant ou possible au réseau AEP.

Bâti	Raccordement AEP existant ou possible	Classé patrimoine
Caves du Mas de Mourgues	Oui	Oui
Longère principale du Mas d'Altavès	Oui	Oui
Remise agricole	Oui	Non
Remises et greniers du Mas Montplaisir	Oui	Oui
Hangar agricole du Mas Saint-André	Oui	Non
Ancien moulin du domaine du Moulin de la Croix	Oui	Oui
Ancien hangar, forge et local d'une pompe Mas Seguin	Oui	Non

Changements de destination ajoutés dans la cadre de la modification





- Une cave située sur le domaine du Mas de Mourgues (deux autres bâtiments similaires de la propriété faisant déjà l'objet de changements de destinations autorisés) à destination d'hébergement, **parcelle B0 2217**.

Caves du Mas de Mourgues



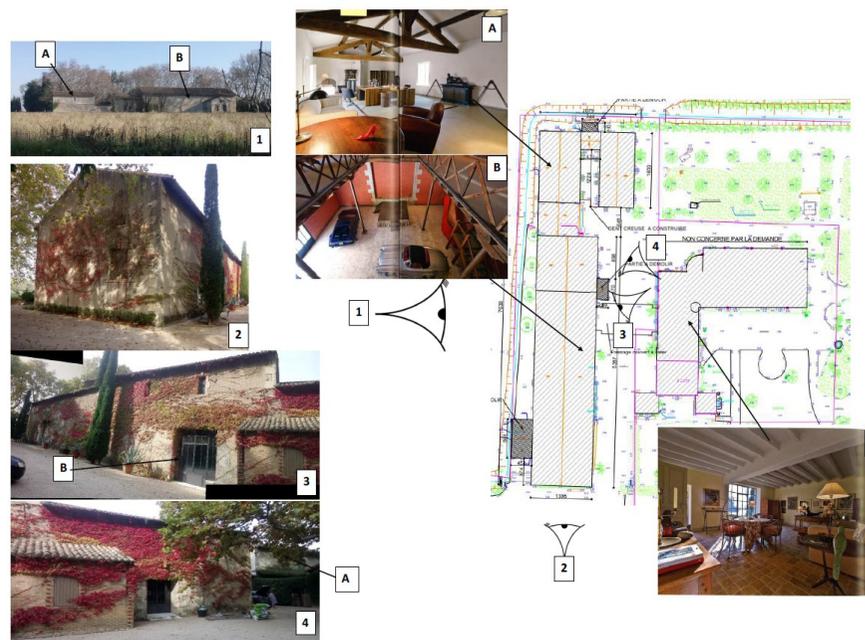
Changement de destination Mas de Mourgues





- La longère principale du Mas d'Altavès à destination d'habitation, parcelle B0 2015

Longère du Mas Altavès





Changement de destination du Mas Altavès



- Une ancienne remise agricole à destination d'habitation, située sur la **parcelle A0 1866**

Remise agricole



Changement de destination de la remise



- Les remises et greniers du Mas Montplaisir à destination d'habitation, sur la **parcelle C0 2066**

Grenier et remises du Mas Montplaisir

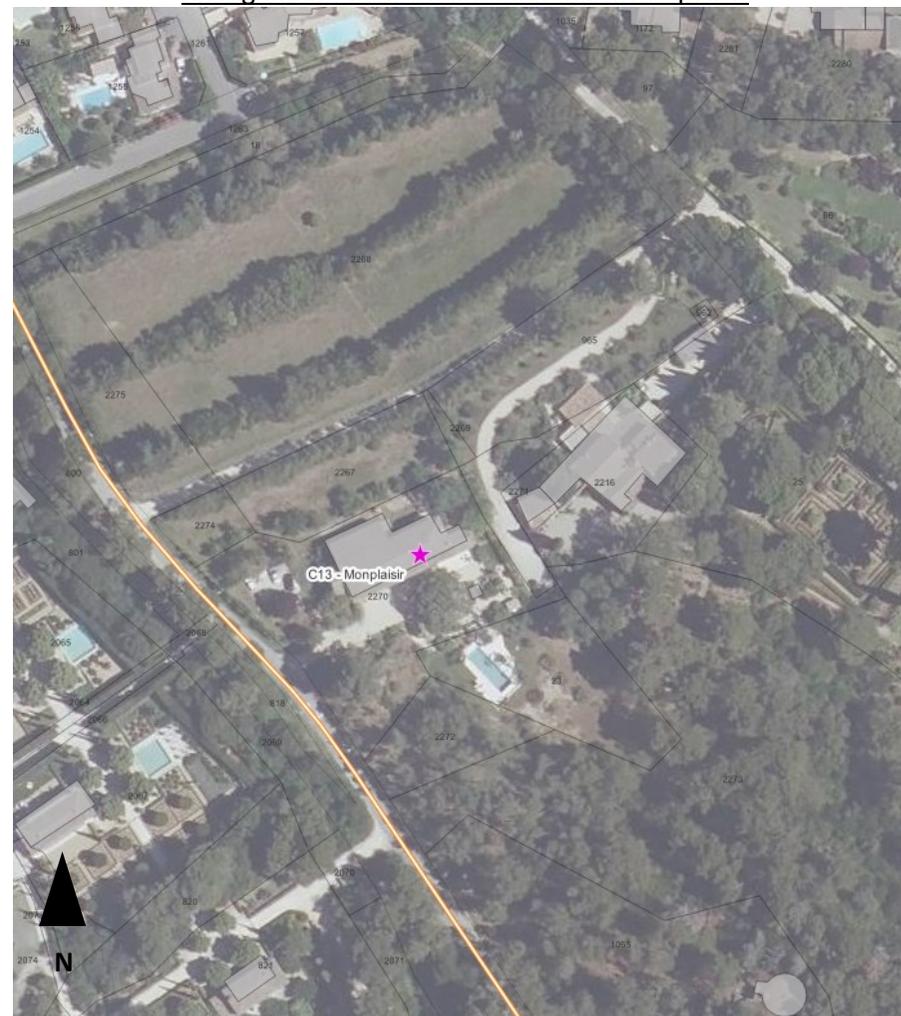




Vue Extérieure du Mas Montplaisir,
étage et bâtiment à l'arrière concernés



Changement de destination du Mas Montplaisir





- Un ancien hangar agricole sur le domaine du Mas Saint-André à destination d'habitation, **parcelle A0 2363**.

Hangar agricole Saint-André



Changement de destination du Mas Saint-André





- L'ancien moulin du domaine du moulin de la croix, parcelles A0 879 et A0 880. Le projet est d'accueillir une résidence d'artiste.



INTERIEUR MOULIN



Meule



Vue générale depuis l'entrée Est



Presses



Zone technique Nord



Presses



Ouvertures Nord

ETAGE MOULIN



Ouvertures Nord



Ouvertures Ouest



Charpente



Ouvertures Intérieures



Sols

INTERIEUR MAS



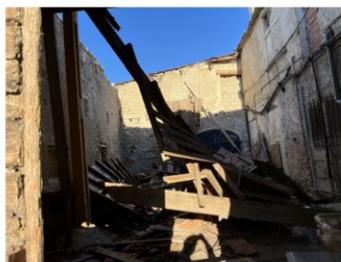
AILE DUMAS



↑ Façade Nord



↑ Entrée Façade Ouest



↑ Intérieur et toiture écroulée



↑ Façade EST



↑ Façade Nord Est

FACADES NORD ET OUEST



↑ Façade Nord Moulin



↑ Entrée Nord Mas



↑ Entrée Ouest aile du Mas



↑ Façade Nord Aile du Mas

↑ Façade Nord et Ouest Moulin



Changement de destination du Moulin de la Croix



- Un ancien hangar accompagné d'une forge et du local d'une pompe situés sur le domaine du Mas Seguin, déjà à usage d'annexes à l'habitation, respectivement parcelles A0846 et A0420.

Hangar, forge et local pompe Mas Seguin



Changement de destination du Mas Seguin



Éléments de patrimoine protégés

La modification du PLU intègre le déplacement, la création et l'actualisation de plusieurs éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 en annexe 1.5 du PLU a été complétée en conséquence.

Déplacement de l'oratoire Saint-Eloi

Cet élément de patrimoine protégé au PLU a été déplacé depuis l'entrée en vigueur du document. Il se situe en 2022 sur la place Jean Galeron, de l'autre côté de la route par rapport à son emplacement initial. La modification tient compte de ce déplacement en mettant à jour la localisation de la prescription réglementaire associée et la fiche correspondante n°55.

L'oratoire Saint-Eloi





Éléments patrimoine protégés : avant modification



Éléments patrimoine protégés : après modification





Déplacement de la Mourgue et éléments protégés sur la place centrale

La Mourgue désigne une statue découverte lors de fouilles archéologiques. Elle était jusqu'à récemment restée exposée à l'entrée du site de l'entreprise NGE située à l'Ouest du territoire communal, non loin de l'endroit où elle avait été découverte, et faisait l'objet de prescriptions réglementaires liées à l'archéologie inscrites au PLU.

A l'occasion du réaménagement de la place de l'école la statue a été déplacée sur le nouvel espace public, à l'angle entre l'avenue Frédéric Mistral et l'Avenue de la République.

Il n'est pas possible de déplacer la prescription réglementaire liée à l'archéologie, qui concerne le site de fouilles, mais la commune souhaite inscrire la Mourgue comme élément protégé au PLU avec la fontaine de la place et la statue de Frédéric Mistral, également situées sur l'espace public. Une classe d'éléments protégés au titre de l'article L.151-19 et indiquée « A » pour « art urbain/archéologie » a été créée afin de protéger ces 3 éléments. Le tableau correspondant a été complété.

Fontaine



Statue de Frédéric Mistral



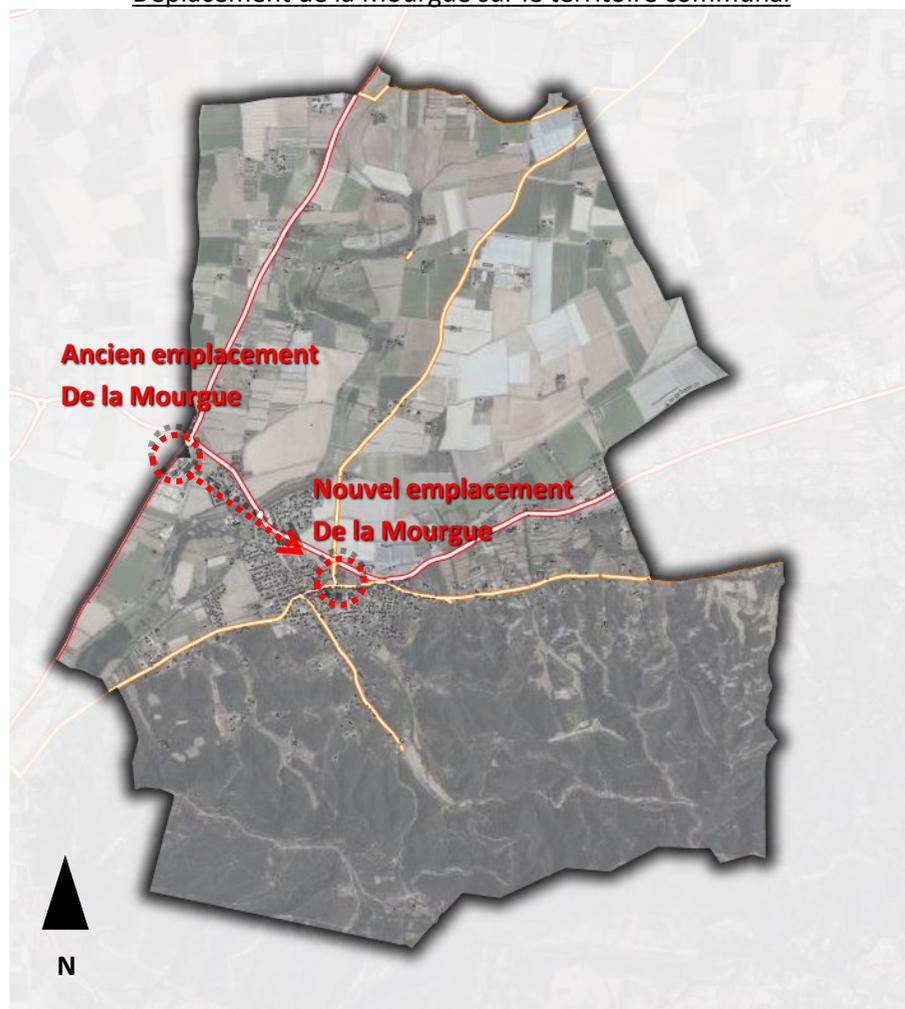
Ancien emplacement de la Mourgue à l'entrée du site NGE



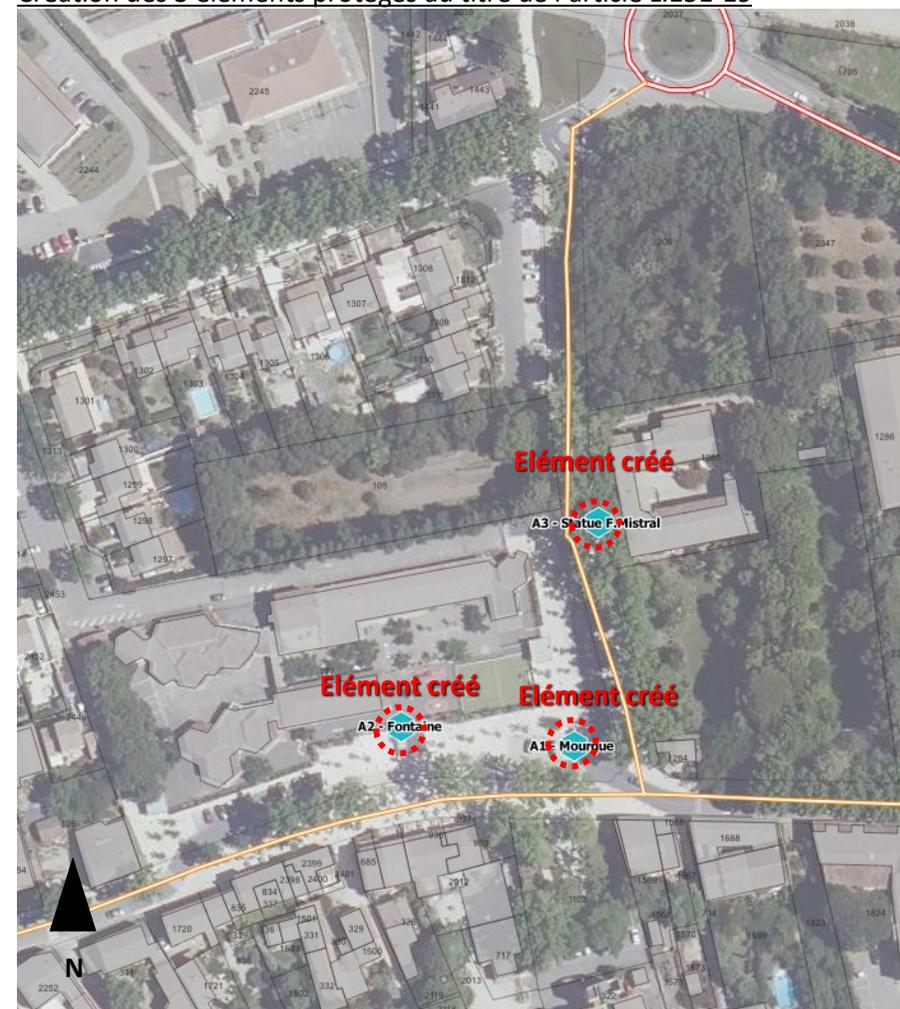
Nouvel emplacement de la Mourgue sur la place de l'école



Déplacement de la Mourgue sur le territoire communal



Création des 3 éléments protégés au titre de l'article L.151-19



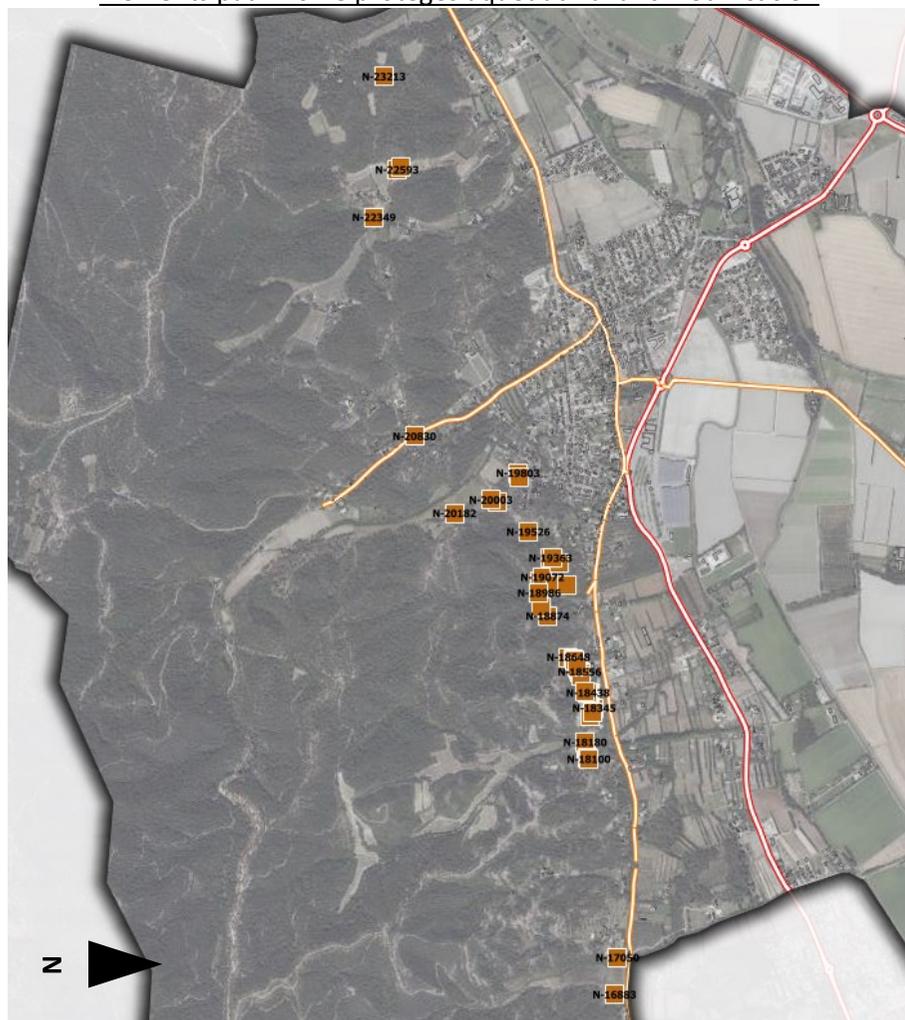


Actualisation des points de passage de l'aqueduc Nord des Alpilles

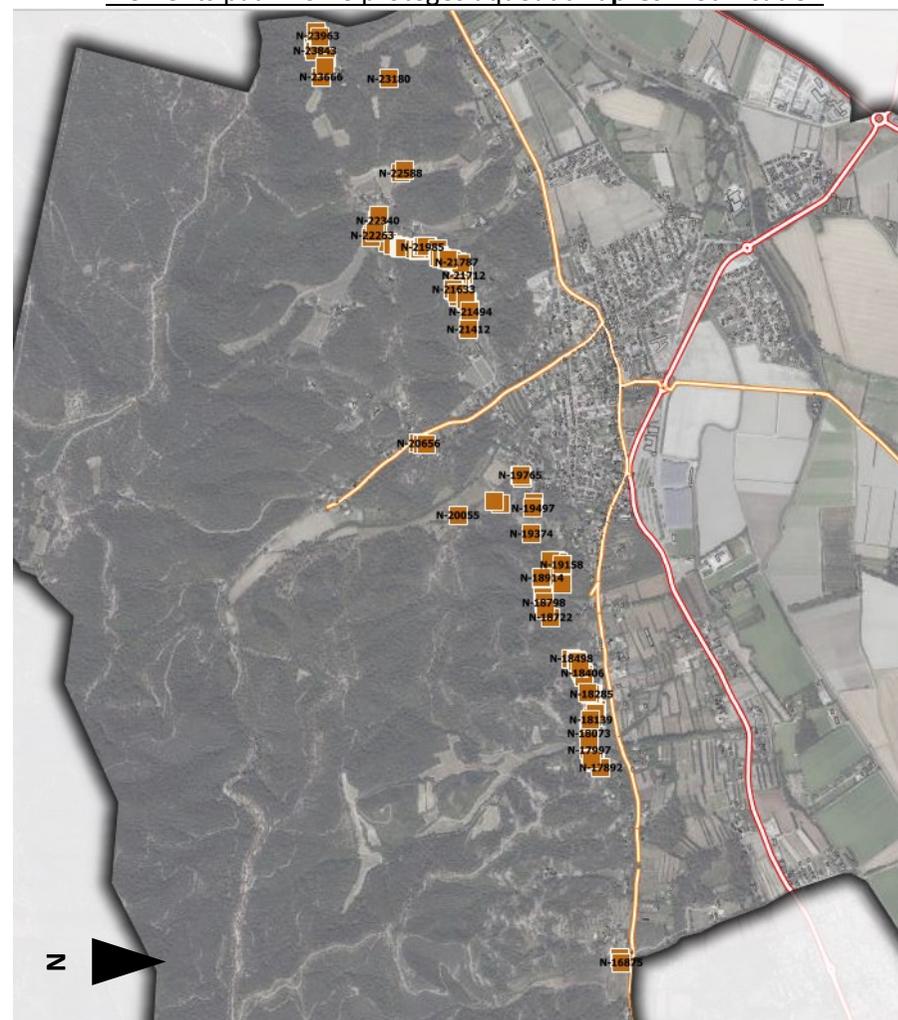
Le PLU en vigueur de la commune intègre de nombreuses prescriptions réglementaires concernant l'aqueduc des Alpilles. Certaines sont destinées à protéger les vestiges identifiés, mais la plus grande partie relève de recherches d'un particulier qui a évalué de nombreux points de passage du tracé de l'ouvrage. Ce travail a été reporté dans le plan de zonage du PLU sous formes de prescriptions ponctuelles lors de son élaboration. La modification constitue une opportunité de mettre à jour la prise en compte du repérage qui a été actualisé depuis son entrée en vigueur.



Eléments patrimoine protégés aqueduc : **avant modification**



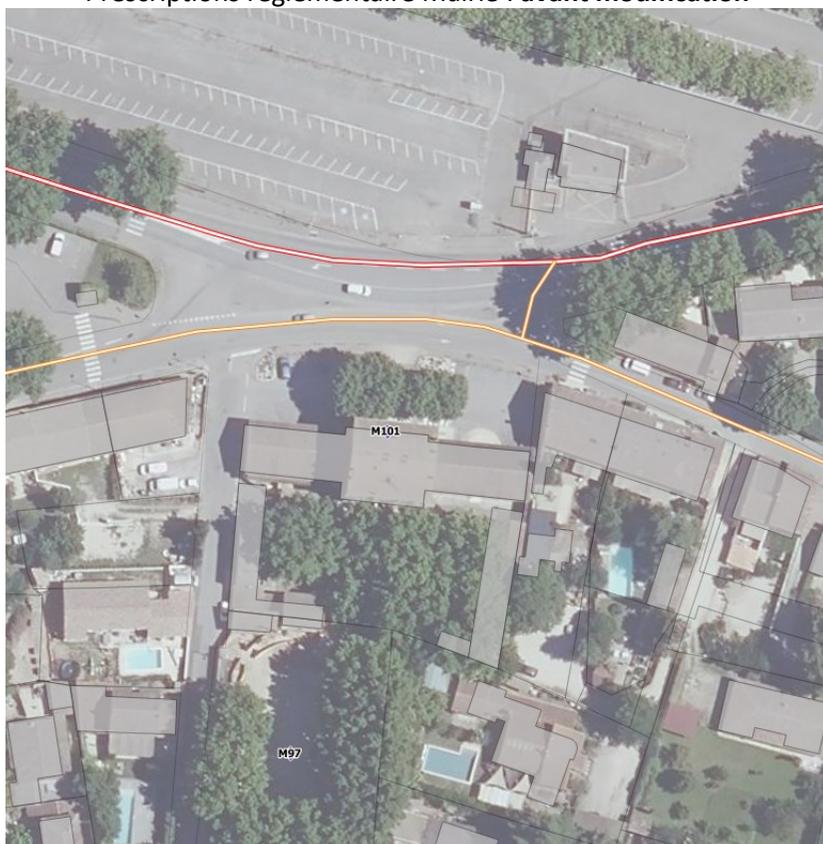
Eléments patrimoine protégés aqueduc : **après modification**



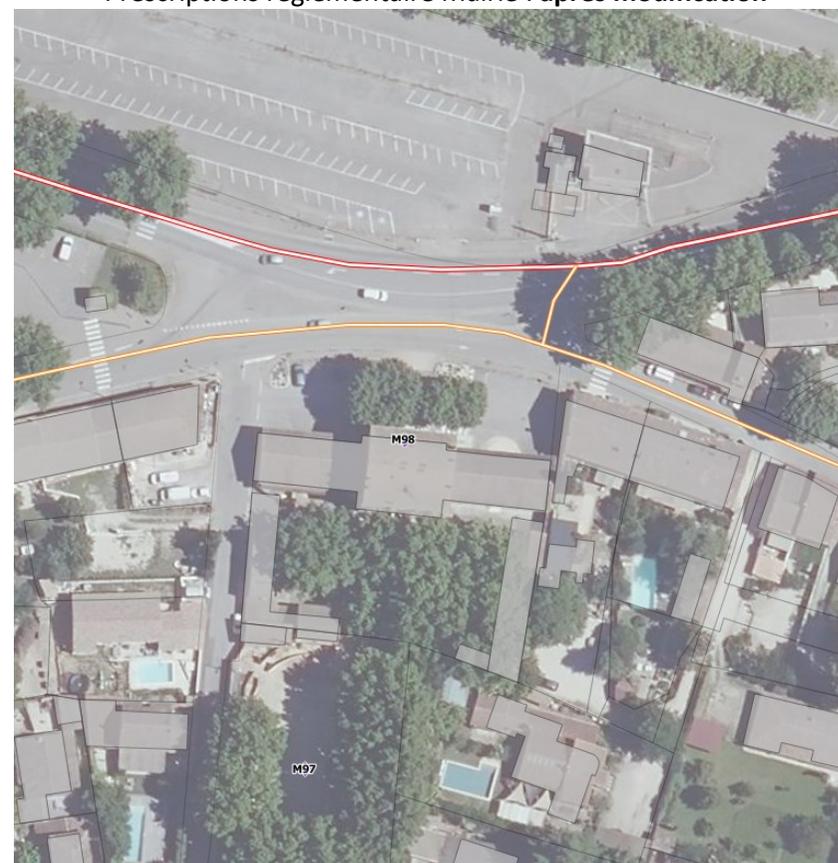
Renumérotation des mas protégés

La numérotation des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 pour les mas saute les numéros 98 à 100 : elle passe de M97 pour les arènes à M101 pour la mairie. La mairie a été renumérotée M98

Prescriptions réglementaire Mairie : **avant modification**



Prescriptions réglementaire Mairie : **après modification**





Ajout de nouveaux mas protégés

4 mas et bâtiments remarquables ont été ajoutés aux éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, notamment suite à échanges avec le SDAP pour le périmètre délimité des abords :

- Le mas Margarido numéroté M99
- La villa Notre-Dame numérotée M100
- La villa Bellombre numérotée M101
- L'Oustalet numéroté M102

Le tableau récapitulatif des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 a été complété avec l'ajout des descriptions et photographies correspondant aux quatre bâtiments ajoutés.

Protections L.151-19 de Mas et bâtis remarquables ajoutées dans la cadre de la modification





Marges de recul le long de la RD32 et de la RD99

Hors secteurs urbanisés du territoire communal, les abords de la RD 32 et de la RD 99 sont concernés par des marges de recul inscrites au PLU, d'une largeur de 15 m de part et d'autre de l'axe (30 m de large au total) comme prescrit par le Conseil départemental. Ces marges de recul étaient mal reportées dans le PLU en vigueur : elles avaient une largeur de 30 m de part et d'autre des limites du domaine public soit 75 m de large au total et débordaient sur des secteurs urbanisés du territoire. Ces erreurs ont été corrigées dans le cadre de la modification du PLU.

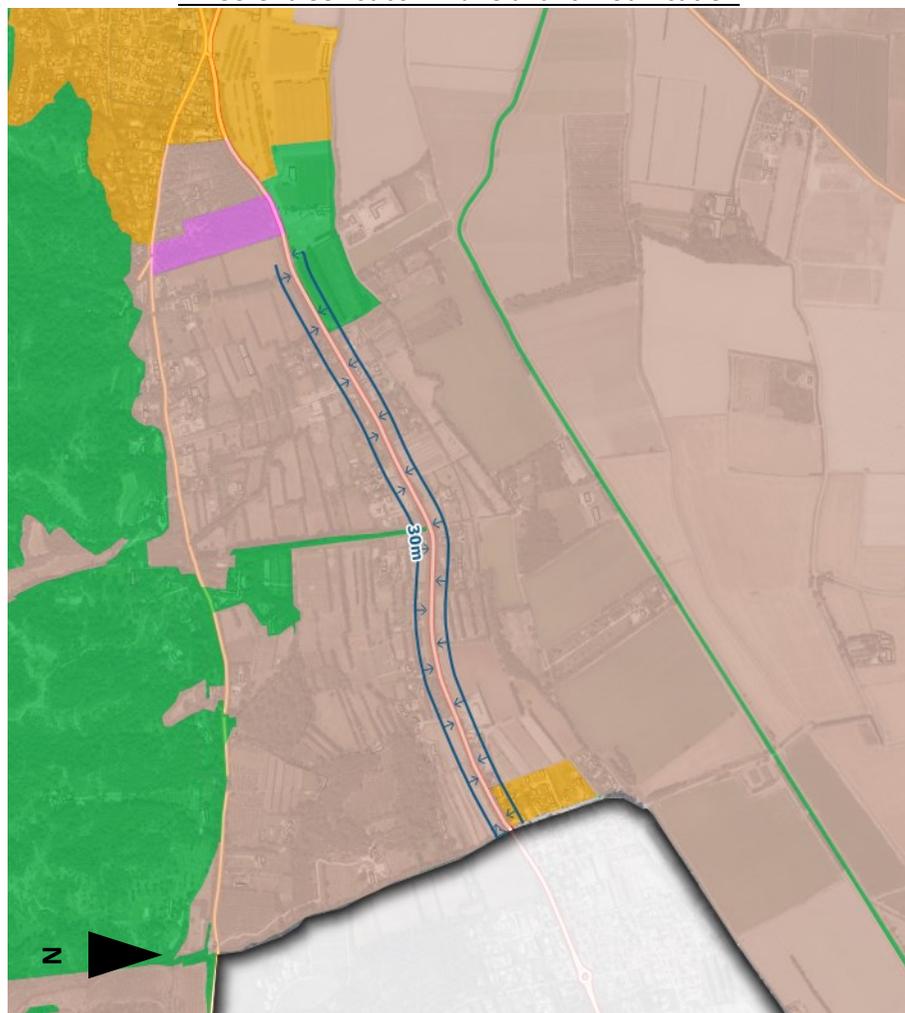
RD 32 entrée Sud-Ouest commune *avant* modification



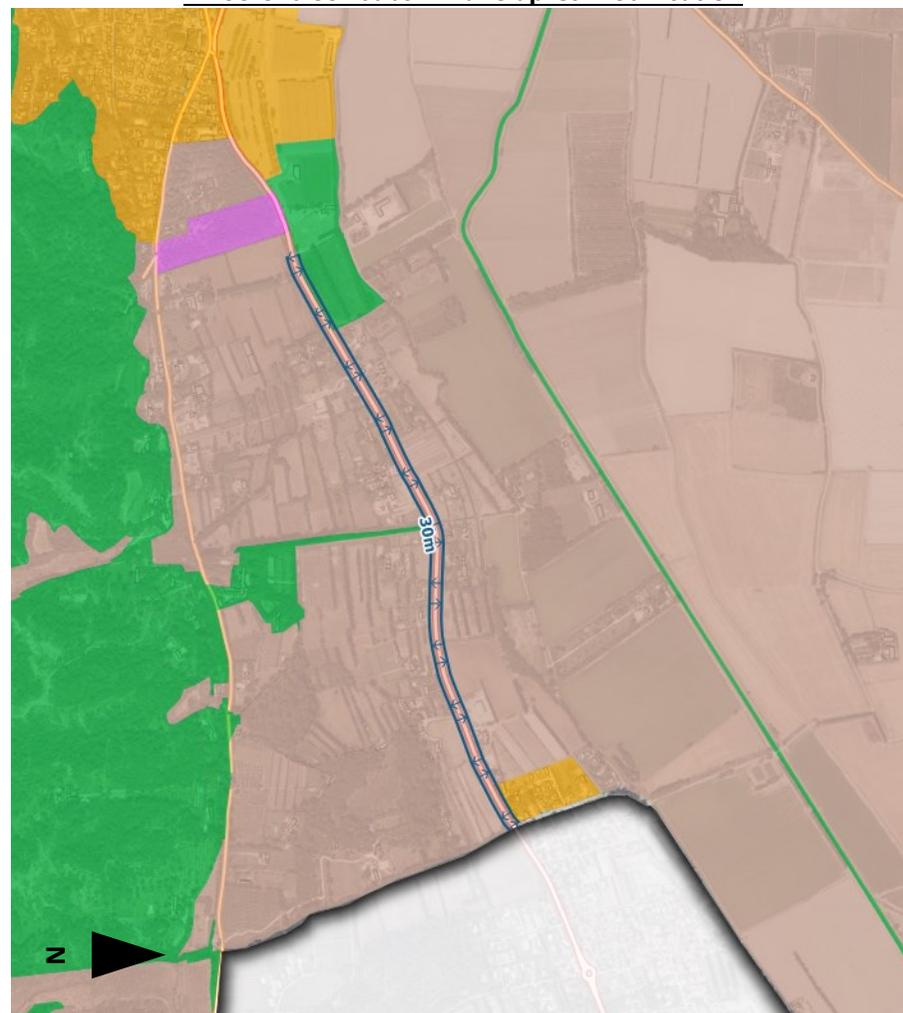
RD 32 entrée Sud-Ouest commune *après* modification



RD 99 entrée Est commune avant modification

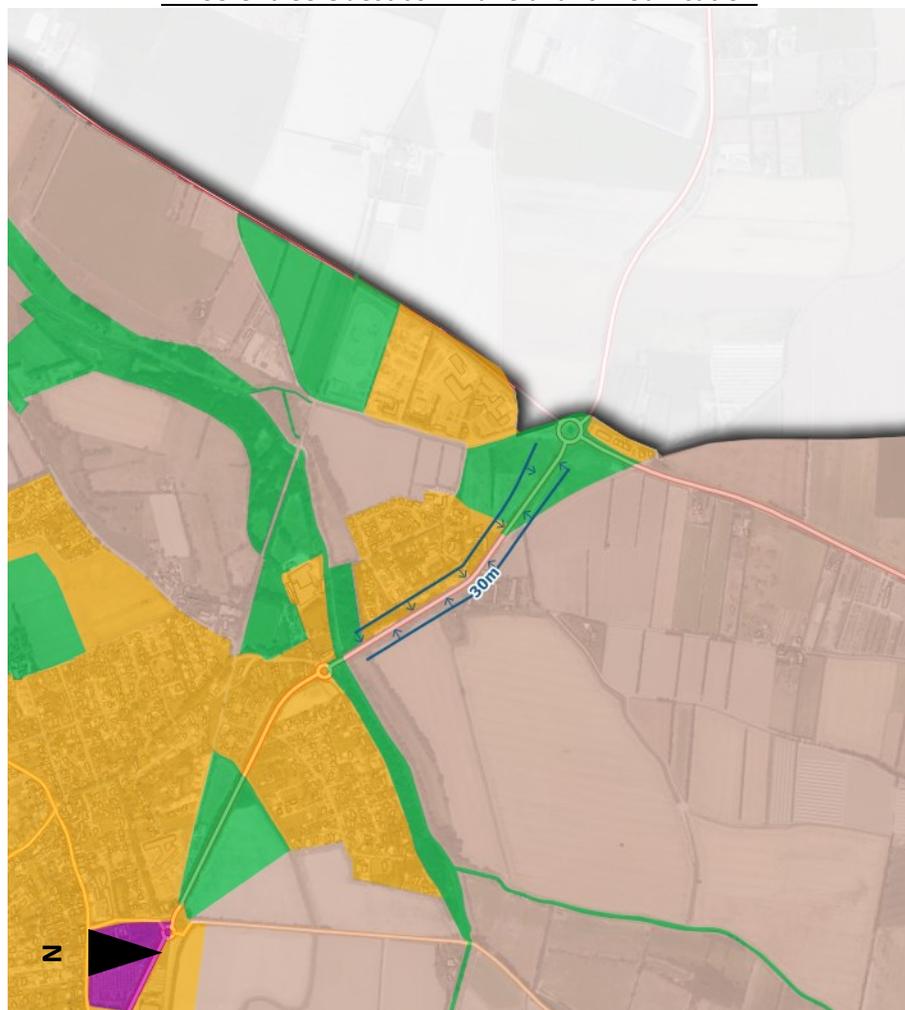


RD 99 entrée Est commune après modification

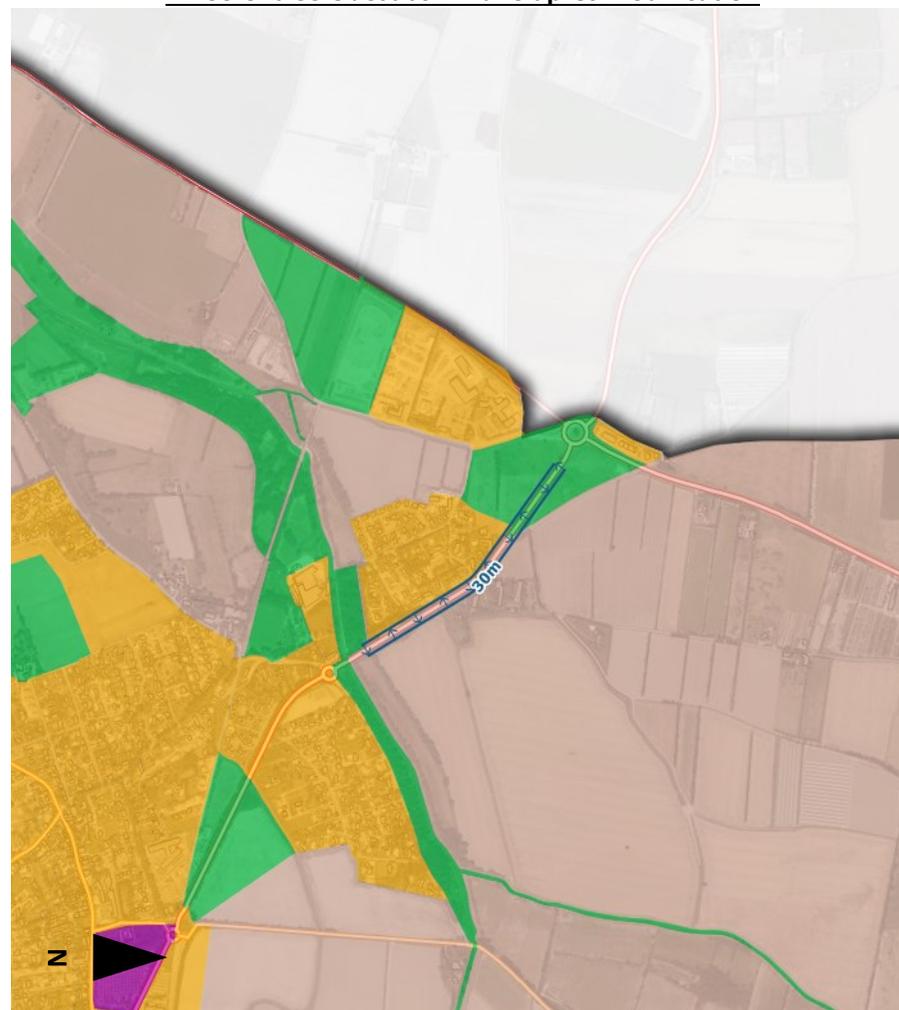




RD 99 entrée Ouest commune avant modification



RD 99 entrée Ouest commune après modification

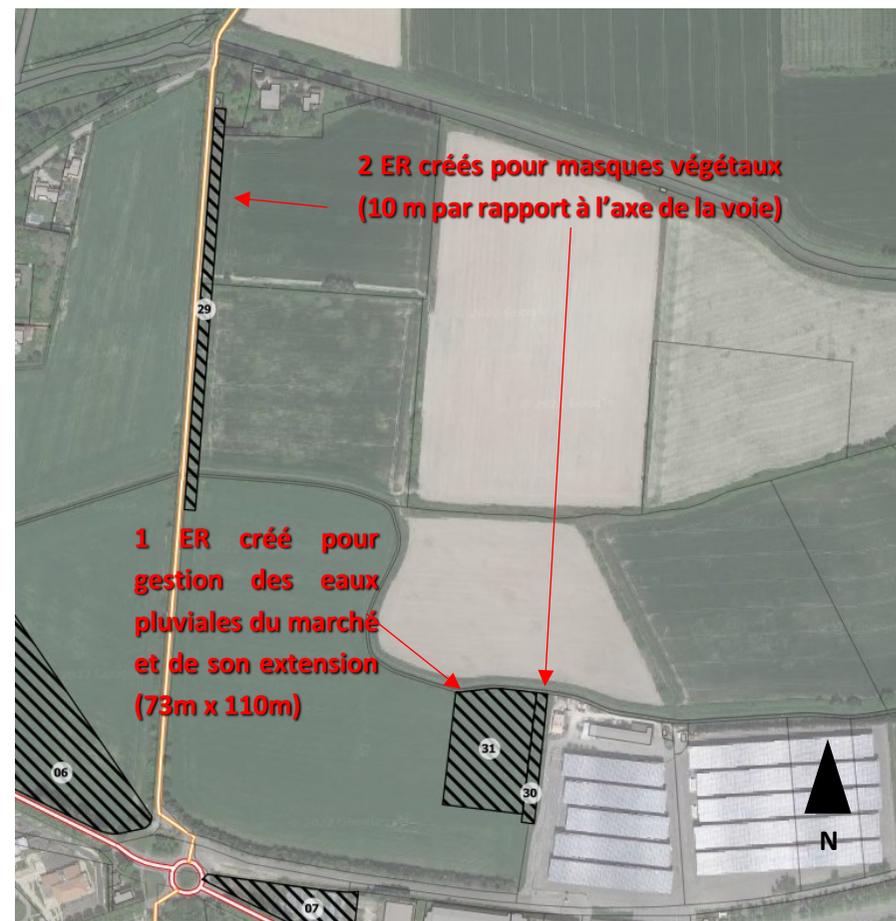


Ajouts et modifications d'emplacements réservés

Afin de tenir compte de l'avancée de ses projets, la commune souhaite ajouter et modifier plusieurs emplacements réservés inscrits au PLU dans le cadre de sa modification.

- Ajouts de deux emplacements réservés numérotés 29 et 30 destinés à créer des masques végétaux sur les limites du terrain mobilisé pour l'extension du marché, de 10m par rapport à l'axe des voies (projet entraînant également le reclassement de la zone 2AUe en 1AUEa et la création d'une OAP) et masquer également les ombrières photovoltaïques en place depuis la RD32.
- Ajout d'un emplacement réservé numéroté 31 destiné à la gestion des eaux pluviales du marché et de son extension.
- Ajout de la parcelle A0 2302 à l'emplacement réservé 15 prévu pour la réalisation d'un espace public.
- Réduction de la surface des emplacements réservés 10 et 11 prévus pour la réalisation du projet d'extension de la salle communale. L'emplacement réservé n°10 destiné à un cheminement piéton voit sa largeur réduite de 10m à 5m et la parcelle A0 2347 est retirée de l'emplacement réservé n°11 destiné à l'extension de l'équipement.

Création d'emplacements réservés pour masques végétaux et gestion des eaux pluviales sur les terrains du marché et de son extension



Extension de l'emplacement réservé 15 avant modification



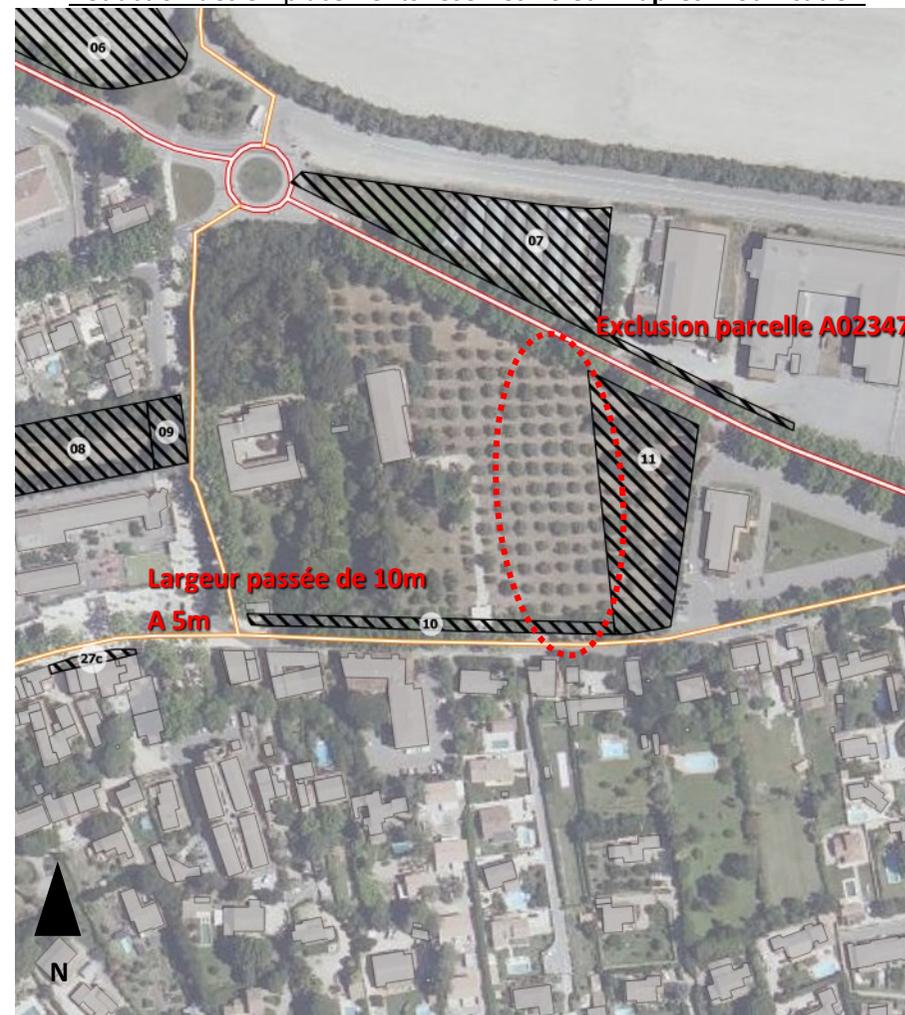
Extension de l'emplacement réservé 15 après modification



Réduction des emplacements réservés 10 et 11 **avant** modification



Réduction des emplacements réservés 10 et 11 **après** modification





Numéro	Description	Largeur	Surface en m ²	Bénéficiaire
1	Voirie et gestion eaux pluviales Vieille Roubine	14m	11836	Commune de Saint-Étienne du Grès
2	Voirie et espaces verts ch. Du Mas d'Artaud	8m	5772	Commune de Saint-Étienne du Grès
3	Espace public et gestion eaux pluviales Camping / Olivades		5040	Commune de Saint-Étienne du Grès
4	Gestion eaux pluviales Malautière		1561	Commune de Saint-Étienne du Grès
5	Gestion eaux pluviales Terrenque		10557	Commune de Saint-Étienne du Grès
6	Espace vert complémentaire du dispositif de gestion des eaux pluviales, liaison douce et entrée de ville nord		37105	Commune de Saint-Étienne du Grès
7	Espace public, entrée de ville nord		4525	Commune de Saint-Étienne du Grès
8	Espace et équipement public à vocation de stationnement aménagé et extension du groupe scolaire		2380	Commune de Saint-Étienne du Grès
9	Voirie et espaces verts avenue F. Mistral	15m	451	Commune de Saint-Étienne du Grès
10	Voirie complémentaire de desserte de l'ER n°11	5m	825	Commune de Saint-Étienne du Grès
11	Équipement public à vocation scolaire et culturelle		3754	Commune de Saint-Étienne du Grès
12	Voirie et aménagement pluvial desserte 1AUt		5937	Commune de Saint-Étienne du Grès
13	Bassin de rétention gaudre de Pascal		262	Commune de Saint-Étienne du Grès
14	Voirie chemin de Montplaisir	8m	1671	Commune de Saint-Étienne du Grès
15	Espace et équipements publics entrée de ville ouest pl. Galeron		1087	Commune de Saint-Étienne du Grès
16	Maintien de l'espace vert Notre-Dame et des espaces de courtoisie et aménagements voirie limitrophes		1138	Commune de Saint-Étienne du Grès
17	Aménagement pluvial et prolongement - recalibrage Bd Fraternité (voirie nécessaire pour l'OAP du Cours du Loup)	14m	3852	Commune de Saint-Étienne du Grès
18	Aménagement pluvial, recalibrage fossé lotissement du Cours du Loup (av. des Cyprès)	8m	2347	Commune de Saint-Étienne du Grès
19	Mode doux Laurade le long de la RD99		420	Conseil Départemental 13
20	Extension de la Station d'épuration		54974	CCVBA
21	Pluvial -bassin chemin du Mas du Juge		1688	Commune de Saint-Étienne du Grès
22	Pluvial -bassin Mas du Juge		5778	Commune de Saint-Étienne du Grès



Numéro	Description	Largeur	Surface en m ²	Bénéficiaire
23	Pluvial prolongation fossé route chemin des écureuils		277	Commune de Saint-Étienne du Grès
24	Pluvial Gavaudan prolongation SICAS - route			Commune de Saint-Étienne du Grès
25	Pluvial - surverse dans vignes de Rougety sud		7094	Commune de Saint-Étienne du Grès
26	Pluvial - surverse dans vignes de Rougety nord		14504	Commune de Saint-Étienne du Grès
27a	Aménagements, maintien des espaces de courtoisie et option d'une ouverture commerciale		43	Commune de Saint-Étienne du Grès
27b	Aménagements, maintien des espaces de courtoisie et option d'une ouverture commerciale		236	Commune de Saint-Étienne du Grès
27c	Aménagements, maintien des espaces de courtoisie et option d'une ouverture commerciale		162	Commune de Saint-Étienne du Grès
27d	Aménagements, maintien des espaces de courtoisie et option d'une ouverture commerciale		71	Commune de Saint-Étienne du Grès
28	Liaison mode doux avenue de Laurade		445	Commune de Saint-Étienne du Grès
29	Masques végétaux terrain du marché	10 m par rapport à l'axe de la voie	3625	Commune de Saint-Étienne du Grès
30	Masques végétaux terrain du marché	10 m par rapport à l'axe de la voie	1274	Commune de Saint-Étienne du Grès
31	Gestion des eaux pluviales terrains du marché		7870	Commune de Saint-Étienne du Grès



Report des éléments du porter à connaissance archéologie sur le plan de zonage

Les sites archéologiques mentionnés dans le porter à connaissance archéologie de l'Etat sont reportés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires. La commune a remarqué plusieurs oublis et inversions dans leur intégration. Afin de les corriger, l'ensemble des éléments du porter à connaissance ont été revérifiés.

N° de l'EA	Identification de l'Entité Archéologique	Prise en compte PLU
130 940 001	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / NOTRE-DAME DU CHATEAU / / occupation / Premier Age du fer	ok. 01-49-51 étaient superposés ont été décalés
130 940 002	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Saint-Clément / / villa / Haut-empire - Bas-empire	ok
130 940 003	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas Cabanes / / villa / Gallo-romain	ok
130 940 004	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / SAINT-ETIENNE NORD / / habitat / Gallo-romain	ok
130 940 005	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Le Mazet / / habitat / Bas-empire	ok
130 940 013	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / MAS D'ALTAVES / / nécropole, habitat / Gallo-romain	ok
130 940 014	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Vintimille (Mas du Petit Vintimille) / / villa / Gallo-romain	ok
130 940 016	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / La Mourgue / / Gallo-romain / borne, statue	ok
130 940 017	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / POMEYROL / / habitat / Néolithique moyen - Néolithique récent	ok
130 940 018	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Eglise de Saint-Etienne / / sépulture / Bas-empire - Haut moyen-âge	ok



130 940 020	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / FONTANILLES SUD (LES) // Gallo-romain ? / construction	ok
130 940 021	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / BORNE SAINT-LOUIS NORD // organisation du territoire / Moyen-âge classique	ok
130 940 022	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / BORNE SAINT-LOUIS SUD // organisation du territoire / Moyen-âge classique	ok
130 940 023	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / La Mourgue sud // habitat / Gallo-romain	ok
130 940 024	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Laurade // habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge	ajouté
130 940 026	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / CHAPELETTE (LA) // habitat / Gallo-romain	ok
130 940 027	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas Neuf // habitat / Gallo-romain	ok
130 940 030	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / MAS DE HAUTE CAMPAGNE OUEST // villa / Gallo-romain	ok
130 940 031	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / LAURADE NORD, JUILLAN SUD // habitat / Bas-empire	ok
130 940 032	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / MAS DU COQ // habitat / Gallo-romain	ok
130 940 033	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / MOURGUES SUD (LES) // villa / Gallo-romain	ok

130 940 034	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Chapelle Notre-Dame du Château // chapelle / Haut moyen-âge - Époque moderne	ok
130 940 035	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas d'Anez sud // occupation / Gallo-romain	ok
130 940 037	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / CHATEAU DE POMEYROL // occupation / Age du bronze - Age du fer	ok
130 940 038	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / MAS DE SOUMABRE // occupation / Gallo-romain	ok
130 940 039	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Terrenque // occupation ? / Gallo-romain	ok
130 940 040	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Vallon d'Almeyran // sanctuaire païen ? / Gallo-romain	ok
130 940 041	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Fontchâteau // occupation / Gallo-romain	ok
130 940 042	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas d'Artaud // habitat / Gallo-romain	ok
130 940 043	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas de la Grange // villa / Gallo-romain	ok
130 940 045	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Moulin de la Croix // sépulture / Gallo-romain	ok
130 940 047	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Saint-Clément // mausolée ? / Bas-empire	ok



130 940 048	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Saint-Clément / / occupation ? / Second Age du fer ?	ok
130 940 049	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / NOTRE-DAME DU CHATEAU / / oppidum / Second Age du fer	ok. 01-49-51 étaient superposés ont été décalés
130 940 051	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / NOTRE-DAME DU CHATEAU / / bourg castral / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique ?	ok. 01-49-51 étaient superposés ont été décalés
130 940 054	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / La Mourgue / / habitat / Second Age du fer	ok
130 940 055	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / La Mourgue / / Haut-empire / fosse	ok
130 940 056	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / La Mourgue / / Moyen-âge / fosse	ok
130 940 065	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Rousty / / aqueduc / Gallo-romain	ok
130 940 066	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Grand Mas / avenue Frédéric Mistral / demeure / Epoque moderne - Epoque contemporaine	ok
130 940 067	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Ferrages / / sépulture / Moyen-âge ?	ok
130 940 068	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / La Paillade / / occupation / Gallo-romain	ok
130 940 069	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas de l'Eteau / / villa ? / Gallo-romain	ok

130 940 070	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Canal du Viguièrat / / pont / Gallo-romain	ok
130 940 071	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Mas d'Anez nord / / occupation / Age du bronze moyen	ok
130 940 072	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Notre-Dame du Château nord / / sépulture ? / Haut-empire	ok
130 940 073	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Vallon de Lavaux / / habitat ? / République - Haut-empire	ok
130 940 074	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Vallon de la Lègue nord / / occupation / Néolithique ?	ok
130 940 075	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Les Traversières / / occupation / Gallo-romain ?	ok

Entités archéologiques enregistrées dans des communes périphériques

130 040 419	ARLES / Aqueduc nord des Alpilles - Tracé supposé / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 040 511	ARLES / Voie d'Agrippa - Tracé supposé / / voie / Gallo-romain	ok - renuméroté depuis 11
131 000 122	SAINT-REMY-DE-PROVENCE / Voie domitienne - Tracé supposé / / voie / Gallo-romain	ajouté

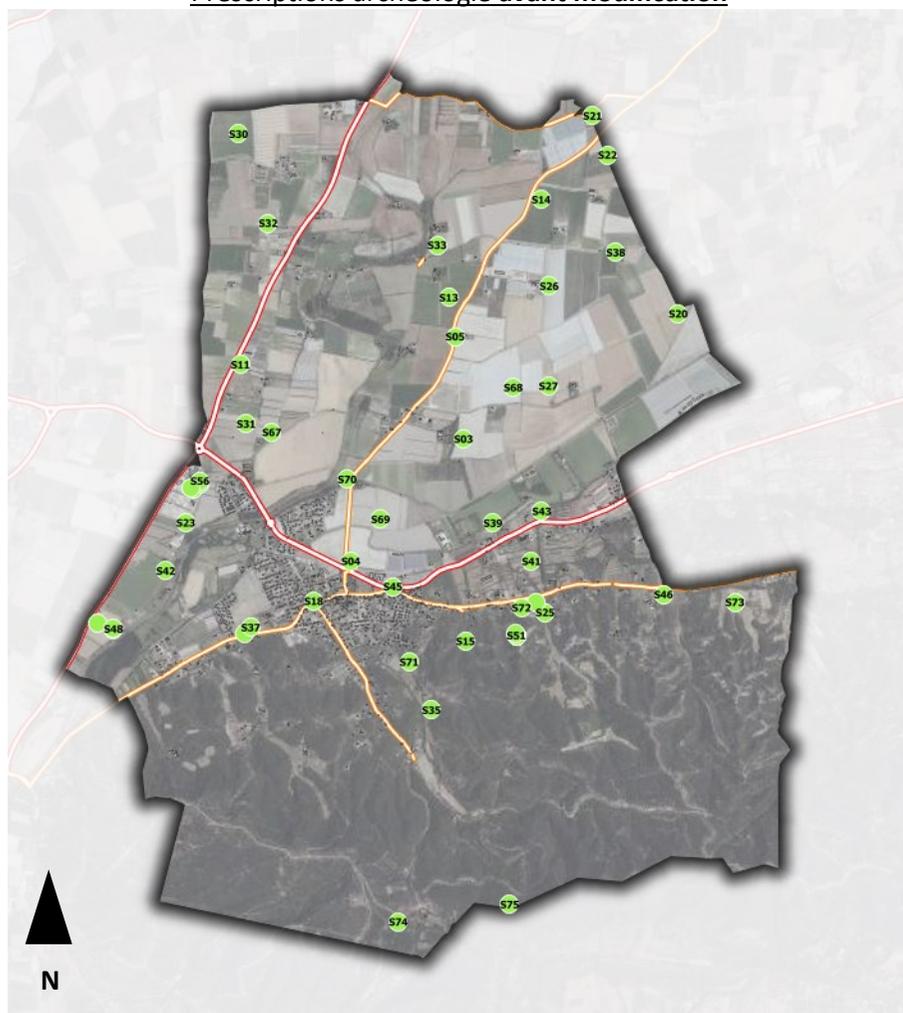


Points de passage attesté de l'aqueduc nord des Alpilles

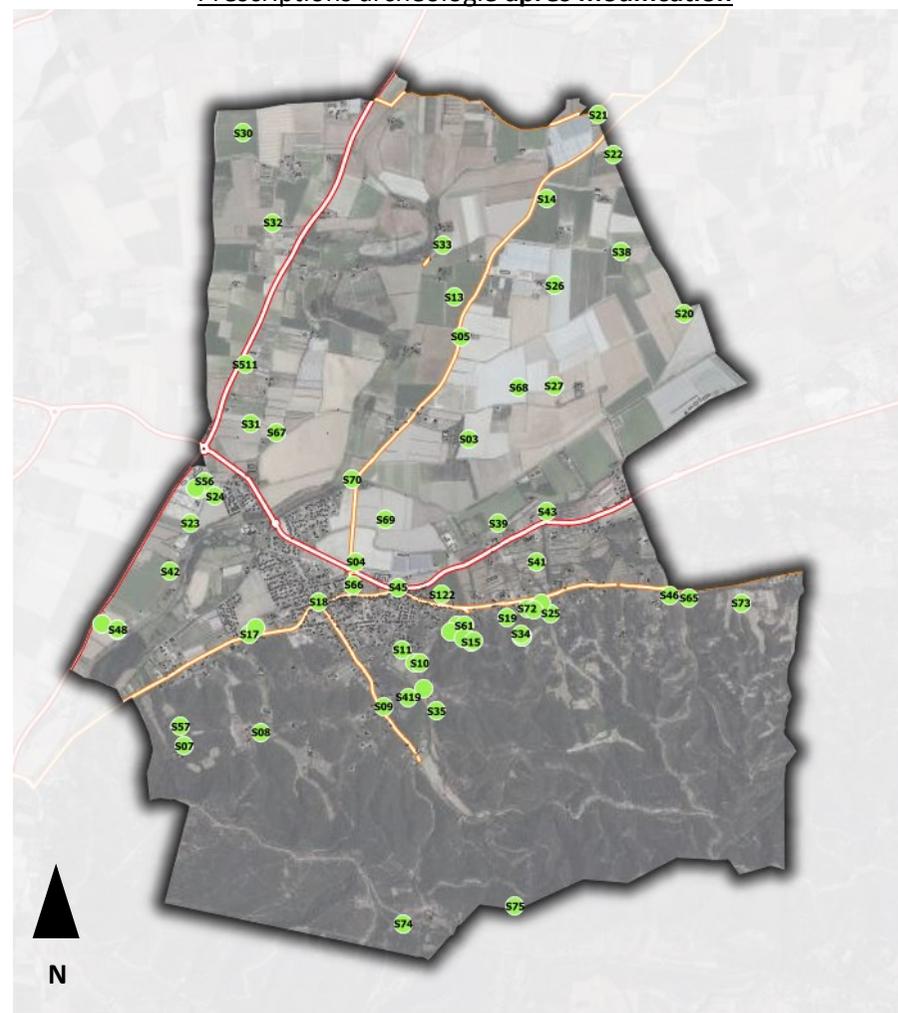
130 940 007	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Mas de Fontanille / / aqueduc / Haut-empire	ajouté
130 940 057	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 33(4) / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 008	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Mas du Diable / / aqueduc / Haut-empire	ajouté
130 940 009	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Montplaisir / / aqueduc / Haut-empire	ajouté
130 940 058	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 30 / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 010	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Mas d'Anez nord / / aqueduc / Haut-empire	ajouté
130 940 011	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - La Roche Percée / / aqueduc / Haut-empire	ajouté
130 940 060	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 28(8) / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 059	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 28(7) / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 061	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 28(6) / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 062	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 28(345) / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 015	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Pont du Mas Rocheverde / / pont-aqueduc / Haut-empire	ajouté
130 940 063	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles Point EB 28(1) / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 019	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Mas Bienvenue / / aqueduc / Gallo-romain	ajouté
130 940 028	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Mas Payan / / aqueduc / Haut-empire	ajouté

130 940 025	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Pont du Vallon d'Almérans / / pont-aqueduc / Gallo-romain	ok
130 940 046	SAINT-ETIENNE-DU-GRES / Aqueduc nord des Alpilles - Pont du Vallon de Rousty - EB 32(3) / / pont-aqueduc / Gallo-romain	ok

Prescriptions archéologie avant modification



Prescriptions archéologie après modification





Modification du zonage

Création d'une zone 1AUEa

Dans le cadre de la modification, la commune souhaite entamer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE consacrée à l'extension du marché. Conjointement avec la réalisation d'une OAP, le plan de zonage est actualisé afin de reclasser cette zone en 1AUEa (règlement à établir sur la base de celui de la zone UEa, comme le marché actuel car ce secteur n'est pas dans le zonage AEP, la seule zone 1AU actuellement présente dans le règlement étant la zone 1AUt incompatible avec l'activité du marché).

Les objectifs de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation sont de :

- Poursuivre le développement du marché local en accueillant plus de professionnels par des aménagements et locaux adaptés et des services supplémentaires,
- Pour ce faire en étendant l'emprise actuelle du marché sur une zone déjà destinée à l'ouverture à l'urbanisation par le PLU et accessoirement, gérer l'accès aux services techniques dans le même temps.

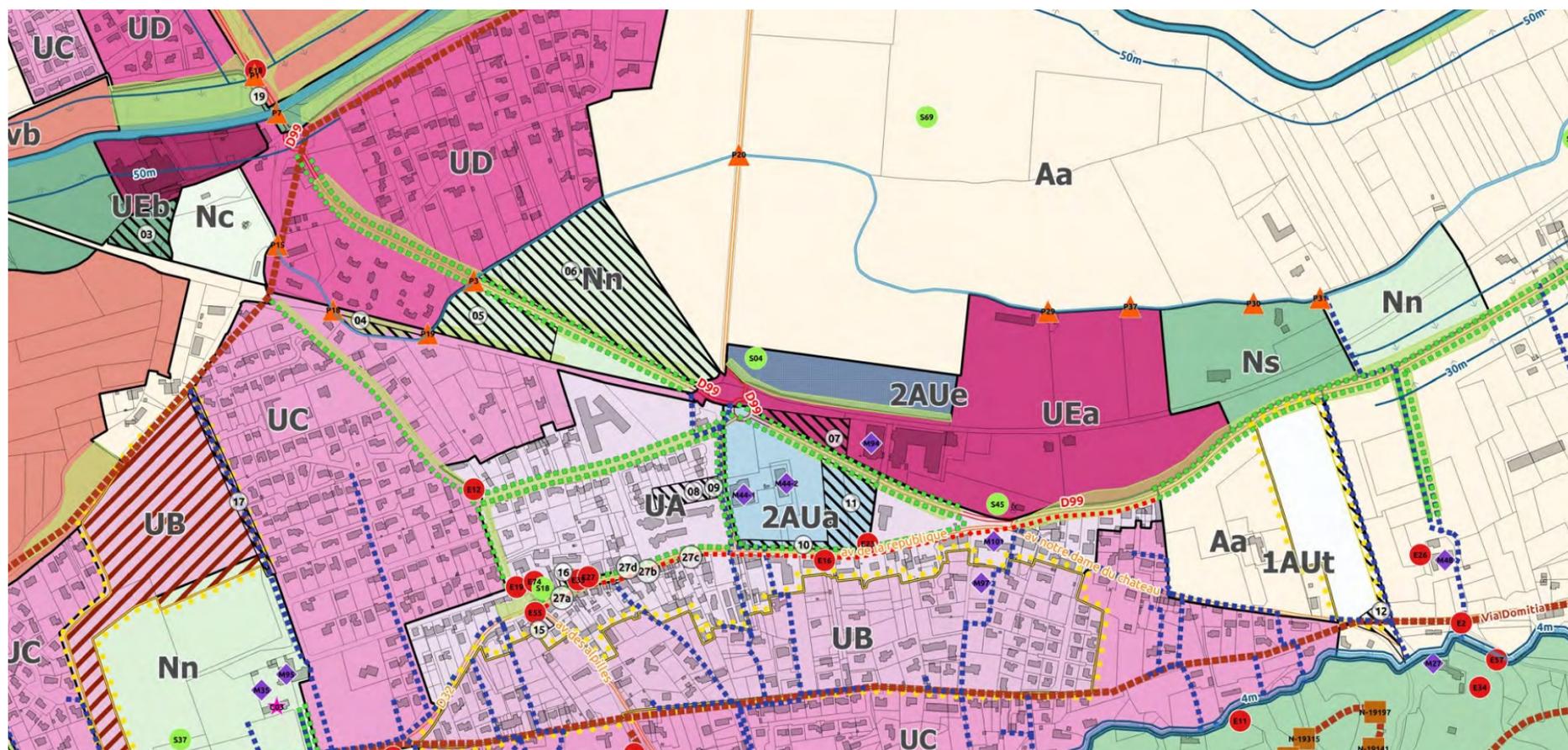
Cette ouverture à l'urbanisation se fait dans la continuité directe de la zone urbaine UEa du marché actuel. Il nécessite aujourd'hui, pour poursuivre son développement, des aménagements complémentaires pour conforter ce pôle d'activités majeur : stationnements, et des box de stockage permettant une transformation en frigos ou bureaux, selon les besoins, qui ne peuvent être accueillis sur la zone actuelle qui est elle-même totalement occupée, sans capacité résiduelle, mais qui doivent rester regroupées avec les constructions et installations existantes du site et localisés ainsi à proximité

immédiate de celui-ci et du même côté de la RD 99 pour limiter la dangerosité.

Ces aménagements ne peuvent être accueillis sur la zone actuelle qui est totalement occupée, ou dans les tissus à vocation économique ou urbains résiduels de la commune. En effet, les besoins en surface et en synergie avec la proximité du site de marché ne permettent pas de trouver d'autres alternatives d'installations autres que cette zone 2AUE.

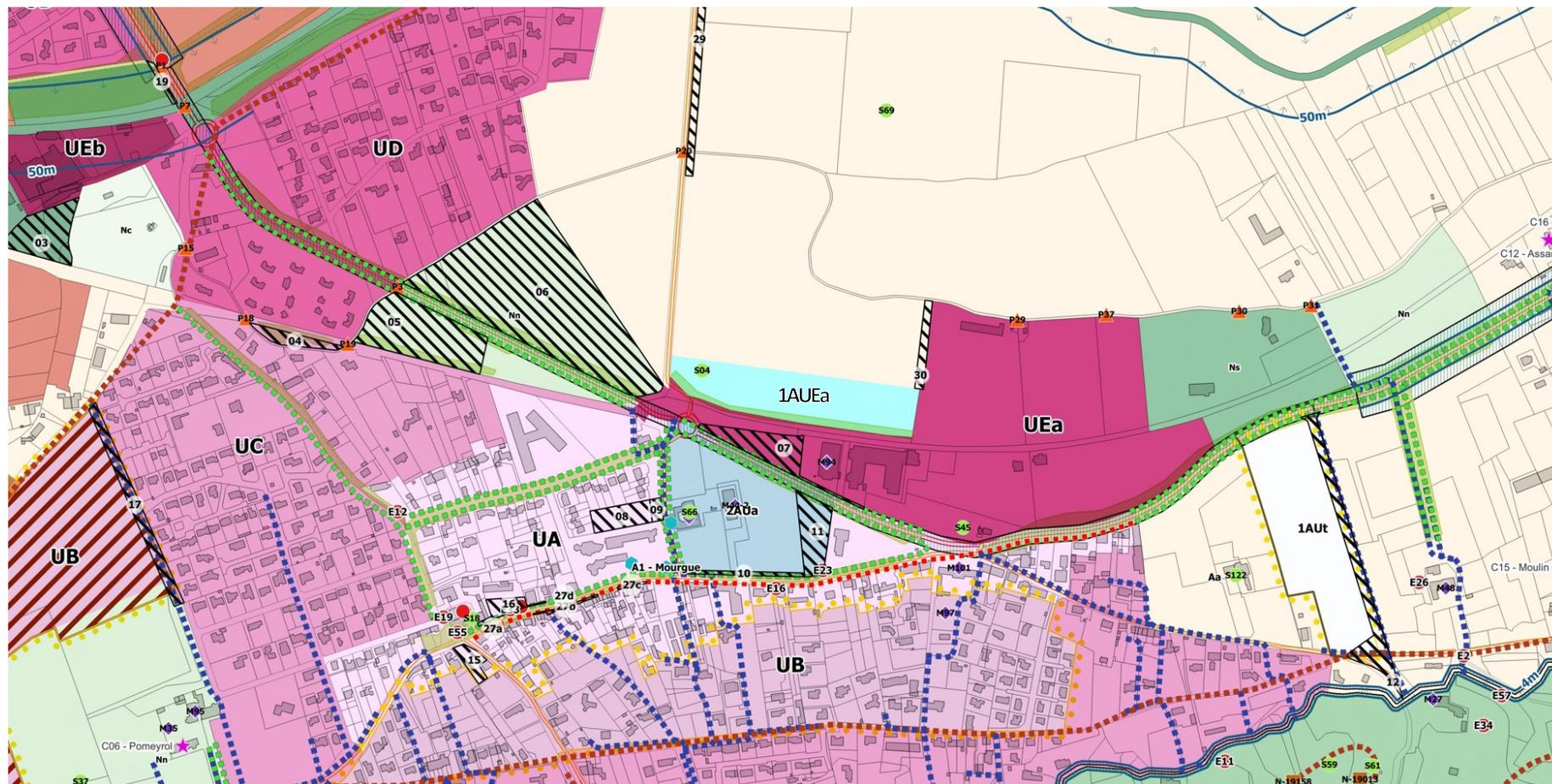
En effet, le marché actuel aux fruits et légumes de semi-gros de Saint-Étienne-du-Grès se tient les lundis, les mercredis et les vendredis et accueillent plus de 42 000 producteurs et 34 000 visiteurs par an, avec un volume d'échange moyen de 500 tonnes par jour et un pic estival à 800 tonnes par jour. Il génère environ une dizaine d'emplois communaux et 700 à 800 professionnels y interviennent. C'est un lieu emblématique de la commune qui rayonne sur tout le bassin de vie alentours, le plus gros marché de circuit-court ouvert à la culture biologique de la région Sud - PACA. Sa pérennité est un enjeu structurant pour le dynamisme économique de la commune et du Pays d'Arles et au-delà, notamment par son positionnement stratégique en lien avec toute la filière agricole régionale qui en dépend.

Plan de zonage avant modification





Plan de zonage modifié





Consommation d'espace

L'article 191 de la **Loi Climat & Résilience** exprime que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Informations clés à retenir sur la mise en œuvre :

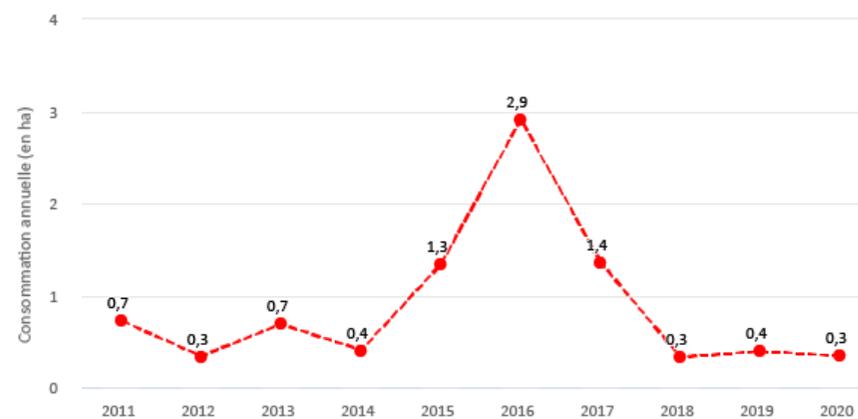
- Entre 2021 et 2031 à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par 2 la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers mesurée entre 2011 et 2021.
- D'ici février 2024, les SRADDET territorialiseront les objectifs de diminution pour chaque SCoT.

Selon les données SPARTE, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de ces dix dernières années (2011-2020) sur Saint-Etienne du Grès s'élève à 8,8 hectares, soit un rythme d'environ 0,9 ha/an.

60 % de cette consommation correspond à de l'habitat, tandis que 38 % est à destination d'activités.

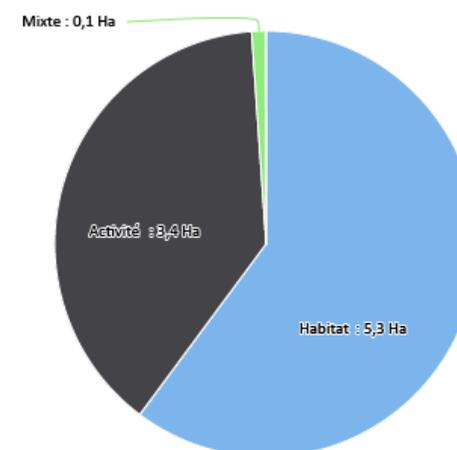
Consommation d'espace annuelle entre 2011 et 2020 de Saint-Etienne du Grès

Source : SPARTE



Consommation d'espace par destination entre 2011 et 2020 de Saint-Etienne du Grès

Source : SPARTE





Création d'un secteur Af

Dans le cadre de la modification du PLU de Saint-Etienne-du-Grès, un atelier pour une activité artisanale, localisé en zone Aa nécessite l'autorisation d'un projet d'extension limitée de ses bâtiments.

Au titre de l'article L.151-11, ce type de projet ne peut être autorisé de plein droit en zone A ou N : seuls peuvent être autorisés les constructions nécessaires à des équipements collectifs, le changement de destination de bâtiments ciblés sur le plan de zonage ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Article L151-11

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à

l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cependant, l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme donne également la possibilité exceptionnelle de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour d'autres types de constructions, dont des bâtiments d'activité économique. Cependant, cette disposition nécessite de fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des conditions, donc de connaître les caractéristiques du projet en préalable à son inscription dans le PLU.

Article L151-13

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;



2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Avant l'élaboration du PLU, le terrain sur lequel l'activité est implantée était classé en zone NB au POS qui couvrait la commune. Cette zone autorisait les projets d'extensions pour les bâtiments d'activité mais l'ensemble du secteur a été reclassé en Aa au PLU et aucun STECAL n'a été mis en place lors de son élaboration.

Dans le cadre de la modification du PLU la commune a sondé l'ensemble des artisans implantés dans les anciennes zones NB et désormais en zone A et N afin de connaître leurs projets de développement. Il est apparu que cet atelier nécessitait un besoin d'évolution du bâtiment existant afin de pouvoir développer son activité. Le STECAL créé présente donc un caractère exceptionnel : il s'agit du seul mis en place dans le PLU de la Commune. De plus, ce projet présente un intérêt pour la commune puisque c'est une activité artisanale qui participe au rayonnement culturel local. Par ce zonage nous souhaitons également permettre la construction de bâtiments corrects en remplacement des conteneurs et autres abris présents sur le site dénaturant le piémont.

Délimitation du STECAL



Le site de l'atelier artisanal est situé sur la parcelle A0451. L'atelier est actuellement constitué par :

- un hangar/atelier clos d'environ 15 x 7 m d'emprise au sol soit un peu plus de 100 m² d'emprise au sol et de 90 m² de surface de plancher, servant aussi au stationnement des véhicules.
- un conteneur bureau + sanitaires d'environ 9m x 2,5m soit un peu plus de 22 m² d'emprise au sol. Le conteneur date de 1975 et est peu adapté à l'activité et vieillissant. L'objectif du projet serait de le remplacer par un bâtiment en dur.
- un auvent abri ouvert d'environ 6m x 5m soit 30 m² d'emprise au sol.
- Deux conteneurs maritimes 12x 2,5m et 6 x 2,5m soit 45m² et un pour le stockage du métal et de machines en attendant les possibilités d'extension.

Soit au total environ 197m² d'emprise au sol bâtie ou conteneurs (130m² d'emprise au sol auxquels s'ajoutent les 67m² de conteneurs) pour l'ensemble des activités du site.

Les bâtiments sont implantés sur la limite séparative avec la parcelle A0447, apparaissant sur l'orthophotographie 2020 n'avoir aucun caractère exploité ou naturel.

Vue de l'atelier depuis la RD99 en 2020 (source Google Street)



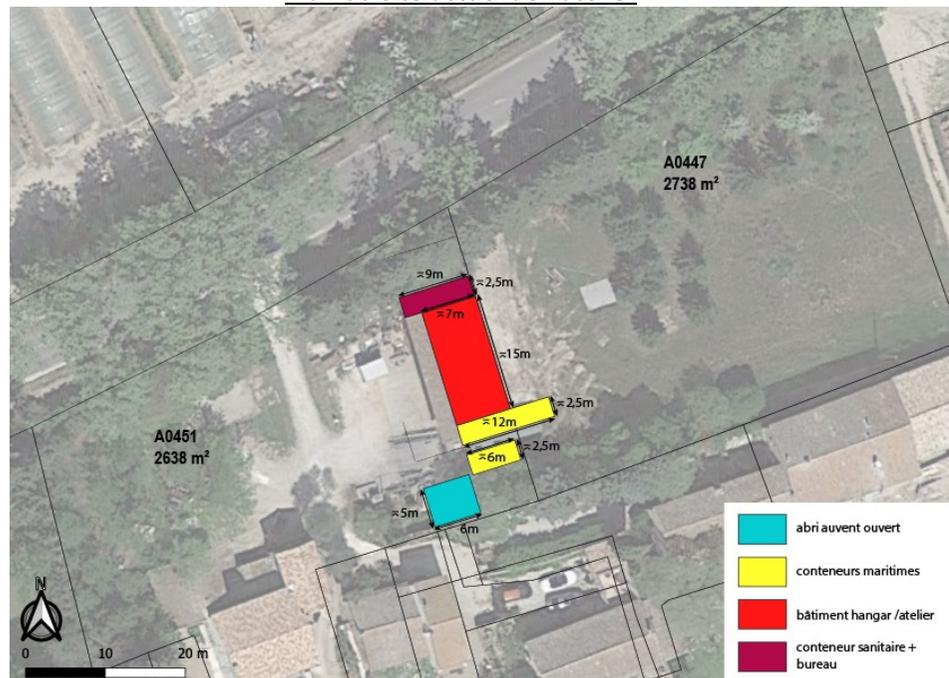
Conteneur bureau + sanitaire

Vue de l'atelier depuis la RD99 en 2020 (source Google Street)



Auvent abri ouvert

Plan du site actuel de l'atelier



Le projet transmis par le porteur de projet se compose de :

- une extension du hangar/atelier dans la continuité directe du bâtiment existant sur la parcelle A0447. L'extension a une hauteur de 6m au faîtiage et mesure environ 15m x 8m soit une emprise au sol d'un peu moins de 120m², ce qui porterait l'emprise au sol totale du hangar/atelier à 220m².
- une construction en dur bureau + sanitaire remplaçant le conteneur actuel, d'une longueur deux fois plus importante et à cheval sur les parcelles A0451 et A0447. Le nouveau bâtiment mesure environ 16m x 3m soit une emprise au sol de 48m². Le conteneur actuel ayant

une emprise d'environ 22m², le projet créé environ 26m² d'emprise au sol.

- une extension et déplacement de l'abri de stockage ouvert dans la continuité Est de l'atelier, sur la parcelle A0447, d'une hauteur de 5m à l'égout de toit et mesurant environ 3m x 15m soit environ 45m² d'emprise au sol. Cette extension constitue une augmentation de 25m² par rapport à la surface actuelle de l'abri qui est de 20m².
- suppression des deux conteneurs utilisés temporairement mais peu pratiques et esthétiques.

Le projet porte l'emprise au sol bâtie pour l'ensemble des activités du site à 313m², soit une extension de l'ordre de 116m² représentant une augmentation de 60% de l'emprise au sol.

La parcelle A0451 mesure 2638m² et supportera à l'issue du projet :

- un pavillon d'une surface d'environ 227m²
- la partie existante du hangar/atelier d'une surface d'environ 100m²
- une partie de la construction bureau + sanitaire, à cheval entre les parcelles A0451 et A0447, d'une surface d'environ 20m².

Soit au total une emprise bâtie de 347m² représentant 13% de la surface de la parcelle.

La parcelle A0447 mesure 2738m² et supportera à l'issue du projet :

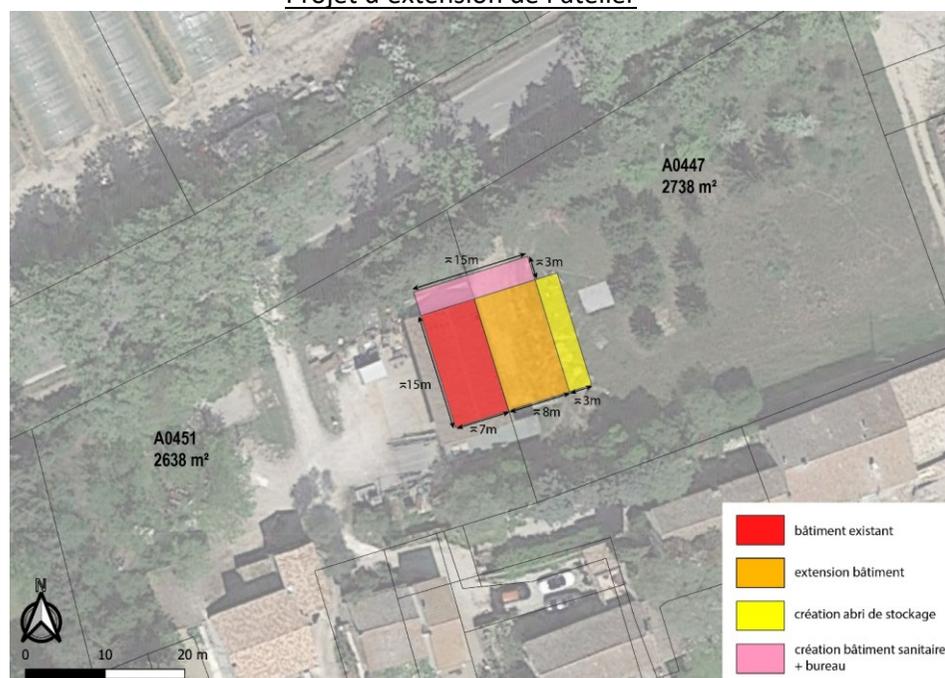
- l'extension du hangar/atelier d'une surface d'environ 120m²
- une partie de la construction bureau + sanitaire, à cheval entre les parcelles A0451 et A0447, d'une surface d'environ 28m²
- l'abri de stockage ouvert d'une surface de 45m²

Soit au total une emprise de 193m² représentant 7% de la surface de la parcelle.

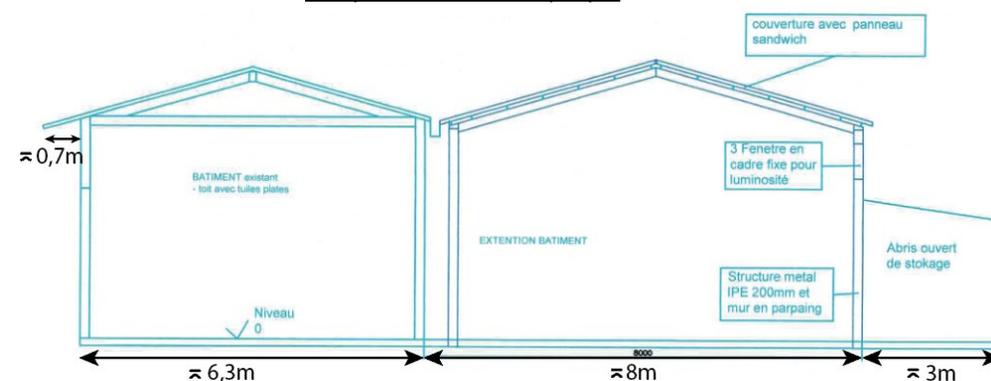


Pour comparaison, le règlement de la zone Aa ne réglemente pas l'emprise au sol et limite la hauteur à 7m à l'égout de toit pour les constructions d'habitation et 10m au faîtage pour les hangars agricoles. Le projet d'extension d'activité s'inscrit donc dans des gabarits bâtis autorisés par la zone Aa et ne dépareillant pas dans un tissu à dominante d'habitat pavillonnaire.

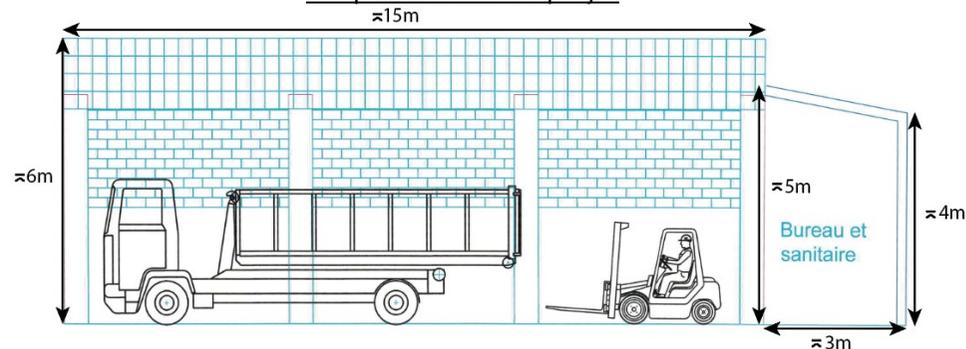
Projet d'extension de l'atelier

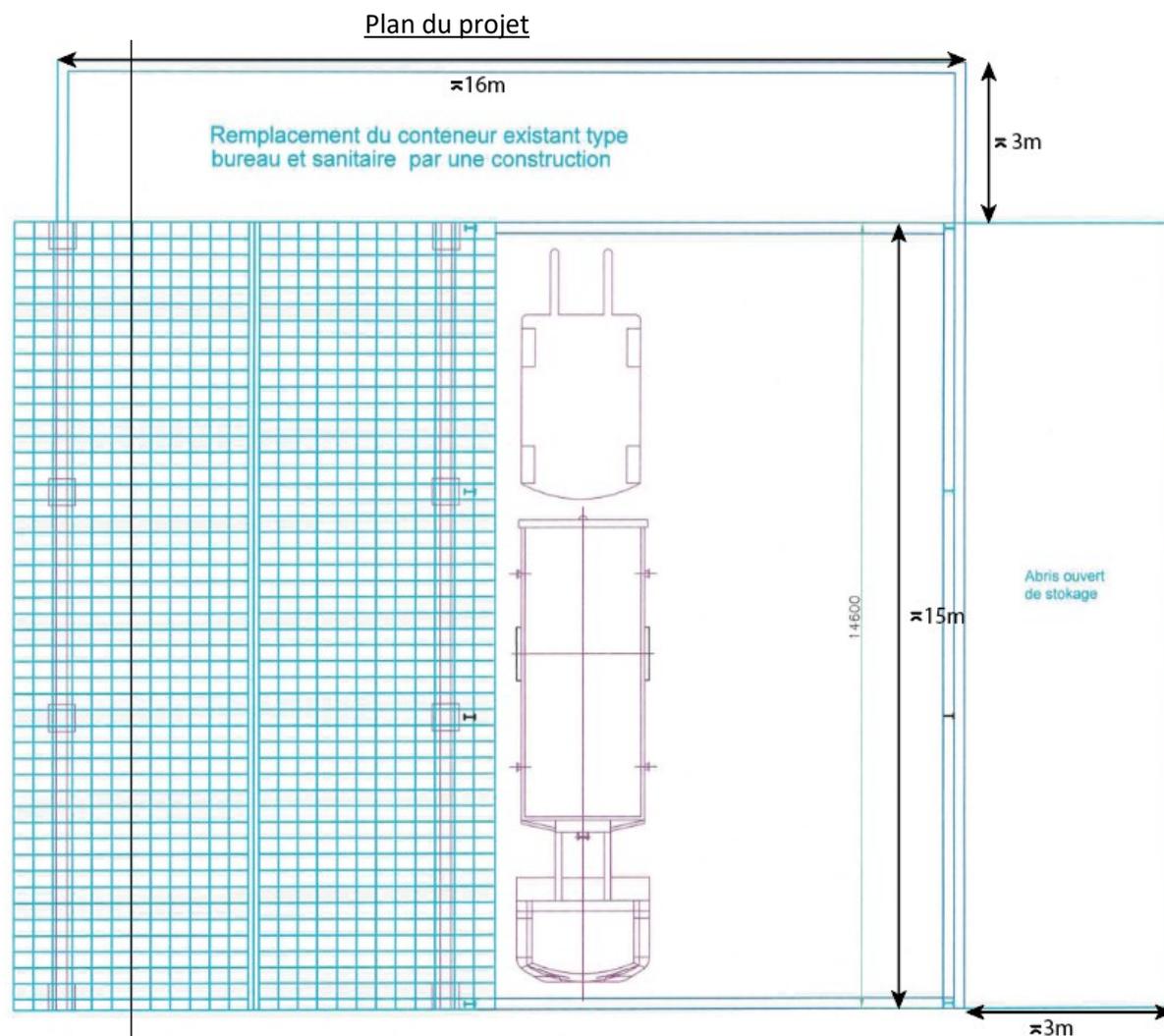


Coupe Est-Ouest du projet



Coupe Nord-Sud du projet







Report des servitudes d'utilité publique sur le plan de zonage

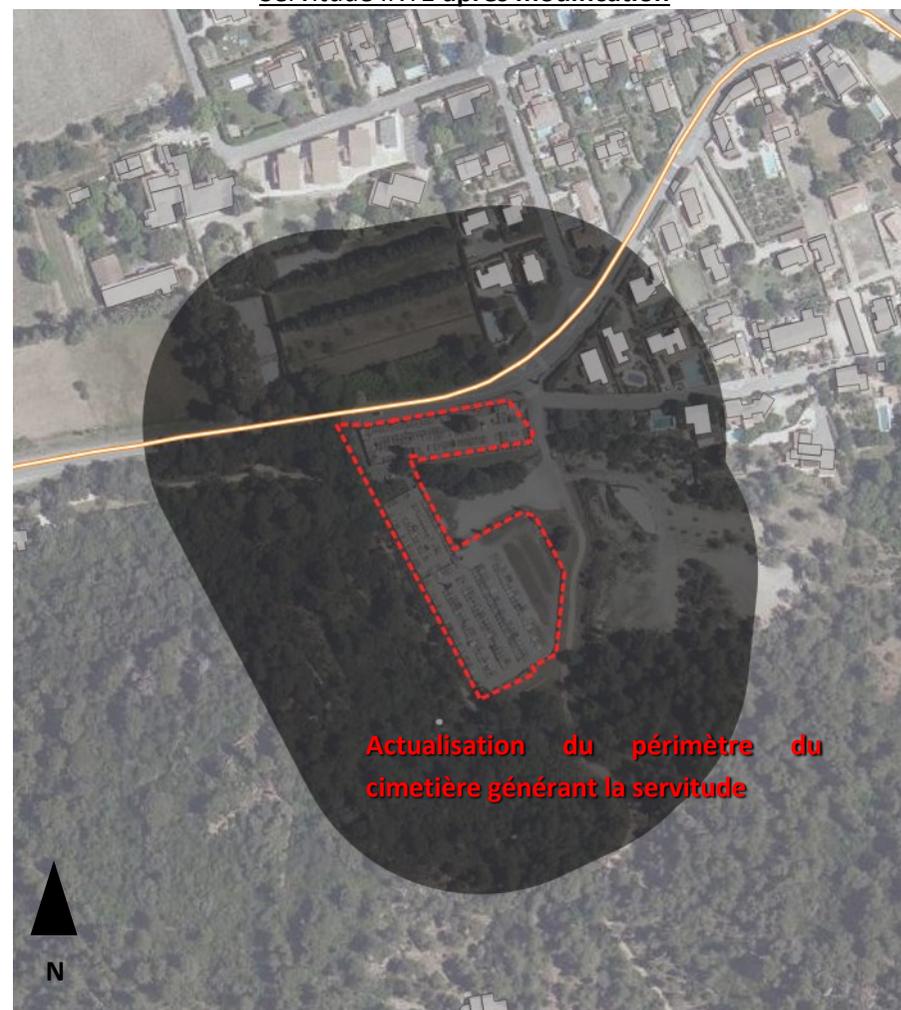
La servitude INT1 constitue un périmètre tampon de 100 m de large généré autour du cimetière de la commune. L'extension du cimetière qui n'avait pas été intégrée lors l'approbation du PLU motive une mise à jour du périmètre de la servitude.

En parallèle, le bureau d'étude a mis à jour la cartographie avec les servitudes intégrées par arrêté depuis l'approbation du PLU (bande de 100m autour des pipelines...).

Servitude INT1 avant modification



Servitude INT1 après modification





MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT



Corrections et ajouts de mentions réglementaires dans les dispositions générales

Les dispositions générales du règlement rappellent le cadre réglementaire de l'application du document. La commune a repéré plusieurs oublis et erreurs de mention qui ont pu être corrigés dans le cadre de la modification.

- Correction d'une erreur au niveau de la numérotation des articles. Il y avait 2 articles numéro 9.
- Ajout d'une mention à la loi Barnier dans le paragraphe « champ d'application réglementaire ».

Extrait du règlement modifié : dispositions générales

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe ;
- b) le Code de l'Urbanisme en vigueur ;
- c) les différentes lois en vigueur régissant les Plans Locaux d'Urbanisme et le droit des sols ;
- d) le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- e) les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil ;
- f) la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements ;
- g) la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- h) la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau" ;
- i) la loi n°93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysage" ;
- j) la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône approuvée par décret le 10 mai 2007 ;
- k) la Directive de Protection et de mise en valeur des Paysages approuvée par décret le 4 janvier 2007 (décret n°2007-21).
- l) la loi n°95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier »**



- Ajout de la mention aux marges de recul instaurées par rapport à l'axe des RD99 et RD32

Extrait du règlement modifié : dispositions générales

Les planches graphiques définissent en outre :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations et équipements d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments, les éléments paysagers et patrimoniaux, les ensembles arborés et les éléments végétaux isolés, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveau) du Code de l'Urbanisme,
- Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 II 5° (L. 151-16 nouveau) du code de l'urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement des zones concernées.
- Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que les secteurs de mixité sociale.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les zones affectées par un risque.
- **Les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme.**

- Ajout d'une mention des possibilités de dérogations aux règles du PLU pour travaux de mise en accessibilité des bâtiments

Extrait du règlement modifié : dispositions générales

ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS / ADAPTATIONS

- a) Des adaptations mineures pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, adaptant les règles quantifiées jusqu'à 10 % de leurs prescriptions, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1-9 (L. 152-3 et suivants, nouveaux) du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...);
 - la configuration des parcelles (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);
 - le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).
 - Le pétitionnaire doit justifier les motifs de l'ajustement ; il ne sera cependant pas donné suite si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement, ou s'il contredit des indications d'implantation, de zone non aedificandi, de risques ou de recul figurant sur les planches graphiques.
- b) Selon les dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pourront être accordées par décision motivée de l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire afin de permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et/ou en situation de handicap à un logement existant.



- Ajout d'une mention d'obligation de demande au gestionnaire de voirie pour toute demande de création ou modification d'accès

Extrait du règlement modifié : dispositions générales

ARTICLE 5 - ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructeurs doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques et techniques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics et usages qu'elles supportent.
De plus elles doivent permettre commodément l'approche, le stationnement et la manœuvre des véhicules de services, de secours et de lutte contre l'incendie.
- d) Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- e) **Toute demande d'accès ou de sa modification est à présenter auprès du gestionnaire de voirie.**



Mentions et adaptations réglementaires ajoutées sur plusieurs zones

La modification du règlement a permis de mettre à jour et ajuster plusieurs rédactions communes à l'ensemble des zones, ou une grande partie, sans ouvrir de droits à construire significatifs.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La rédaction des articles 7 réglementant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives impose des reculs qui limitent les possibilités de réaliser certains aménagements sur les bâtiments existants

- les rampes d'accès et escaliers extérieurs pour l'accessibilité des personnes handicapées
- les accès surélevés demandés par le règlement inondation.

Pour les bâtiments ayant un recul par rapport aux limites séparatives proche de ce que le règlement permet, ces ajouts extérieurs ne pourraient dans certains cas être réalisés que dans la zone de recul et seraient refusés aux pétitionnaires.

En raison des enjeux de sécurité et d'inclusion qu'ils portent, la commune souhaite les autoriser et une rédaction a été proposée. Elle précise, en les citant afin de ne pas ouvrir la porte à d'autres aménagements non souhaités, que la règle de recul ne s'applique pas aux escaliers et rampes nécessaires à la mobilité PMR et aux accès de bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée, à condition qu'ils ne constituent pas d'obstacles à l'écoulement des eaux ni de remblais. La rédaction a été reprise pour l'ensemble des zones du PLU en adaptant la distance par rapport au recul déjà réglementé par la zone.

Extrait du règlement avant modification : article 7 (exemple de la zone UE)

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement modifié : article 7 (exemple de la zone UE)

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.*

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,
- l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.

Ils sont autorisés dans la bande des 5 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.



Mention des revêtements autobloquants pour les espaces de stationnement (ensemble des zones)

Afin de limiter au maximum les facteurs pouvant favoriser les ilots de chaleur urbains et conserver une plus grande perméabilité des sols, la commune souhaite encourager l'emploi de revêtements autobloquants végétalisés pour la réalisation d'aires de stationnement et de manœuvre. Cette disposition a été ajoutée à l'article 13 de l'ensemble des zones du PLU. Elle s'appréhende conjointement avec la mise à jour de la rédaction des coefficients de pleine terre et d'espaces végétalisés de plusieurs zones en ayant une rédaction plus simple et homogène.



Extrait du règlement avant modification : article 13 (exemple de la zone A)

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces les défrichements sont interdits et les coupes réglementées
- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu (voir liste disponible en mairie).

Extrait du règlement modifié : article 13 (exemple de la zone A)

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 (L. 113-1 et L.113-2 nouveaux) du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces les défrichements sont interdits et les coupes réglementées
- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveaux) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu (voir liste disponible en mairie).
- **Les revêtements autobloquants végétalisés seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.**



Modifications des règles relatives aux espaces de pleine terre et espaces végétalisés

Les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1AUT instaurent des coefficients de pleine terre et coefficients d'espaces végétalisés à respecter dans le cadre de la réalisation des nouveaux projets. La rédaction du PLU en vigueur apparaît complexe à interpréter. Elle ne définit pas précisément ce qu'elle entend par « espaces de pleine terre » et « espaces végétalisés ». De plus, certaines incohérences sont relevées, notamment avec des parts de pleine terre supérieures aux parts d'espaces végétalisés sur certaines zones ou une zone UB instaurant un coefficient de pleine terre mais pas de coefficient d'espace végétalisé.

- La rédaction des articles a été homogénéisée, les termes d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés définis et les coefficients ont été remis en cohérence avec des parts d'espaces végétalisés toujours supérieurs aux espaces de pleine terre.
- Un coefficient de pleine terre a été proposé en zone UA et adapté aux caractéristiques des tissus urbains environnants.

Afin de calibrer le coefficient de pleine terre en zone UA, la part actuelle de pleine terre sur les terrains a été estimée. Le découpage parcellaire des tissus anciens du centre bourg est complexe, isolant souvent le bâti et ses terrains d'accompagnement (jardins...) sur des parcelles différentes. Il a donc été décidé de découper au sein de la zone A plusieurs secteurs correspondant à différents usages du sol (infrastructure, équipement public, résidentiel/mixte).

L'analyse montre qu'actuellement :

- Certains secteurs d'habitat récent en pavillonnaire isolé ou groupé ont des parts de pleine terre dépassant les 30% voire 40% de leurs surfaces totales.
- Les tissus anciens caractérisant le centre bourg, implantés à l'alignement au Sud de la D32, ont des parts de pleine terre atteignant 20% à l'Ouest du linéaire et tombant sous les 20% à l'Est du linéaire.
- Les équipements publics ont tous des parts de pleine terre sous les 20%. Ces opérations étant sur des terrains publics avec un aménagement entièrement maîtrisé par la commune, des marges de manœuvre importantes peuvent être trouvées (végétalisation et réduction du stationnement, parvis moins minéraux...)

La part de pleine terre proposée pour la zone UA est donc de 10% pour les équipements publics et d'intérêt général et 20% pour les autres destinations des espaces libres de constructions.

Périmètre de la zone UA



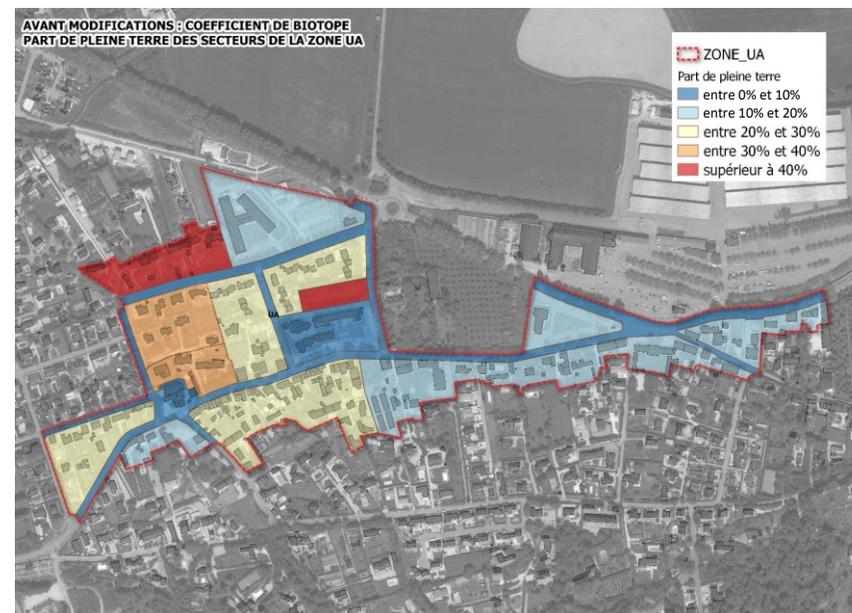
Découpage de la zone UA en différents secteurs correspondant aux tissus urbains identifiés



Dessin des espaces en pleine terre sur base de photo aérienne



Calcul de la part de pleine terre à l'échelle des différents secteurs





Extrait du règlement avant modification : article 13 (exemple de la zone UB)

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- Les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 50 % de la surface du terrain d'assise des projets. La végétation existante est préservée et des essences locales sont à privilégier. La liste des essences locales est disponible en mairie.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveau) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.

Extrait du règlement modifié : article 13 (exemple de la zone UB)

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS

- Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.
- La végétation existante est préservée et des essences locales sont à privilégier. La liste des essences locales est disponible en mairie.
- Pour la biodiversité, les espaces de pleine terre, qui désignent les espaces végétalisés en relation directe avec les strates du sol naturel, doivent couvrir :
 - au minimum 50% des espaces libres de constructions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
 - au minimum 40% des espaces libres de constructions pour les autres occupations.Les espaces végétalisés complémentaires, qui comprennent les espaces de pleine terre, mais aussi les espaces végétalisés sur dalles, les espaces perméables et semi-perméables à l'air et l'eau ainsi que les espaces végétalisés verticaux, doivent couvrir au minimum 80% des espaces libres de constructions pour la gestion des eaux pluviales.
- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (L. 151-19 ou L. 151-23 nouveau) du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu.
- Les revêtements autobloquants végétalisés seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.



Coefficients de pleine terre et d'espaces végétalisés instaurés sur chaque zone les réglementant (espaces libres de construction)

ZONAGE	Part de pleine terre		Part d'espaces végétalisés
	Equipements publics	Autres constructions	
UA	10%	20%	40%
UB	50%	40%	80%
UC	50%	40%	80%
UD	50%	40%	80%
1AU	50%	40%	80%



Autorisation sous condition des toitures terrasses

Le règlement en vigueur interdit totalement les toitures terrasses isolées et autorise les toitures terrasses partielles, mais autorise un projet contemporain par ailleurs. La commune souhaite donc autoriser les toitures terrasses sous condition lorsqu'elles s'intègrent dans un projet architectural cohérent. Une modification des articles 11 de l'ensemble des zones U ainsi que de la zone 1AU est proposée. Elle combine les rédactions concernant les toitures terrasses et partielles et renforce les conditions en les étendant aux caractéristiques des tissus urbains environnants.



Extrait du règlement avant modification : article 11 (exemple de la zone UB)

- Un projet contemporain de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant peut être envisagé, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.

b) Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses partielles.
- La création de toitures terrasses isolées est interdite.
- Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes,

etc.).

- Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers. Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires, ...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

c) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.
- Les balcons en saillie sont proscrits en façade sur les voiries (seuls sont autorisés les garde-corps).



Extrait du règlement modifié : article 11 (exemple de la zone UB)

a) Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture deux pentes avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente.
- Les créations de toitures terrasses isolées ou partielles sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.) et qu'elles correspondent à des projets de qualité et respectant les caractéristiques environnementales, architecturales et patrimoniales et du lieu et du bâti existant.
- Lors des réhabilitations ou réfections des constructions un débord du toit est maintenu ou créé, sans être inférieur à 30 cm.
- Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournants. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.
- Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de

même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique ou parti pris architectural).

- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront alignés sur la toiture.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.



Adaptation de la hauteur des portails et clôtures

Les zones UA, UB, UC, UD et A réglementent dans le PLU la hauteur des portails et clôtures qui est limitée à 2m. Cette règle apparaît peu adaptée pour des portails décalés de la limite (PPNC notamment), clôtures végétales ou situées en retrait des limites de propriété. Afin de prendre en compte un large éventail de situations, la rédaction a été adaptée pour que la limite de hauteur ne s'applique qu'aux clôtures et portails pleins et en limite.

Extrait du règlement avant modification : article 11 (exemple de la zone UC)

e) Clôtures

Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- L'absence de clôture ou les clôtures uniquement constituées de haies sont autorisées.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.
- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.
- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.

Extrait du règlement modifié : article 11 (exemple de la zone UC)

d) Clôtures

Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- L'absence de clôture ou les clôtures uniquement constituées de haies sont autorisées.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- En bordure de voirie, les clôtures sont constituées de mur bahut de 1 m surmonté d'une ferronnerie ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails, **quand ils sont pleins et en limite**, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.
- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades.
- Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.



Equipements communs dans les opérations d'ensemble

Le PLU en vigueur met en place des obligations de réalisation d'équipements communs dans les opérations d'ensemble :

- Les dispositions générales et l'ensemble des zones du PLU précisent que dans le cadre d'une opération d'ensemble les ouvrages de stockage pluvial devront être réalisés en commun à l'échelle de l'opération.
- Les zones UB, UC et UD imposent des obligations de stationnement supplémentaires pour les opérations d'ensemble.

Cependant, depuis la loi LCAP, toute opération de division en périmètre ABF est soumise à permis d'aménager et est donc considérée comme opération d'ensemble et soumise à ces règles, alors qu'elle n'a pas d'équipement commun mais que cette rédaction oblige à en créer. Les articles 4 relatifs à la desserte par les réseaux et articles 12 relatifs aux obligations de stationnements des zones concernées ont donc été modifiés afin d'exempter les opérations relevant de la loi LCAP et ne créant pas d'équipements communs des obligations de mutualisation des équipements pluviaux et des obligations de stationnement communs, tout en laissant la possibilité de demander 2 places de PPNC en plus du stationnement en zone privative.

Dans le cas de la zone UB, des adaptations supplémentaires ont également été réalisées afin de favoriser la cohérence entre le règlement et l'OAP « dents creuses – consolider le cœur de village ». Les terrains concernés par l'OAP sont également exemptés des obligations liées au stationnement et la compensation des surfaces imperméabilisées pour la gestion des eaux pluviales qui pourra être assurée à l'échelle de l'opération.

Extraits du règlement avant modification : article 4 (exemple de la zone UB)

2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier.

5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...), **les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.



Extrait du règlement modifié : article 4 (exemple de la zone UB)

5. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées** (exemples : lotissement, ZAC...) **à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération afin d'éviter un stockage sur chaque lot.** Les ouvrages de stockage créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

2. Il est demandé de **compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols** (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle (bassin d'infiltration ou rétention) ou d'autres techniques alternatives. **Les ouvrages de stockage enterrés sont interdits en zone AU sur des zones nouvellement imperméabilisées.** Dans les zones U les ouvrages non enterrés sont à privilégier. **Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées (exemple lotissements, ZAC...) la compensation des surfaces imperméabilisées pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.**

Extrait du règlement avant modification : article 12 (exemple de la zone UB)

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

12.1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec 4 places maximum par logement hors annexes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- En plus des places de stationnement susvisées, doivent être aménagées des aires de stationnement hors des parties privatives avec, au minimum, 1 place réalisée pour 2 lots.
- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé.



Extrait du règlement modifié : article 12 (exemple de la zone UB)

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

12.1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec 4 places maximum par logement hors annexes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs ou sont concernées par l'OAP « dents creuses – consolider le cœur de village » :

- En plus des places de stationnement susvisées, doivent être aménagées des aires de stationnement hors des parties privatives avec, au minimum, 1 place réalisée pour 2 lots.
- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé.

Pour celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs ou sont concernées par l'OAP « dents creuses – consolider le cœur de village » :

- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé en plus du stationnement sur les parties privatives.

Extrait du règlement modifié : article 12 (exemple de la zone UC)

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques et être intégré autant que possible au bâti.

12.1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec 4 places maximum par logement hors annexes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'exception de celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs :

- En plus des places de stationnement susvisées, doivent être aménagées des aires de stationnement hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé.

Pour celles qui relèvent de la loi LCAP et n'entraînent pas de création d'équipements communs :

- En cas de réalisation de places privatives non closes (PPNC) il pourra être demandé 2 PPNC par lot réalisé en plus du stationnement sur les parties privatives.

Pour le stationnement vélo :

- Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1 place minimum par logement.



Clôtures

Afin de favoriser la lisibilité de la règle par rapport au règlement inondation et éviter les incohérences qu'il y avait entre les deux réglementations, le paragraphe rappelant les prescriptions du règlement inondation a été remplacé par un renvoi direct. De plus, en zone A et N, un complément a été fait pour les clôtures en site inscrit suite aux retours de l'ABF sur des instructions de dossier à ce sujet, mais un paragraphe ultérieur y revient.

Extrait du règlement avant modification : article 11 (exemple de la zone N)

e) Clôtures

Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages.
- Les clôtures métalliques et plastiques blanches sont interdites.
- Les murs bahuts et murs pleins sont interdits.

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100 mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et peuvent être doublées d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

Extrait du règlement modifié : article 11 (exemple de la zone N)

e) Clôtures

Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (listes disponibles en mairie) accompagnées ou non de grillages (pour les clôtures en site inscrit se reporter au nuancier - palette de couleurs qui reprend les préconisations de l'ABF, à caractère d'information disponible en mairie)
- Les clôtures métalliques et plastiques blanches sont interdites.
- Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètres, supports de grillage ou de grille) et murs pleins sont interdits.

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, se reporter aux règlements inondation du titre III.



Modifications apportées aux règlements de zones ciblées

Autorisation sous condition des terrasses en zones UC et UD sur des terrains inondables

Les zones UC et UD réglementent les aménagements de terrasses qui sont limités à des exhaussements du sol de 0,8m maximum. Cependant, cette règle interdit la réalisation de terrasses sur des terrains inondables car le règlement inondation demande des surélévations de plancher de plus de 0,80m. Afin de pouvoir autoriser les terrasses sur ces terrains dans les cas où elles n'aggravent pas les aléas et ne présentent pas d'obstacles à l'écoulement des eaux, la rédaction de l'article 11 des zones UC et UD a été modifiée pour permettre un exhaussement du plancher de ces terrasses supérieur à 0,80m en zone inondable et d'intégrer la surface de la terrasse dans la compensation d'imperméabilisation pour les eaux pluviales.



Extrait du règlement avant modification : article 11 (exemple de la zone UD)

a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.
- Dans les pentes, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :
 - En accompagnant la pente (étagement en cascade).
 - Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
 - Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

Extrait du règlement modifié : article 11 (exemple de la zone UD)

a) Implantation des bâtiments, mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel sera demandée.
- Dans les pentes, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :
 - En accompagnant la pente (étagement en cascade).
 - Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
 - Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements en relation avec le niveau du 1er plancher ne dépassant pas 0,80 mètres. En zone inondable, à condition que la terrasse ne présente pas un obstacle à l'écoulement des eaux :
 - o son plancher pourra être supérieur en fonction du plancher imposé par la cote de PHE,
 - o la surface d'emprise au sol correspondante sera intégrée dans la compensation d'imperméabilisation pour les eaux pluviales.



Clôtures en zones A et N

L'article 11 des zones A et N fait l'objet d'une réglementation spécifique des clôtures valorisant leur caractère agricole et naturel. En relation avec les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, la commune souhaite renforcer la précision du règlement sur ces clôtures, notamment au niveau des aspects et matériaux employés. La possibilité de réglementer les matériaux n'étant pas ouverte aux PLU, il est proposé d'opérer un renvoi à un nuancier disponible en commune pour les zones A et N ainsi que les dispositions générales. La rédaction mentionne le caractère « d'information » du nuancier afin de ne pas lui conférer de valeur réglementaire.

De plus, afin de favoriser la lisibilité de la règle de zones par rapport au règlement inondation, le paragraphe rappelant les prescriptions du règlement inondation a été remplacé par un renvoi direct.



Extrait du règlement avant modification : article 11 (exemple de la zone N)

e) Clôtures

Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages.
- Les clôtures métalliques et plastiques blanches sont interdites.
- Les murs bahuts et murs pleins sont interdits.

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100 mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement et peuvent être doublées d'une haie vive. Tout autre type de grillage est interdit.

Extrait du règlement modifié : article 11 (exemple de la zone N)

e) Clôtures

Sauf prescriptions particulières sur les risques d'inondation et par rapport aux cours d'eau et canaux :

- L'absence de clôture est autorisée.
- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel, les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (listes disponibles en mairie) accompagnées ou non de grillages (pour les clôtures en site inscrit se reporter au nuancier - palette de couleurs qui reprend les préconisations de l'ABF, à caractère d'information disponible en mairie)
- Les clôtures métalliques et plastiques blanches sont interdites.
- Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètres, supports de grillage ou de grille) et murs pleins sont interdits.

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, se reporter aux règlements inondation du titre III.



Réglementation des bâtiments techniques en zone A

Les règles s'appliquant aux bâtiments techniques en zone Aa ont été adaptées afin de ne pas bloquer les projets soumis à une côte PHE en zone inondables et afin de réglementer plus finement leurs aspects en renvoyant au nuancier disponible en mairie (mentionné à caractère d'information pour qu'il ne prenne pas de valeur réglementaire).

Extrait du règlement avant modification : article 11 zone A

Pour les bâtiments techniques :

- Les groupes frigorifiques et techniques seront obligatoirement au sol.
- Les façades pourront être de bardage de couleur pastel.
- Les murs en aggloméré devront être obligatoirement enduits ou bardés.

Extrait du règlement modifié : article 11 zone A

Pour les bâtiments techniques :

- Les groupes frigorifiques et techniques seront obligatoirement au sol **ou au-dessus de la côte PHE.**
- Les façades pourront être **en** bardage **(se reporter à la palette de couleurs à caractère d'information disponible en mairie).**
- Les murs en aggloméré devront être obligatoirement enduits ou bardés.



Hauteur des bâtiments en zone UB

En zone UB en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé quand elles sont implantées en limite séparative et ne sont pas adossées à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur supérieure. Cette règle apparaît plus restrictive en zone UB qu'en zone UC où une rédaction similaire de l'article 10 autorise une hauteur de 5m, et ce alors que la zone UB vise à favoriser une plus forte densité bâtie.

Afin de remettre les règles des zones en cohérence avec le projet qui les motive, la hauteur en cas d'implantation sur la limite séparative et de non adossement à une construction plus haute est portée à 5 m également en zone UB

Extrait du règlement avant modification : article 10 zone UB

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé.
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a)

Extrait du règlement modifié : article 10 zone UB

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé.
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit par rapport au plancher autorisé. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.



Hauteur des bâtiments en zone UC

La hauteur des constructions en zone UC est limitée à 8 m du faîtage au terrain naturel et 6,5 m de l'égout de toit au niveau de plancher autorisé par le règlement inondation. Cette hauteur de 8 m apparaît limitante pour les projets réalisés sur des terrains ayant une surélévation de plancher importante ou pour permettre des maisons sur « pilotis ». Il est proposé de la porter à 8,5 m dans le cadre de la modification.

Extrait du règlement avant modification : article 10 zone UC

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- Dans la bande des 3 mètres, comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du niveau de plancher autorisé. Cette limitation de n'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Extrait du règlement modifié : article 10 zone UC

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 6,5 mètres à l'égout du toit, mesurées à partir du niveau de plancher autorisé et **8,5** mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- Dans la bande des 3 mètres, comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du niveau de plancher autorisé. Cette limitation de n'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.



Implantations par rapport aux limites séparatives en zones UA et UB

Afin de prendre en compte les caractéristiques des tissus bâtis et d'assurer l'évolutivité des terrains, les zones UA et UB favorisent des implantations des constructions sur les limites séparatives. Cette règle peut s'avérer contraignante quand les projets prévoient la réalisation de servitudes de passages, venelles ou cheminements piétons longeant ces limites. Afin de permettre la réalisation de ces liaisons, pour les zones UA et UB, l'obligation de s'implanter en limite séparative ne s'applique pas dans le cas de la création de cheminements piétons, venelles ou servitudes de passage.

Extrait du règlement avant modification : article 7 (exemple de la zone UA)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont implantées en ordre continu à tous les niveaux entre les deux limites latérales aboutissant à la voie. Elles devront être en ordre continu sur une profondeur de 5 mètres minimum.
Au-delà des 5 mètres et sur les autres limites, l'implantation est établie soit sur la limite, soit à une distance minimale de 3 mètres.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente, les ajustements seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) titre I du présent règlement.

Extrait du règlement modifié : article 7 (exemple de la zone UA)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont implantées en ordre continu à tous les niveaux entre les deux limites latérales aboutissant à la voie. Elles devront être en ordre continu sur une profondeur de 5 mètres minimum.
Au-delà des 5 mètres et sur les autres limites, l'implantation est établie soit sur la limite, soit à une distance minimale de 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour :
 - **les escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,**
 - **l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.****Ils sont autorisés dans la bande des 3 m, à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.**
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de création de venelles, servitudes de passages ou cheminements piétons longeant la limite séparative.
- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente, les ajustements seront instruits dans le cadre de l'article 4 a) titre I du présent règlement.



Hauteur des murs de patio, cour intérieure ou puits de lumières en limites séparatives en zones UA et UB

Afin de permettre une hauteur pour les murs de patio, cour intérieure ou puits de lumière séparant 2 propriétés supérieure à 2m : reprise dans le règlement à l'article 10 relatif aux hauteurs en limitant la hauteur à 3m par rapport au terrain naturel, ainsi qu'à l'article 11 relatif aux clôtures pour que les pétitionnaires trouvent l'information selon leur projet.

Extrait du règlement avant modification : article 10 (exemple de la zone UA)

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération et 8m à l'égout du toit mesurés à partir du niveau de plancher autorisé.
- La hauteur à l'alignement : en façade sur rue la hauteur pourra être harmonisée par rapport aux bâtiments contigus situés du même côté de la rue.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics et d'intérêt collectifs.

Extrait du règlement modifié : article 10 (exemple de la zone UA)

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur se mesure à partir du niveau de plancher autorisé.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage mesurée à partir du terrain naturel existant avant l'opération et 8 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.
- La hauteur à l'alignement : en façade sur rue la hauteur pourra être harmonisée par rapport aux bâtiments contigus situés du même côté de la rue.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a) titre I du présent règlement.
- **Les clôtures et portails, quand ils sont pleins et en limite, ont une hauteur visible maximum de 2 mètres, à l'exception des murs de patios, cours intérieures et puits de lumière dont la hauteur visible maximum est de 3 mètres par rapport au terrain naturel.**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics et d'intérêt collectifs.



Implantations par rapport aux limites séparatives en zones A et N

Afin de régler de manière plus précise l'implantation des constructions et piscines par rapport aux limites séparatives, l'article 7 des zones A et N a été complété avec la mention que les nouvelles constructions et piscines ne pourront pas dépasser l'alignement du bâtiment existant. Pour la zone A, il a de plus été ajouté que les annexes des bâtiments agricoles pourront être réalisés dans continuité verticale ou horizontale des bâtiments existants.

Extrait du règlement avant modification : article 7 (exemple de la zone A)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres, mesurée horizontalement.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Extrait du règlement modifié : article 7 (exemple de la zone A)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres, mesurée horizontalement, **sans pouvoir dépasser l'alignement du bâtiment existant. Les piscines sont soumises aux mêmes conditions que les bâtiments. Selon les contraintes locales, les annexes ou les bâtiments non agricoles et les extensions pourront être faites dans la continuité verticale et horizontale des bâtiments existants.**

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes **et :**

- **aux escaliers et rampes nécessaires à la mobilité des personnes handicapées,**
- **à l'accès des bâtiments ayant une hauteur de plancher surélevée imposée par la réglementation inondation.**

Ils sont autorisés dans la bande des 5 m à la condition de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas nécessiter de remblais.



Occupations du sol et destinations de constructions en zone UEa

Afin de réglementer de potentiels projets commerces, artisanat de bouche et services en zone UEa, l'article 2 de son règlement a été adapté afin d'autoriser les services et artisanat de bouche comme destinations de construction et doubler les surfaces de vente autorisées, qui passent de 200 m² à 400 m² sur un projet précis.

Extrait du règlement avant modification : article 2 zone UE

Dans le secteur UEa :

Les constructions à usage d'entrepôt, de commerce, d'industrie. La surface de vente maximum est limitée à 200 m² de surface de plancher.

Sans condition de surface pour les autres destinations.

Extrait du règlement modifié : article 2 zone UE

Dans le secteur UEa :

Les constructions à usage d'entrepôt, de commerce, **d'artisanat de bouche**), d'industrie **et de services**. La surface de vente maximum est limitée à 400 m² de surface de plancher.

Sans condition de surface pour les autres destinations.



Occupations du sol et destinations de constructions en zones A et N

Afin de prendre en compte les évolutions de la loi ELAN, qui a permis en zone A et N l'autorisation des « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées », le règlement de ces zones a été adapté

- La reprise des articles du Code de l'urbanisme en liminaire des zones, basée sur l'ancienne rédaction du Code de l'urbanisme, a été actualisée.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ont été autorisées dans la zone Aa.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ainsi que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles (sauf serres et habitations restant interdites) ont été autorisées dans les zones Nn et Ntvb.



Extrait du règlement avant modification : article 2 zone A

- **Pour le secteur Aa :**
 - a) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y compris :
 - L'habitation en tant que siège d'exploitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole limitée à 200 m² de surface de plancher totale d'habitation,
 - Les piscines et annexes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher totale, liées à ces habitations,
 - Les serres doivent respecter les règles d'implantation des constructions et prévoir un écran végétal sur les façades visibles depuis les voies publiques ou le voisinage. L'ensemble de ces implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site.
 - b) Le changement de destination des bâtiments existants n'ayant plus de possibilité d'usage agricole, vers l'habitation et l'hébergement hôtelier autorisé, ou autre occupation du sol ne rentrant pas en conflit avec le caractère de la zone, avec un nombre maximum de 5 logements ou unités par projet et selon les aptitudes des sols conformément à l'article A4. Ces bâtiments sont listés en annexe du présent PLU au titre de l'article L. 123-1-15-III 2° du code de l'urbanisme et sont identifiés sur les planches graphiques. Le changement de destination se fera après avis de la CDPENAF.
 - c) Les extensions mesurées des habitations existantes de 20 % de la surface de plancher existante et un maximum de 200 m² de surface de plancher totale, sans création de nouveaux logements, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
 - d) Les piscines et les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² de surface de plancher totale. Elles seront situées à proximité du bâti dans la limite de 30 m de distance, cependant, selon les spécificités du terrain, une adaptation pourra être envisagée au cas par cas.

Extrait du règlement modifié : article 2 zone A

- **Pour le secteur Aa :**
 - a) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y compris :
 - L'habitation en tant que siège d'exploitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole limitée à 200 m² de surface de plancher totale d'habitation,
 - Les piscines et annexes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher totale, liées à ces habitations,
 - Les serres, à condition respecter les règles d'implantation des constructions et prévoir un écran végétal sur les façades visibles depuis les voies publiques ou le voisinage.L'ensemble de ces implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation, ni à la qualité du site.
 - b) **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).**
 - c) Le changement de destination des bâtiments existants n'ayant plus de possibilité d'usage agricole, vers l'habitation et l'hébergement hôtelier autorisé, ou autre occupation du sol ne rentrant pas en conflit avec le caractère de la zone, avec un nombre maximum de 5 logements ou unités par projet et selon les aptitudes des sols conformément à l'article A4. Ces bâtiments sont listés en annexe du présent PLU au titre de l'article L. 123-1-15-III 2° (L. 151-11 2° nouveau) du code de l'urbanisme et sont



Extrait du règlement avant modification : article 2 zone N

Pour le secteur **Nn** et le secteur **Ntvb** :

- a) Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, prioritairement dans le volume des bâtiments existants. La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m², réalisés en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- b) Les piscines et les annexes, dans une limite de 30 m² de surface de plancher totale.

Dans tous les cas, les extensions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.

Extrait du règlement modifié : article 2 zone N

Pour le secteur **Nn** et le secteur **Ntvb** :

- a) Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, prioritairement dans le volume des bâtiments existants. La surface de plancher totale (existant + extension) ne doit pas excéder 200 m², réalisés en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- b) Les piscines et les annexes, dans une limite de 30 m² de surface de plancher totale.
- c) Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sauf habitations et serres, sous réserve de démontrer qu'elles ne peuvent être implantées ailleurs et ne nuisent pas au fonctionnement de l'exploitation, ni à la qualité du site.
- d) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).



Priorisation des droits à construire dans les bâtiments existants en zones 2AU, A et N

Dans l'article 2 du règlement des zones 2AU, A et N, il a été ajouté une mention précisant que les droits du sol autorisés devront être réalisés en priorité dans les bâtiments existants.

Extrait du règlement avant modification : article 2 (exemple de la zone 2AU)

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour tous les secteurs :

Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Pour la zone 2AUe uniquement :

Outre la vocation prévue pour cette zone, les aires de stationnement publiques, celles-ci doivent être réalisées en matériaux perméables.

Extrait du règlement modifié : article 2 (exemple de la zone 2AU)

ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour tous les secteurs : **Sont autorisées :**

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.**

~~Pour la zone 2AUe uniquement :~~

~~Outre la vocation prévue pour cette zone, les aires de stationnement publiques, celles-ci doivent être réalisées en matériaux perméables.~~



Modifications du règlement inondation

Modification du lexique du règlement inondation

Afin de pouvoir adapter de manière dynamique le règlement aux progrès réalisés sur les modélisations des crues, la définition de la cote PHE a été adaptée et précise que la définition des côtes pourra être affinée grâce aux outils fournis par les services de l'Etat. Il a été fait un renvoi sur les définitions déjà données dans le lexique général pour éviter des définitions différentes et les doublons.

Extrait du règlement avant modification : Lexique règlement inondation

Cote PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux valeurs, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers aménagés mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur. La cote de réalisation imposée (par exemple PHE + 20 cm) constitue un minimum.

Extrait du règlement modifié : Lexique règlement inondation

Cote PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux valeurs, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers aménagés mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur. La cote de réalisation imposée (par exemple PHE + 20 cm) constitue un minimum. **La définition des cotes de PHE en crues lentes pourra être affinée pas le service instructeur pour son interprétation via les outils fournis par les services de l'Etat.**



Autorisation de bâtiments publics ne recevant pas de public dans les secteurs du règlement crue lente

Il a été proposé dans le cadre de la modification d'autoriser les bâtiments et installations d'équipements publics ne recevant pas de public dans les secteurs concernés par le règlement inondation crue lente. L'article 1.2.4 concernant la création de bâtiments neufs ex-nihilo a été adaptée en ce sens.

Extrait du règlement avant modification : article 1.2.4 règlement inondation crue lente

- La construction de **bâtiments liés à l'exploitation d'un camping existant déjà**, sous réserve :
- d'être uniquement liée à la mise aux normes de l'accueil du public (ex : sécurité incendie, sanitaire) ;
 - de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
 - d'être réalisée au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que l'établissement possède un plan d'évacuation et qu'il soit intégré dans les dispositifs du Plan Communal de Sauvegarde ;
 - que l'établissement dispose de zones refuges* adaptées à sa capacité d'accueil ;
 - qu'elle soit accompagnée d'un réagencement des aires de camping/caravanning permettant autant que possible de les évacuer des zones exposées au risque le plus fort.

Extrait du règlement modifié : article 1.2.4 règlement inondation crue lente

- La construction de **bâtiments liés à l'exploitation d'un camping existant déjà**, sous réserve :
- d'être uniquement liée à la mise aux normes de l'accueil du public (ex : sécurité incendie, sanitaire) ;
 - de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
 - d'être réalisée au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - que l'établissement possède un plan d'évacuation et qu'il soit intégré dans les dispositifs du Plan Communal de Sauvegarde ;
 - que l'établissement dispose de zones refuges* adaptées à sa capacité d'accueil ;
 - qu'elle soit accompagnée d'un réagencement des aires de camping/caravanning permettant autant que possible de les évacuer des zones exposées au risque le plus fort.
- La construction de **bâtiments et installations liés à des équipements publics ne recevant pas de public**, sous réserve de démontrer qu'elles ne peuvent être implantées ailleurs.



Règlementation sur les interventions sur les bâtiments existants dans les secteurs du règlement crue lente

Il a été proposé dans le cadre de la modification de compléter les conditions d'extension limitée de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation.

Extrait du règlement avant modification : article 1.2.5 règlement inondation crue lente

1.2.5 Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...)

- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes :
 - Pour les **constructions à usage d'activité**, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol (y compris si nécessaire en discontinuité avec les bâtiments existants), sous réserve :
 - de ne pas créer d'hébergement ;
 - que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20 % pour les ERP non stratégiques, non sensibles pour lesquels les règles sont précisées ci-dessous ;
 - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée et sous réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;
 - dans le cas d'une implantation de premier plancher sous la cote de référence, que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
 - Pour les autres **constructions** à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
 - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée et sous

réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;

- ne pas créer d'hébergement supplémentaire.



Extrait du règlement modifié : article 1.2.5 règlement inondation crue lente

1.2.5 Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...)

- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes :
 - Pour les constructions à usage d'activité, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol (y compris si nécessaire en discontinuité avec les bâtiments existants), sous réserve :
 - de ne pas créer d'hébergement ;
 - que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20 % pour les ERP non stratégiques, non sensibles pour lesquels les règles sont précisées ci-dessous ;
 - que le premier plancher soit réalisé au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, ou si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée et sous réserve d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant ;
 - dans le cas d'une implantation de premier plancher sous la cote de référence, que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
 - Pour les autres constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
 - que l'encombrement de la zone d'écoulement par l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

- que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence, sauf si l'impossibilité technique ou fonctionnelle est démontrée, sous réserve dans ce cas de l'accès depuis l'intérieur à une zone refuge*, que le premier plancher soit réalisé au niveau du plancher existant **et de l'application des mesures de réduction de la vulnérabilité décrites au titre 4 ;**
- **que les parties de l'extension situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau et les réseaux protégés (cf. mesures de mitigation*) ;**
- **d'assurer la sécurité des personnes**
- ne pas créer d'hébergement supplémentaire.



Réglementation des annexes et garages dans les secteurs du règlement crue rapide

Dans l'ensemble du règlement crue rapide, les articles 2 réglementant les occupations du sol autorisent les annexes dans une limite de 20 m², sauf pour les secteurs d'aléas faibles et résiduels où elle les porte à 30 m² et 40 m² respectivement. Les aires de stationnement collectives sont également autorisées, mais pas les garages. Afin de pouvoir autoriser la réalisation de stationnement sur les projets individuels aussi bien que collectifs, la rédaction de l'ensemble des articles 2 du règlement des crues rapides a été adaptée.

Extrait du règlement avant modification : article 2 règlement inondation crue rapide aléa résiduel

- l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire,
 - la création d'annexe est admise dans la limite de 40 m² de surface de plancher au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.
- c) Mise en œuvre des mesures de mitigation définies en liminaire sur l'ensemble du bâtiment. Dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.

Extrait du règlement modifié : article 2 règlement inondation crue rapide aléa résiduel

- l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire,
- la création d'**annexes et/ou de garages** est admise dans la limite de 40 m² de surface de plancher **ou surface de stationnement** au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document. **Les pétitionnaires sont cependant encouragés à surélever les planchers hors d'eau, lorsque c'est possible, pour des raisons de sécurité et d'assurance.**



Détermination du niveau des planchers créés par rapport à la cote de référence dans le règlement crue rapide aléas faibles et résiduels

Afin de prendre en compte l'existence de modélisations hydrauliques définissant la cote PHE, la rédaction de l'article ainsi que de l'encart fixant les niveaux de plancher par rapport à la cote de référence dans les règlements inondation crue rapide aléas faible et résiduel a été précisée.

Extrait du règlement avant modification : encart et article 2 règlement inondation crue rapide aléa résiduel

2.4 ALÉA RÉSIDUEL (toutes zones)

Zone d'aléa résiduel : Zone comprise entre l'enveloppe hydrogéomorphologique (ou de la crue exceptionnelle si celle-ci existe) et l'enveloppe de la crue de référence.

La cote de référence en zone d'aléa résiduel est située à **0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.**

Article 2 : Sont admis

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes:

- Les planchers créés doivent être implantés au-dessus de la cote de référence de 0,50 m.

Extrait du règlement modifié : encart et article 2 règlement inondation crue rapide aléa résiduel

2.4 ALÉA RÉSIDUEL (toutes zones)

Zone d'aléa résiduel : Zone comprise entre l'enveloppe hydrogéomorphologique (ou de la crue exceptionnelle si celle-ci existe) et l'enveloppe de la crue de référence.

En l'absence de modélisation, la cote de référence en zone d'aléa résiduel est située à **0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.**

Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1^{er} plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

Article 2 : Sont admis

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes:

- Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1^{er} plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.**



Extrait du règlement avant modification : article 2 règlement inondation
cru rapide aléa faible

Article 2 : Sont admis

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve d'être autorisé dans le règlement de zonage concerné et, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

- a) Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1^{er} plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Extrait du règlement modifié : article 2 règlement inondation crue rapide
aléa faible

Article 2 : Sont admis

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

- a) Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1^{er} plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm (avec un maximum de 50 cm avec fourniture de la cote réelle NGF du terrain). En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.



Annexion du lexique national d'urbanisme

Le lexique national d'urbanisme a été publié après l'approbation du PLU de la commune. Il est proposé de compléter celui annexé au règlement avec deux modifications principales de définitions :

- Modification de définitions déjà présentes dans le lexique afin d'en clarifier leur application,
- Ajout de nouvelles définitions.

Des modifications ont également été apportées au lexique inondation. Des doublons étaient présents entre les deux lexiques, il a donc été choisi de conserver toutes les définitions au sein du lexique principal et d'effectuer des renvois vers celui-ci dans le lexique inondation.

Les modifications de définitions

Définition de l'annexe proposée

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale. Les garages, réglementés par ailleurs, ne sont pas considérés comme des annexes.

Définition de la construction proposée

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Les piscines sont des constructions. Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices, sont considérés comme construction les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Définition de l'emprise au sol proposée

Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de l'emprise au sol des constructions à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris les constructions annexes, les terrasses et plages imperméables.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les éléments de modénature ou architecturaux (bandeaux, corniches, simples débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien),
- les constructions ou parties de constructions enterrées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,
- les équipements permettant l'installation d'énergies renouvelables (chaudière bois, géothermie...).
- les piscines et leurs margelles,
- les terrasses à claire voie ayant une hauteur inférieure à 0,40 m



Définition de l'emprise publique proposée

Emprise publique

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et modes doux, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définition de la façade sur rue proposée

Façade sur rue

Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée. Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Définition de la hauteur proposée

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés). Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (les antennes, les paratonnerres, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, mais aussi garde-corps, rambarde et panneaux solaires [...]). Pour les hauteurs en zone inondable se référer aux règlements.

Définition de la limite séparative proposée

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus appartenant à d'autres propriétaires fonciers. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Les ajouts de définitions

Définition du bâtiment proposée

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close, constituant un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Définition de la construction existante proposée

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Définition de l'extension proposée

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Définition du gabarit proposée

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Définition du local accessoire proposée

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est complémentaire et indissociable du fonctionnement de la construction principale. Par exemple : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Définition de la modification de construction proposée

Modification de construction

C'est la transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Définition de la reconstruction proposée

Reconstruction

Cela correspond à la démolition (involontaire dans le cas d'un sinistre ou volontaire dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction) et la réédification consécutive d'un bâtiment. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.



AJOUT D'OAP



Une nouvelle OAP a été créée dans le cadre de l'ouverture de la zone 2AUe. Elle fixe les grandes orientations encadrant le développement de l'extension du marché, notamment :

- La définition de carrefours et accès sécurisés
- La création de masques végétaux et dispositifs eaux pluviales

Parmi les options notées sur le schéma, la réalisation de cette OAP risque d'impliquer la destruction d'une haie de tuyas existante en mauvaise état. En effet, certains de ces arbres sont morts ou malades et ne jouent par conséquent plus leur rôle de corridor écologique et le jouerai d'autant moins une fois enclavé dans le projet d'extension.

Le projet prévoit ainsi la plantation d'une nouvelle haie au nord du secteur qui permettra la création d'une interface entre la zone agricole et la nouvelle zone à destination économique. La création de cette nouvelle haie permettra également de recréer une trame verte avec les écrans végétaux envisagés le long des voiries et le dispositif pluvial en direction de la Terrenque.

La suppression de la haie entraîne également la suppression de la protection associée au titre de l'article L.151-23.

Commune de Saint-Étienne-du-Grès

OAP 1 - Secteur Place du marché

Surface : 2,02 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Carrefour à définir dans le cadre du projet

Traitement des accès ST, marché et leur sécurisation

Vocation et composition urbaine

Poursuite du développement du marché local en accueillant plus de professionnels par des aménagements et locaux adaptés et des services supplémentaires

Composition paysagère

modification, remplacement ou déplacement de la haie de hauts conifères, création d'un masque végétal ou alignement pour ombrage

Emplacements réservés masques végétaux

Dispositif eaux pluviales

