

Département des Bouches-du-Rhône

Commune d'Alleins



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification simplifiée n°2

Vilajoun sieu toujou esta, vilajoun voli resta (*)

() Village j'ai toujours été, village je veux rester*

Février 2020

Approbation du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2016
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 par délibération du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018
Approbation de la Modification Simplifiée n°2 par délibération du Conseil de la Métropole du

Pièce n°1-2

Notice de Présentation

Sommaire

Chapitre 1 : Préambule..... 4

- i. L'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU d'Alleins4
- ii. La procédure de modification simplifiée4
- iii. Pièces composant le dossier de PLU4

Chapitre 2 : Motifs de la modification simplifiée n°2 du PLU 5

- i. La zone d'activités de la Ferrage : modification de l'OAP n°2 et de l'ER n°105
- ii. Entrée de ville : modification de l'OAP n°3 et des ER n°17, 34, 39, 40 et 42 10
- iii. Piémont du massif des Costes : modification de l'OAP n°1 14
- iv. Autres modifications d'emplacements Réservés 18
- v. Modification de la liste des emplacements réservés22
- vi. Ajustement de règlement..... 24

CHAPITRE 1 : PREAMBULE

I. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU D'ALLEINS

La commune d'Alleins a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 20 décembre 2016. Ce PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 28 juin 2018.

Avec la mise en œuvre des règles d'urbanisme du PLU, certaines imprécisions ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU.

La présente modification simplifiée a pour objet de prendre en compte ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Elle est mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du présent code relatif à la mise en compatibilité des PLU valant PLH.

Tel est le cas de la présente modification simplifiée du PLU qui porte sur les points suivants :

- Des modifications d'accès à créer concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Zone d'activités de la Ferrage » et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « entrée de ville Est »
- Une correction d'une erreur matérielle concernant le positionnement du cône de vue sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Piémont du massif des Costes ».
- Diverses suppressions et modifications d'emplacements réservés ;
- Des précisions et reformulations du règlement écrit.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification simplifiée.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Délibération du Conseil métropolitain définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.
- 4- Mise à disposition du public du dossier pendant une durée d'un mois.
- 5- Délibération du Conseil métropolitain en vue de l'approbation du dossier de modification simplifiée du PLU.

III. PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE PLU

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU est composé des pièces suivantes :

- le **rapport de présentation** constitué de la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** comprenant les OAP modifiées ;
- le **Plan de zonage** (les planches de zonage concernées par la présente modification) ;
- le **Règlement** et la **liste des emplacements réservés**.

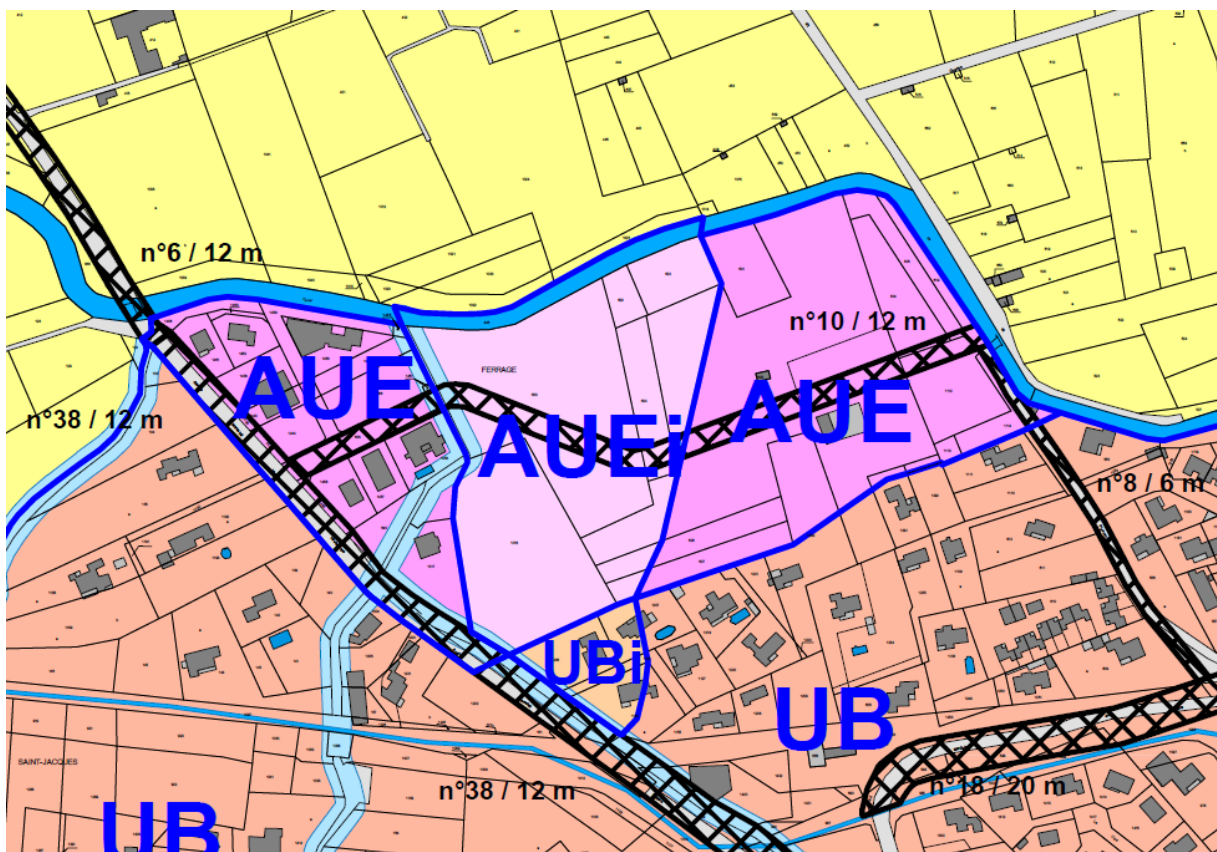
CHAPITRE 2 : MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

I. LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FERRAGE : MODIFICATION DE L'OAP N°2 ET DE L'ER N°10

1. **EXPOSE DES MOTIFS**

La commune d'Alleins dispose d'une zone d'activités localisée au Nord-Ouest du village : la ZA de la Ferrage. Située sur la RD71, la ZA de la Ferrage bénéficie de la proximité routière avec la RN7. Elle accueille principalement des Petites et Moyennes Entreprises (PME), de l'artisanat et du BTP. L'orientation 3 : « Conforter l'économie locale » du PADD du PLU en vigueur a pour objectif de « conforter l'économie artisanale, commerciale et de services et aider à un développement touristique mesuré ». Pour cela, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée sur le site de la ZA de la Ferrage afin d'encadrer son développement futur. Au PLU en vigueur, la ZA de la Ferrage est classée en zone AUE (zone à vocation principale d'activité), comprenant en son centre un secteur AUEi (secteur de risque d'inondabilité modéré du vabre St Sauveur).

Extrait du PLU en vigueur



La partie Est de la ZA, non encore aménagée, a fait l'objet d'une étude récente qui a permis de préciser les conditions de desserte future de la ZA. De ce fait, l'OAP doit être ajustée afin de prendre en compte le nouveau schéma de desserte de la zone AUE. En conséquence, l'Emplacement Réservé n°10 doit également être ajusté en cohérence avec le nouveau schéma de desserte.

2. MODIFICATION APPORTÉE

➤ Le dossier d'OAP

La modification de l'OAP consiste à prendre en compte le nouveau schéma de desserte de la zone. L'illustration de l'OAP a donc été modifiée.

Extrait de l'OAP n°2 de la ZA de la Ferrage – PLU en vigueur



Extrait de l'OAP n°2 de la ZA de la Ferrage – PLU modifié



Le corps du texte du dossier d'OAP a également été mis en cohérence.

~~En rouge~~ : éléments supprimés

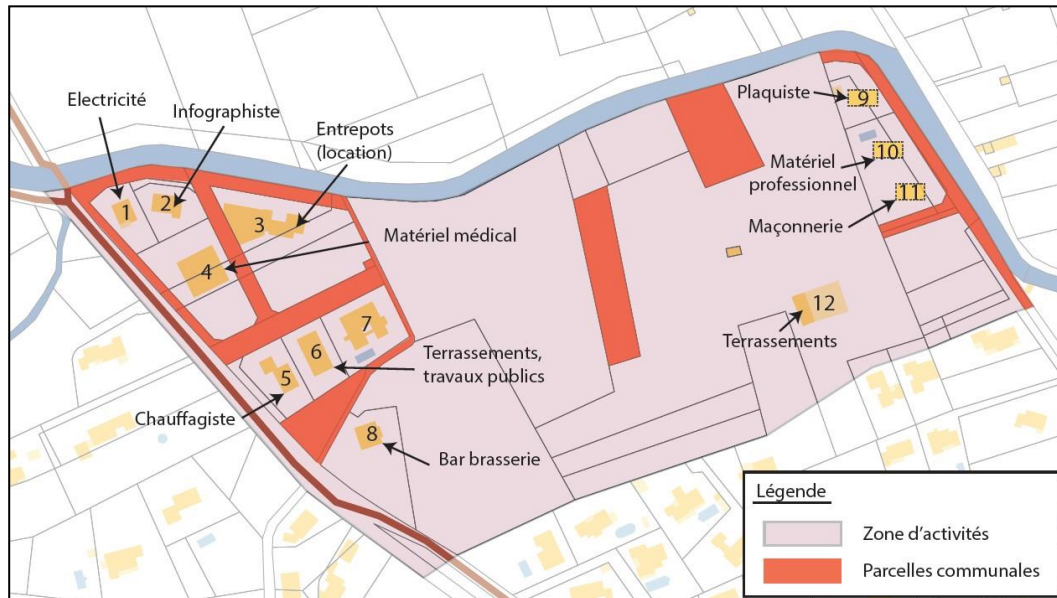
En jaune : éléments ajoutés

Aménagement et habitat	
Hauteurs	La hauteur des constructions ne pourra excéder : - R+1 : 7 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation, - R+2 : 10 m à l'égout du toit pour les autres constructions.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % du terrain.
Mixité fonctionnelle / Espace public	<u>Sur l'ensemble de la zone (AUE) :</u> Sont autorisées : - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, - L'habitation, dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés à raison d'un seul logement par îlot de propriété. Cette construction devra être attenante à la construction d'activités. Elle ne pourra excéder 50% de la SP de la construction d'activités sans pouvoir dépasser une superficie de 120 m² de surface de plancher, <u>En AUEi :</u> - Le plancher bas des constructions doit être calé à 1 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. <u>Au centre de la zone :</u> - Un lieu de centralité sera aménagé.
Transports et déplacements	
Principes de circulation motorisée	- Un principe de desserte circulaire
Principe de circulation douce	- Un cheminement longeant l'axe pour les automobilistes
Stationnement	— Un parking mutualisé - Gestion à la parcelle

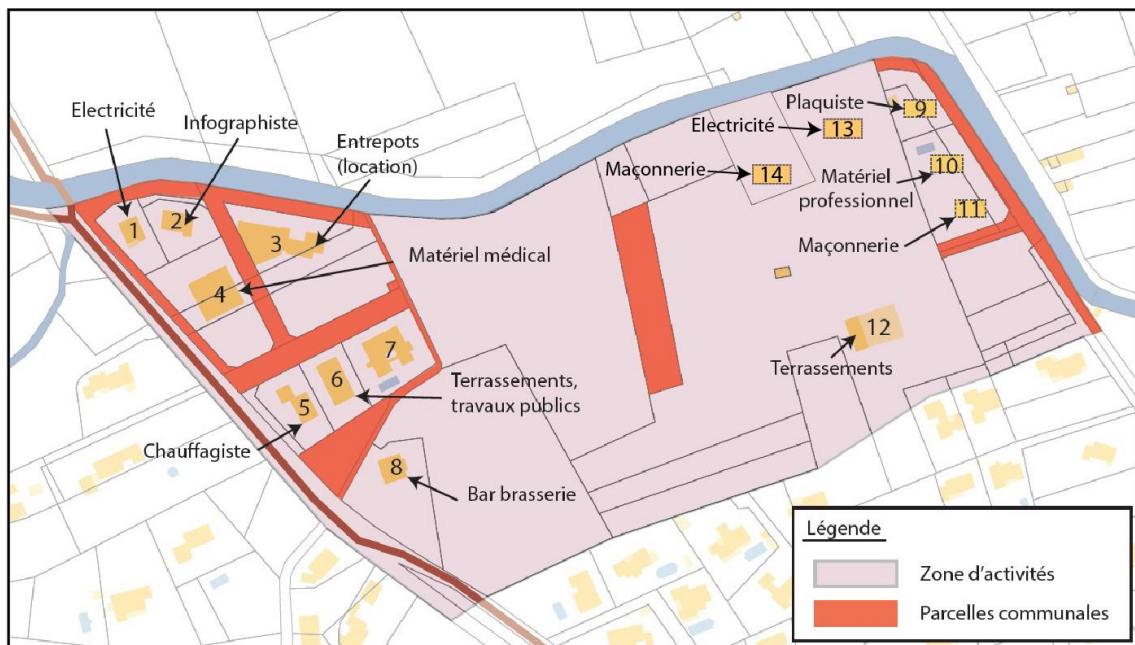
Enfin, le plan recensant les activités présentent sur la ZA de la Ferrage a également été actualisé :

- une parcelle a été vendue par la commune et n'est donc plus propriété communale ;
- deux entreprises se sont installées sur la zone (n°13 - électricité et n°14 - maçonnerie).

Extrait du plan présentant les entreprises sur la ZA du PLU en vigueur



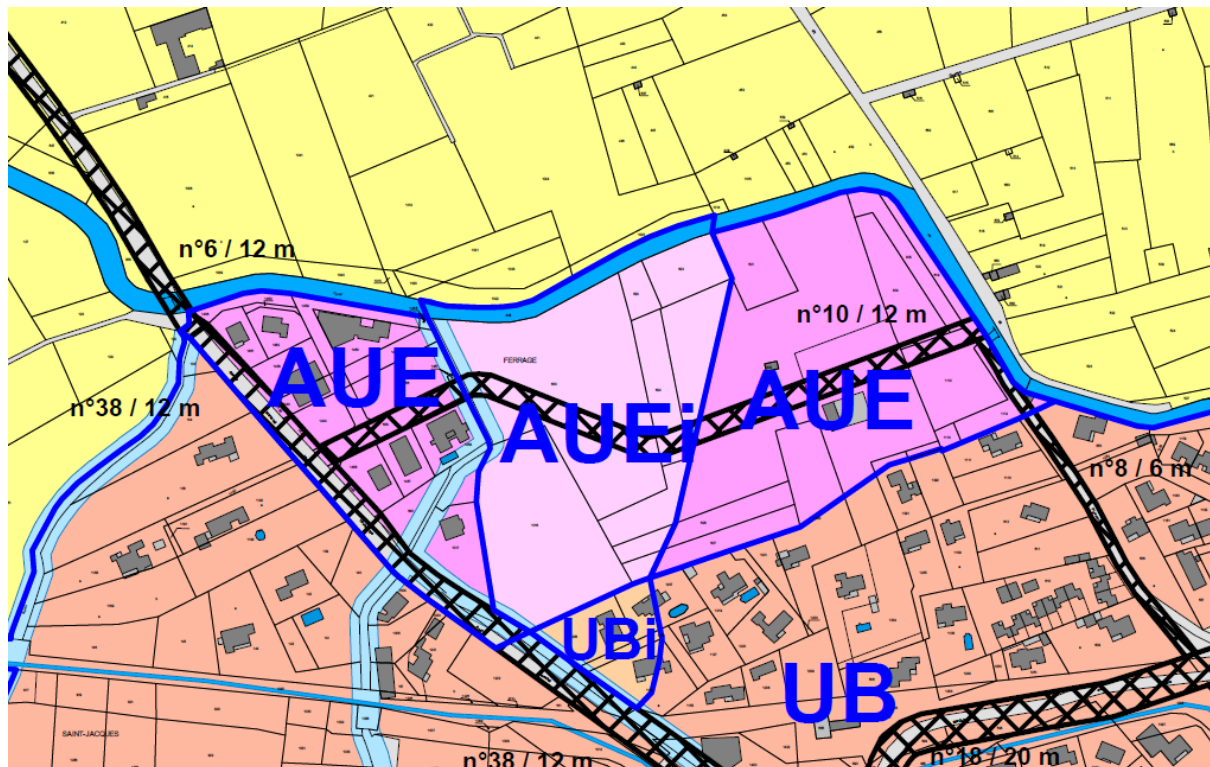
Extrait du plan présentant les entreprises sur la ZA du PLU modifié



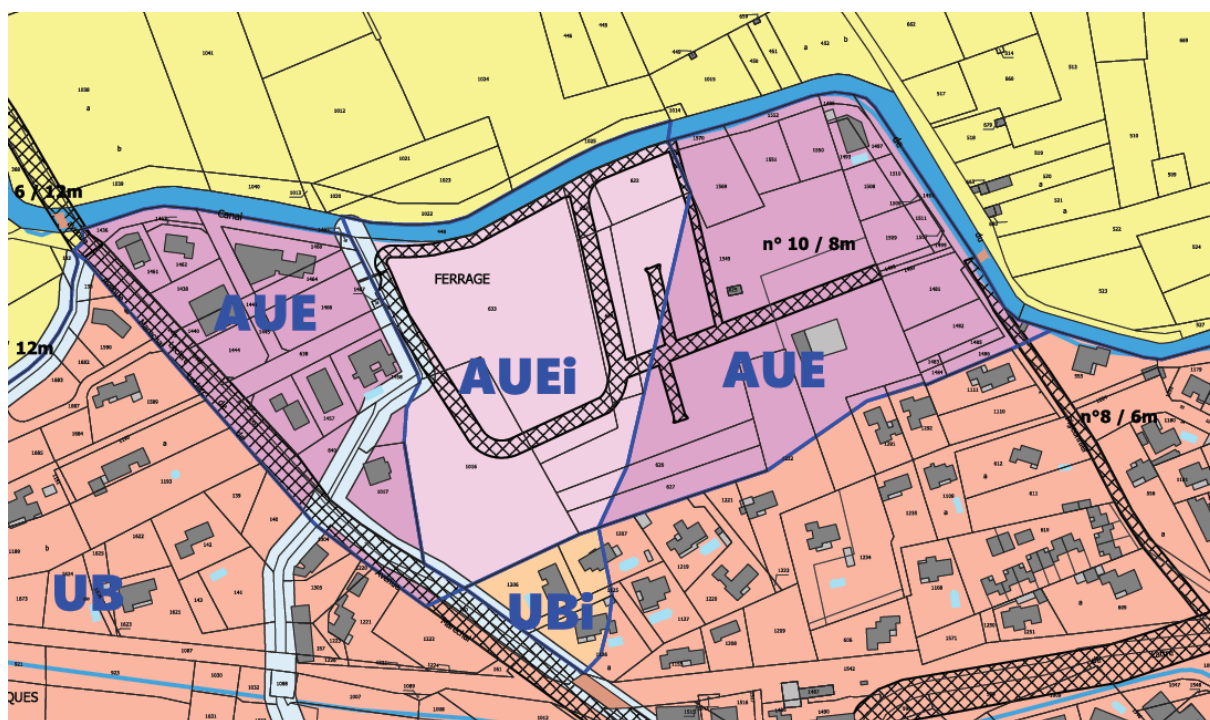
➤ **Le zonage**

L'ER n°10 a été ajusté en cohérence avec le nouveau schéma de desserte.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage PLU modifié



II. ENTREE DE VILLE : MODIFICATION DE L'OAP N°3 ET DES ER N°17, 34, 39, 40 ET 42

1. EXPOSE DES MOTIFS

La commune d'Alleins a fait le choix d'élaborer une OAP sur un site présentant des enjeux paysagers importants puisqu'il s'agit d'un site localisé en entrée de ville Est du village. AU PLU en vigueur :

- la partie Nord de l'OAP est classée en zone 1AUa. Cette partie est dédiée à l'accueil d'habitat individuel en R+1.
- la partie Sud de l'OAP est classée en zone 1AUb. Ce secteur est dédié à l'accueil des « équipements publics et équipements sociaux » pour permettre la réalisation des services techniques et d'un établissement médical.

Plusieurs aménagements de voiries ont été partiellement réalisés sur ce secteur :

- le contournement du village (correspondant aux ER n°17, 39, 40 et 42) a été réalisé en totalité. Ces ER sont donc à supprimer.
- L'ER n°34 (chemin du Jardin et Pierrefeu) a été réalisé partiellement. Toutefois, l'ensemble des récents aménagements routiers ont amélioré la desserte de la zone. Ainsi, le prolongement du chemin du Jardin et Pierrefeu n'est plus nécessaire et ne sera pas réalisé. L'emplacement réservé n°34 est donc à supprimer également.

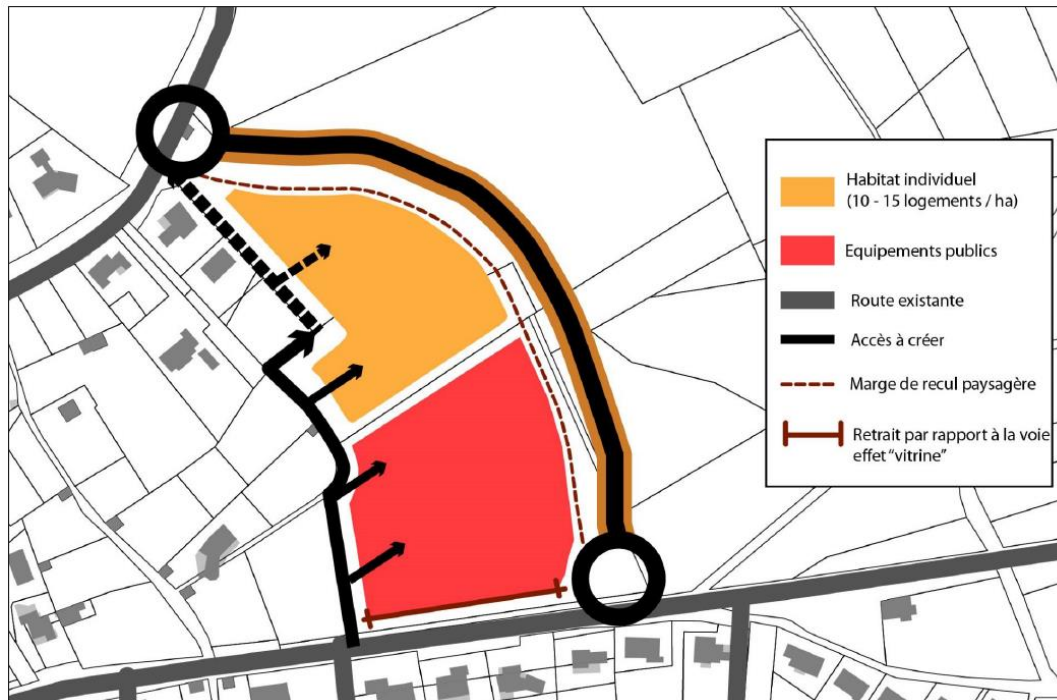
En conséquence, au regard de ces nouveaux aménagements, il convient de préciser l'OAP n°3 pour permettre la réalisation d'accès à partir de la nouvelle voie inter quartier du village, nécessaire à la desserte de l'ensemble des zones 1AUa et 1AUb.

De plus, il convient également de modifier le texte de l'OAP pour autoriser les accès à partir de la voie communale.

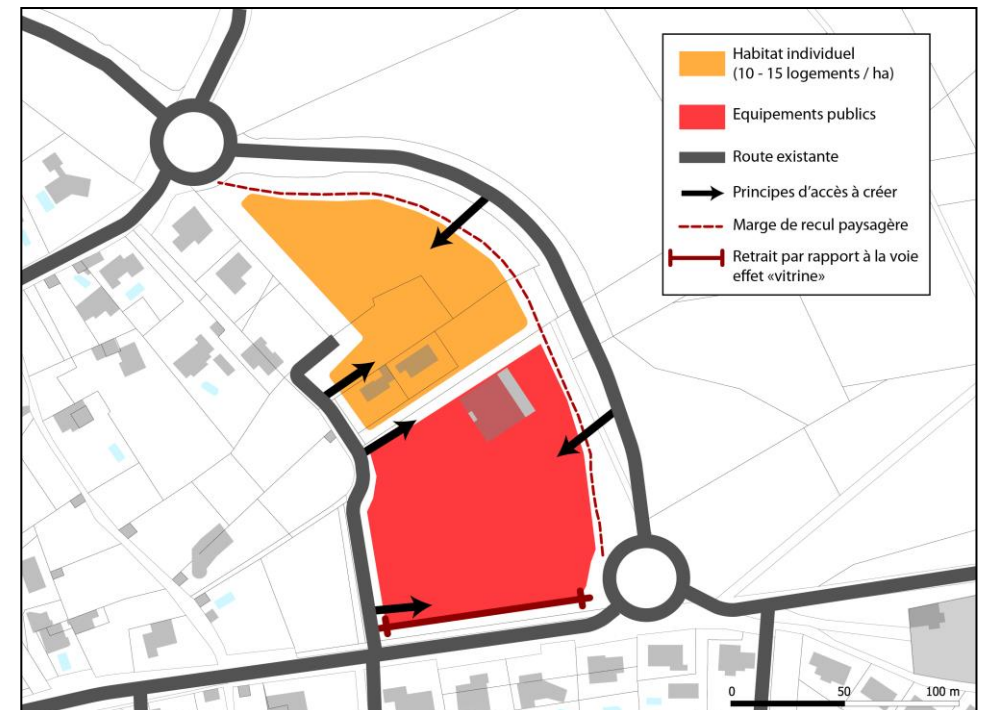
2. MODIFICATION APPORTÉE

➤ L'OAP

Extrait de l'OAP n°3 « L'entrée de ville Est » – PLU en vigueur



Extrait de l'OAP n°3 « L'entrée de ville Est » – PLU modifié



Le corps du texte du dossier d'OAP a également été mis en cohérence.

~~En rouge~~ : éléments supprimés

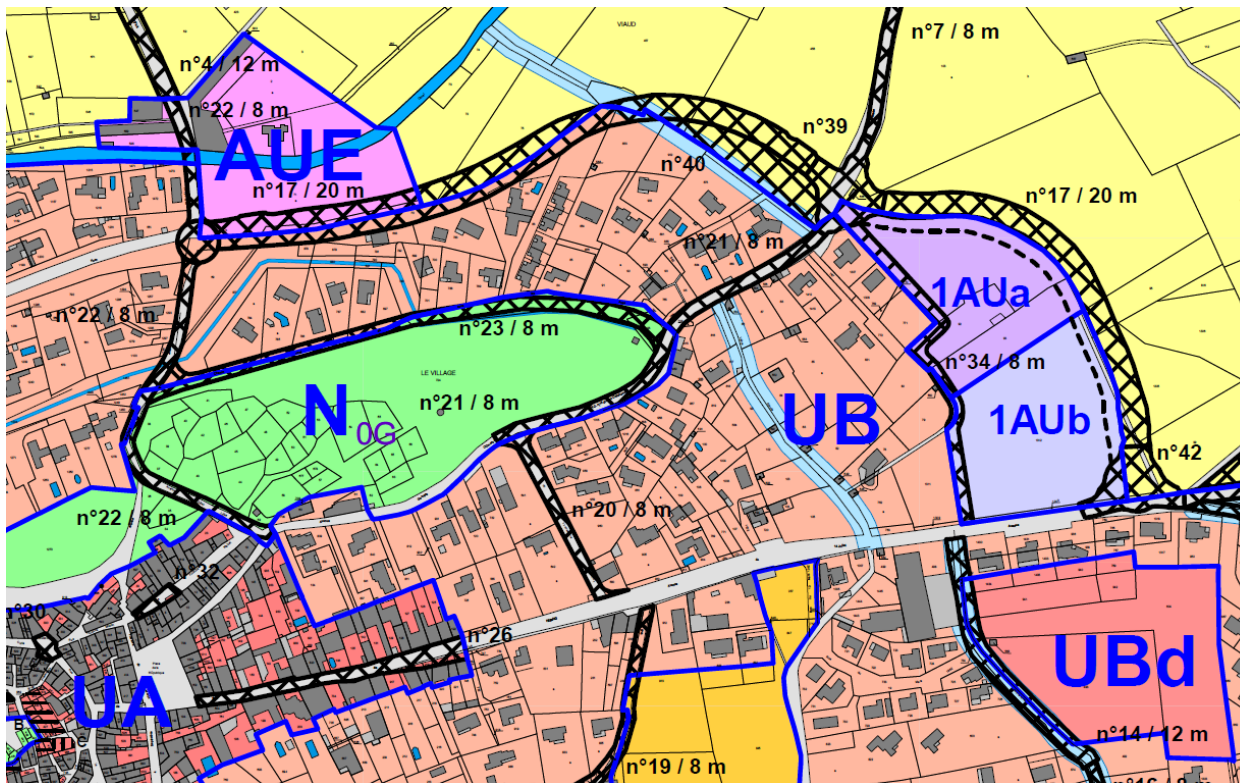
En jaune : éléments ajoutés

Transports et déplacements	
Principes de circulation motorisée	Aucune entrée dans les zones par la liaison inter-quartier - Un principe de desserte : - A l'Est : par la liaison inter quartier - Au Sud : depuis l'avenue du 14 juillet par le chemin Jardinnet et Pierrefeu
Principe de circulation douce	- Une proximité d'un arrêt de transport en commun - Une desserte aménagée le long de la liaison inter-quartier
Stationnement	- Un parking mutualisé dans la zone

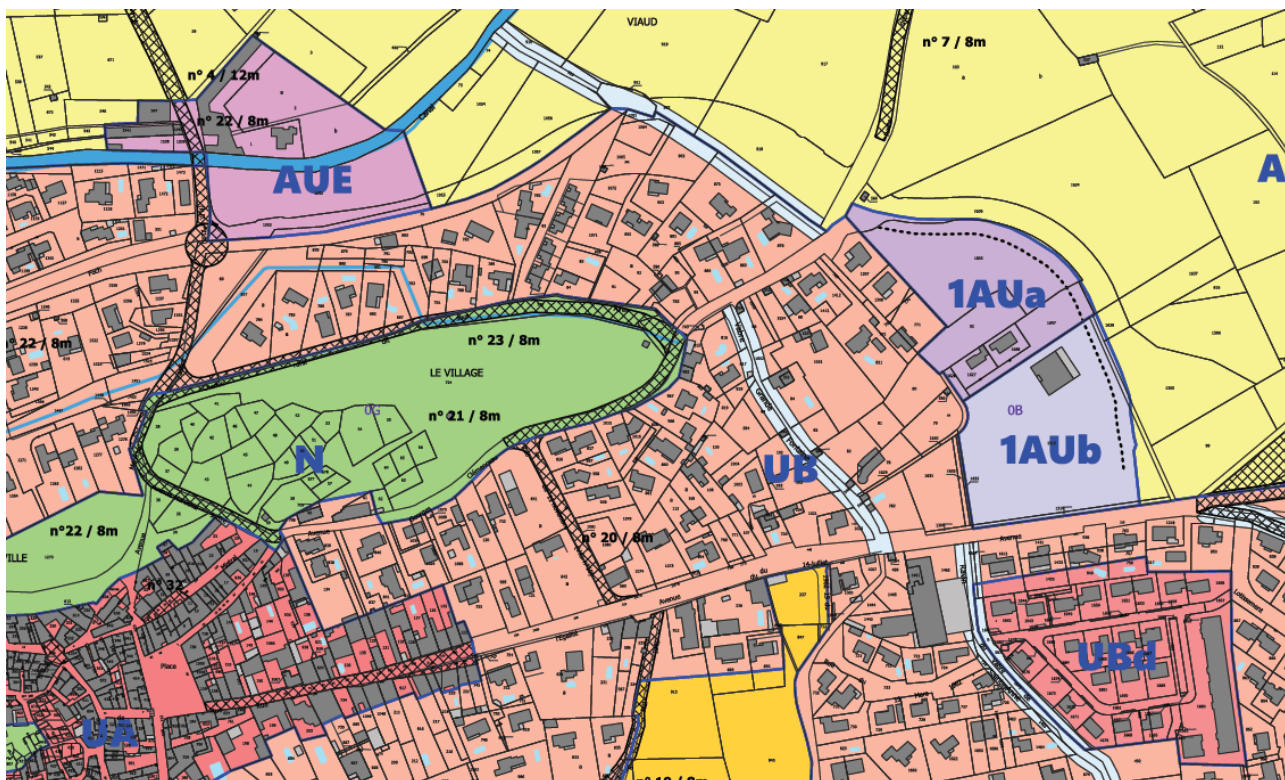
➤ **Le zonage**

Les ER n°17, 34, 39, 40 et 42 ont été supprimés.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage PLU modifié



NB : l'ER n°21 a été partiellement supprimé. Cette modification est justifiée au chapitre IV-Autres modifications d'Emplacements Réservés de la présente notice.

III. PIEMONT DU MASSIF DES COSTES : MODIFICATION DE L'OAP N°1

1. **EXPOSE DES MOTIFS**

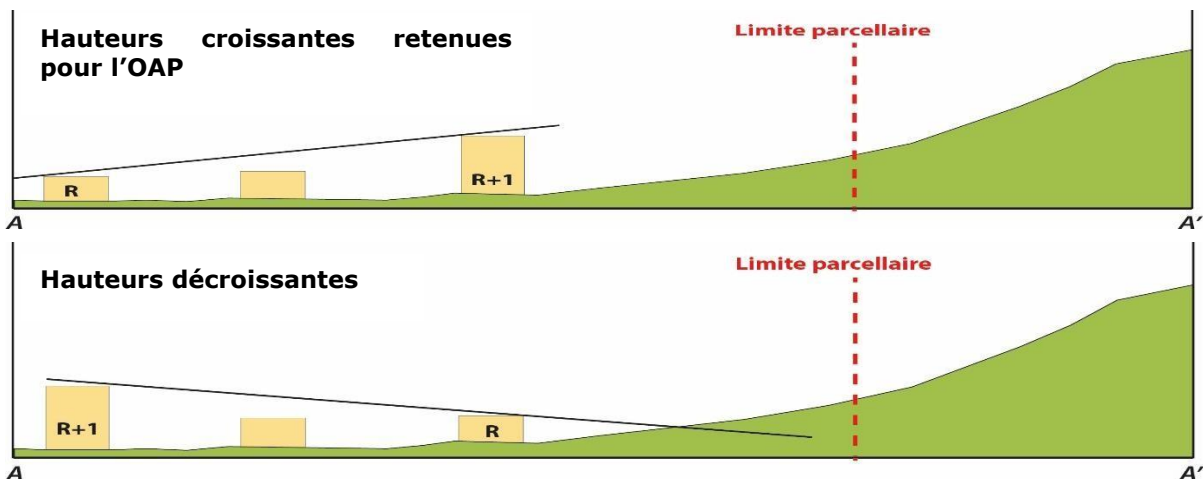
L'OAP « Piémont du massif des Costes » concerne un vaste site de 25 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en piémont du massif des Costes. Il s'agit d'un secteur en limite des boisements du massif présentant de forts enjeux environnementaux et paysagers :

- Secteur en limite du site Natura 2000 (ZPS « Garrigues de Lançon et Chaines alentour »).
- Secteur en partie dans le site inscrit « Calvaire d'Alleins et abords ».
- Secteur en limite du forage de Saint Sauveur, pour partie dans son Périmètre de Protection Rapproché.
- Secteur soumis à un aléa feux de forêt.

Ainsi, l'OAP vise à prendre en compte ces enjeux en assurant une transition entre le tissu urbain et le massif. Cette transition consiste notamment à créer une bande d'urbanisation aérée.

L'OAP « Piémont du massif des Costes » comprend la zone 1AUs où le PLU en vigueur définit des principes d'aménagement spécifiques. Il s'agit d'un secteur du piémont, compris dans le périmètre du site inscrit, urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble « aérée » mêlant des constructions en R et R+1. Pour répondre aux enjeux paysagers du site, l'OAP définie au PLU en vigueur prévoit la préservation d'un espace de dégagement de la vue vers les Calvaires en limite Est de la zone 1AUs. Cet espace de dégagement comprend les accès au site de projet.

Toutefois, le projet d'aménagement du site a été récemment retravaillé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il apparaît que cet espace de dégagement a été mal positionné. Afin d'offrir une meilleure perspective sur les Calvaires, le cône de vue doit être repositionné au centre de la zone. Cette modification engendre également une modification du schéma de desserte du site. Comme pour l'OAP du PLU en vigueur, la voie de desserte du site a été repositionnée sous le cône de vue, au centre de l'OAP. Le positionnement de la voie assure le maintien de l'ouverture visuelle. De plus, afin de prendre en compte l'intérêt paysager de la zone et en cohérence avec sa topographie, les hauteurs autorisées des constructions ont été précisées sur l'OAP : en entrée de lotissement et sous le cône de vue seules les constructions en rez-de-chaussée sont autorisées. En pied de colline uniquement, les constructions en R+1 sont autorisées. Les hauteurs sont donc croissantes et permettent de ne pas masquer la vue vers les Calvaires à l'entrée du lotissement.



Ainsi, l'OAP doit être ajustée en cohérence avec le nouveau cône de vue et le nouveau schéma de desserte de la zone. Le nombre de logements reste inchangé.

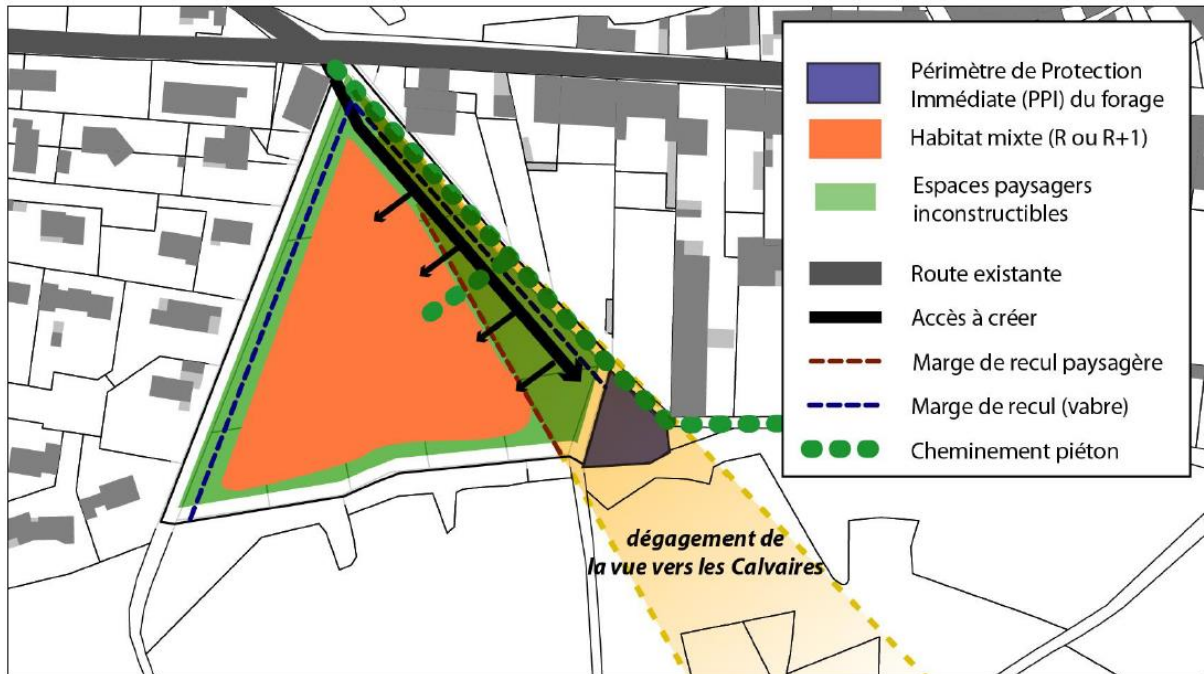
Cette modification est sans effet sur les protections prévues au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : les reculs par rapport au vabre Saint Sauveur sont maintenus sur le zonage et l'OAP.

Par ailleurs l'ensemble de l'OAP est concerné par le périmètre de protection rapproché simplifié du captage Saint Sauveur, dont la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été annexée au PLU. Il a donc été rappelé dans le dossier d'OAP l'obligation de respecter les dispositions réglementaires de la DUP du captage Saint-Sauveur.

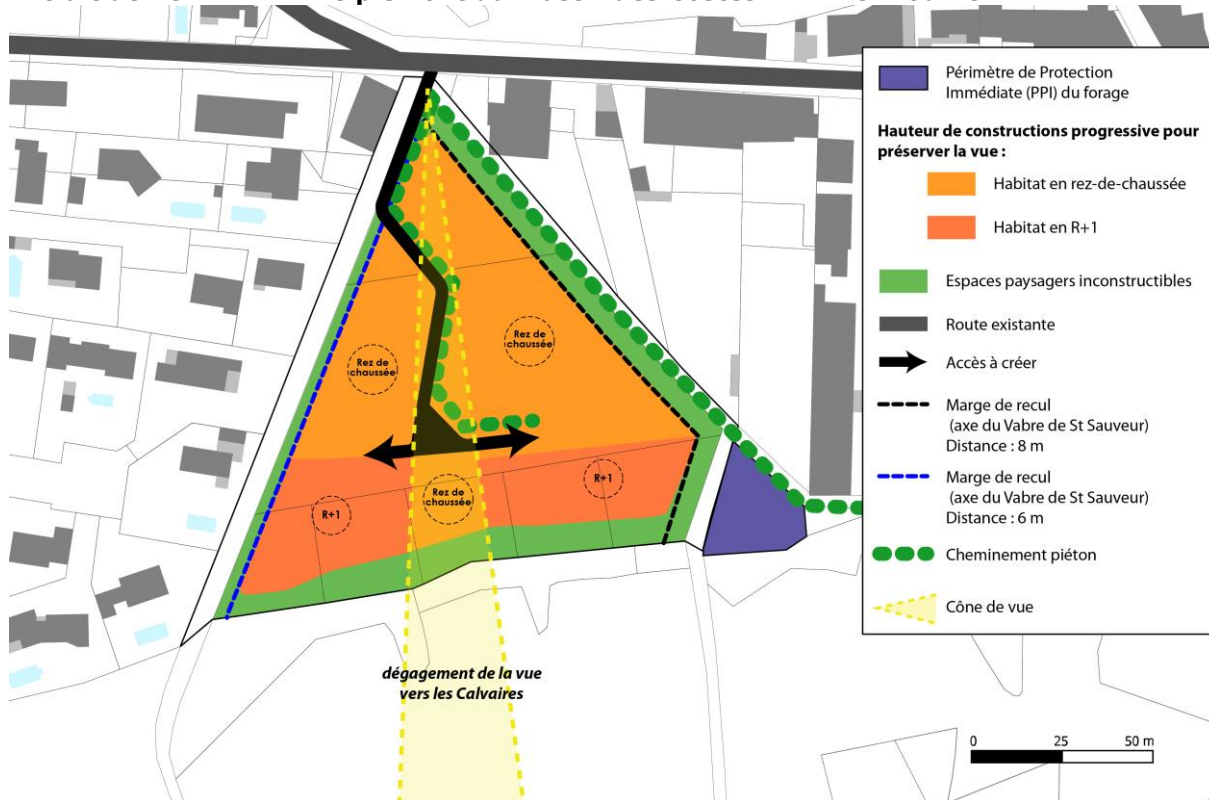
2. MODIFICATION APPORTÉE

➤ L'OAP

Extrait de l'OAP n°1 « Le piémont du massif des Costes » – PLU en vigueur



Extrait de l'OAP n°1 « Le piémont du massif des Costes » – PLU modifié

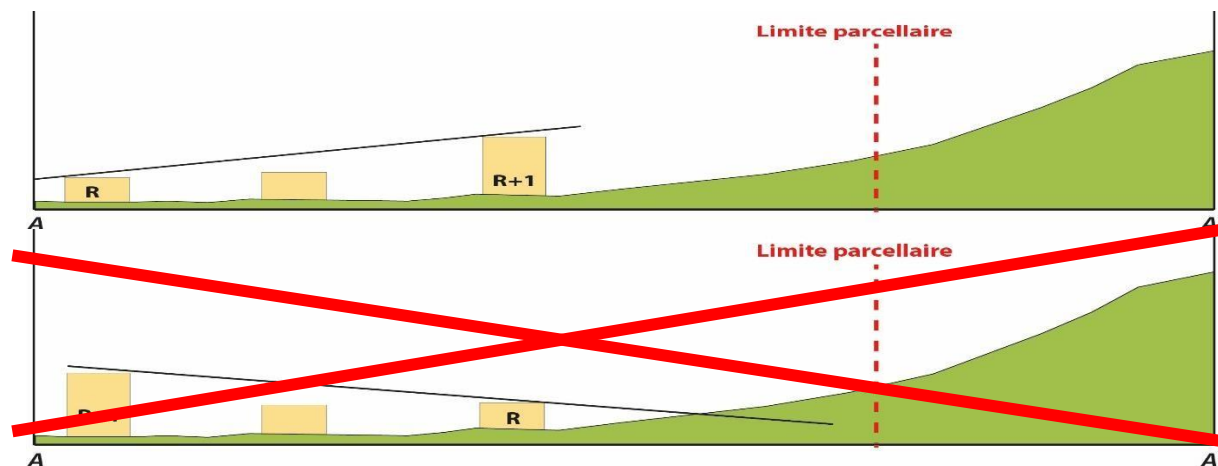
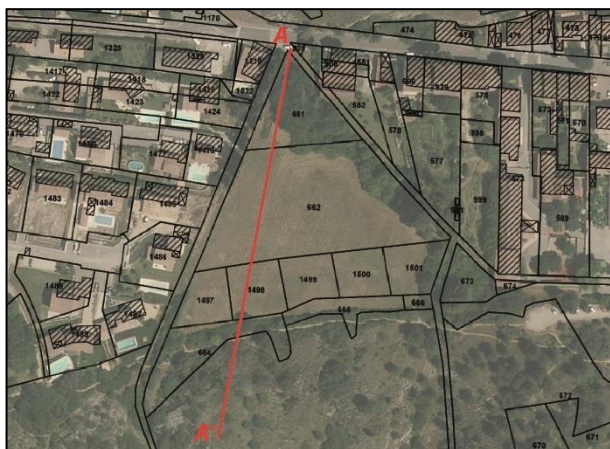


Le corps du texte du dossier d'OAP a également été mis en cohérence.

En rouge : éléments supprimés

En jaune : éléments ajoutés

Aménagement et habitat	
Hauteurs	Au vu de l'intérêt paysager de la zone, les hauteurs des constructions pourront être différentes seront progressives, associant : - pour 50% 60% du R : 3 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage en entrée de lotissement et sous le cône de vue. - pour 50% 40% du R+1 : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage seulement au pied de colline.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % du terrain, dans la continuité de la zone UBp à l'Ouest.
Mixité fonctionnelle / Espace public	- Dégagement d'un cône de vue vers la route des les Calvaires



Transports et déplacements	
Principes de circulation motorisée	- Un principe de desserte au centre de la zone, dans le cône de vue et un cheminement piéton menant à l'école, - Un accès possible dans le cône de vue
Principe de circulation douce	- Un accès piéton le long du vabre Est contournant la zone du Périmètre de Protection Immédiate (PPI) du forage de Saint Sauveur menant à l'école - Un accès piéton à l'intérieur de la zone
Stationnement	- Stationnements communs et privés à la parcelle
Périmètre de protection des eaux potable et minérales	
Captage Saint Sauveur	- La zone 1AUs est intégralement dans le périmètre de protection rapproché simplifié du captage Saint Sauveur. L'OAP doit donc respecter les dispositions réglementaires de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) annexée au PLU.

IV. AUTRES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

1. Suppression d'Emplacements Réservés le long du Vabre Saint-Anne

L'exposé des motifs

Les ER n°14 et 16, au bénéfice de la commune, concernent des aménagements au Vabre Saint-Anne :

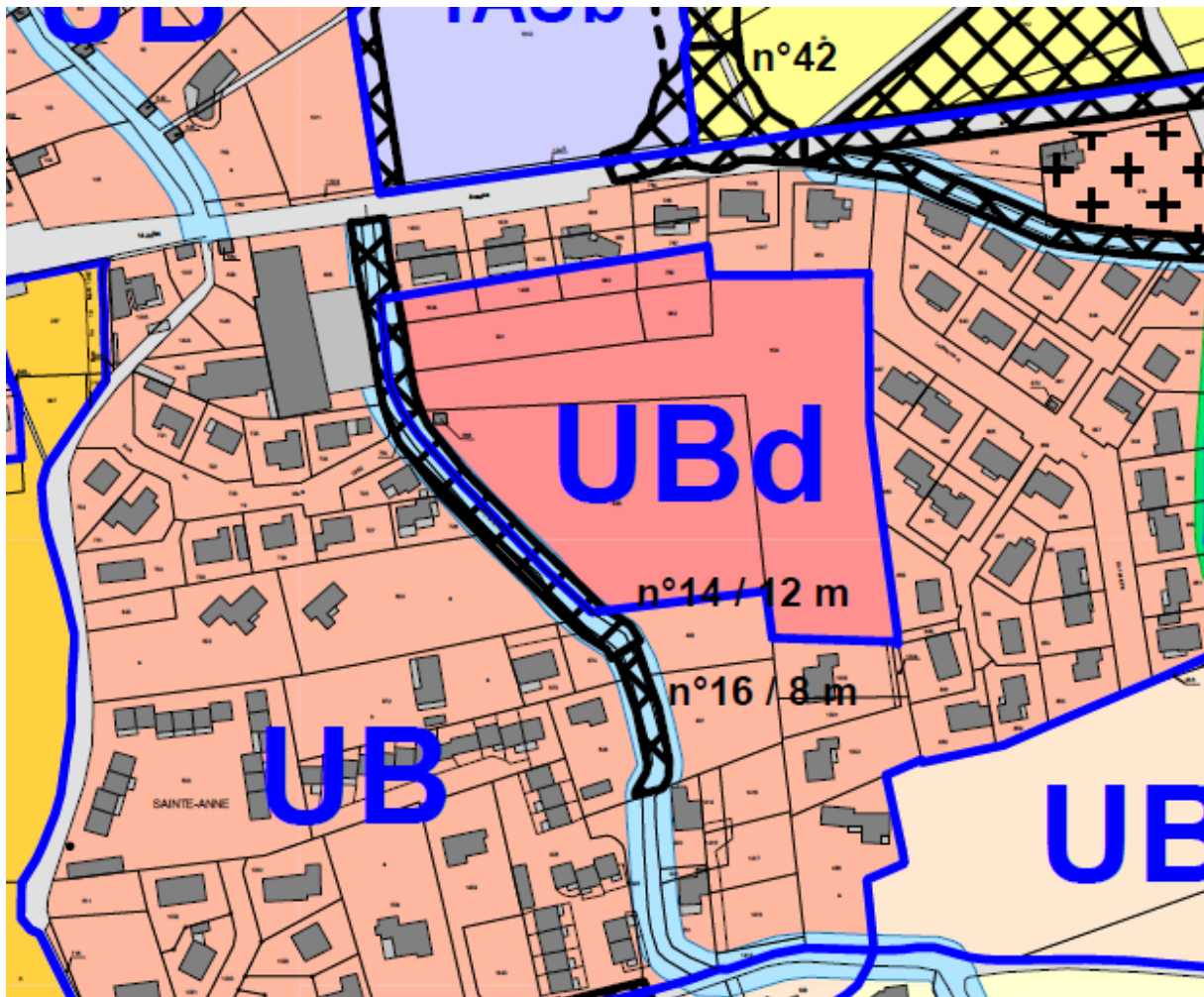
- L'ER n°14 a pour objet : « Aménagement de voie de desserte au Vabre Saint-Anne ».
- L'ER n°16 a pour objet : « Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du Vabre Saint-Anne ».

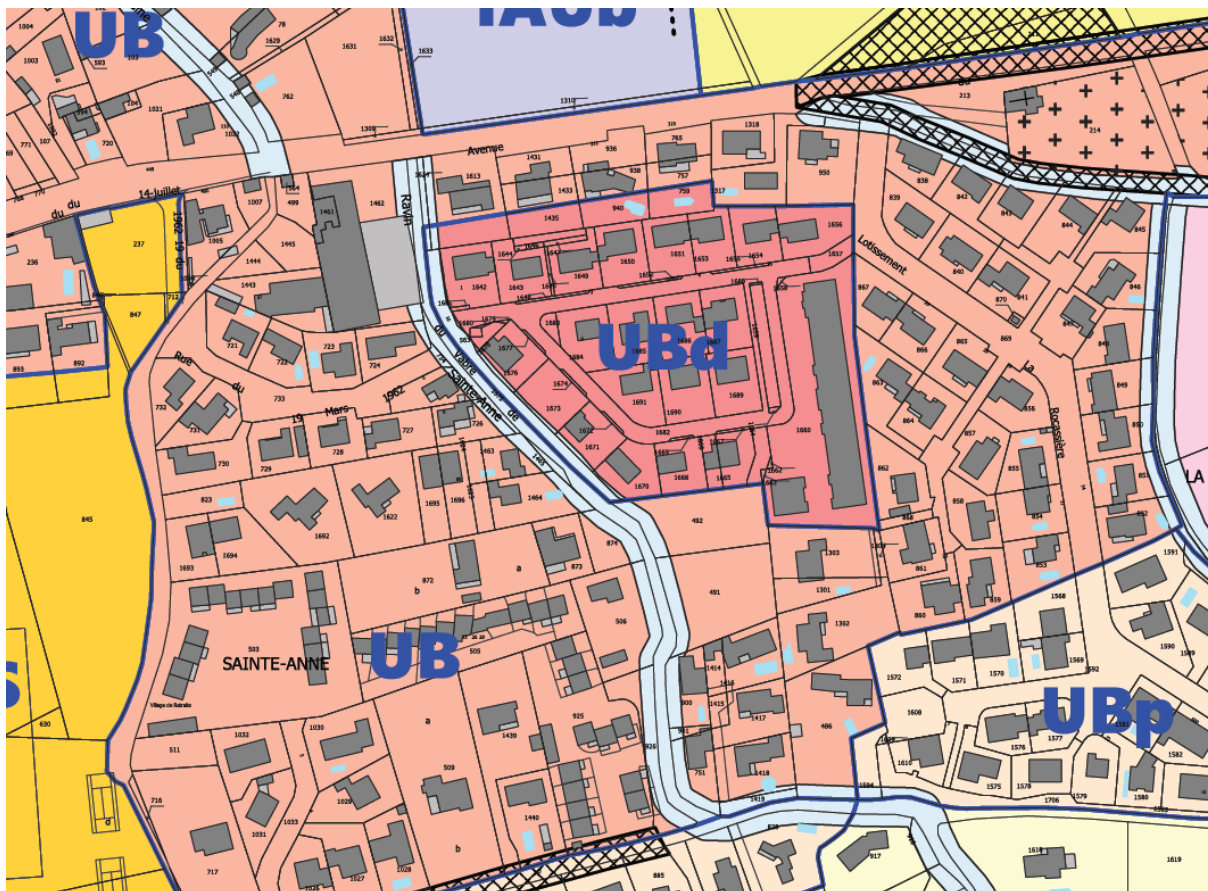
Les aménagements relatifs au chemin du Vabre Saint-Anne ont été réalisés. Ainsi, il convient de supprimer ces deux ER.

La modification

Le zonage et la liste des Emplacements Réservés ont été modifiés.

Extrait du zonage du PLU en vigueur





2. Modification de l'Emplacement Réservé n°21

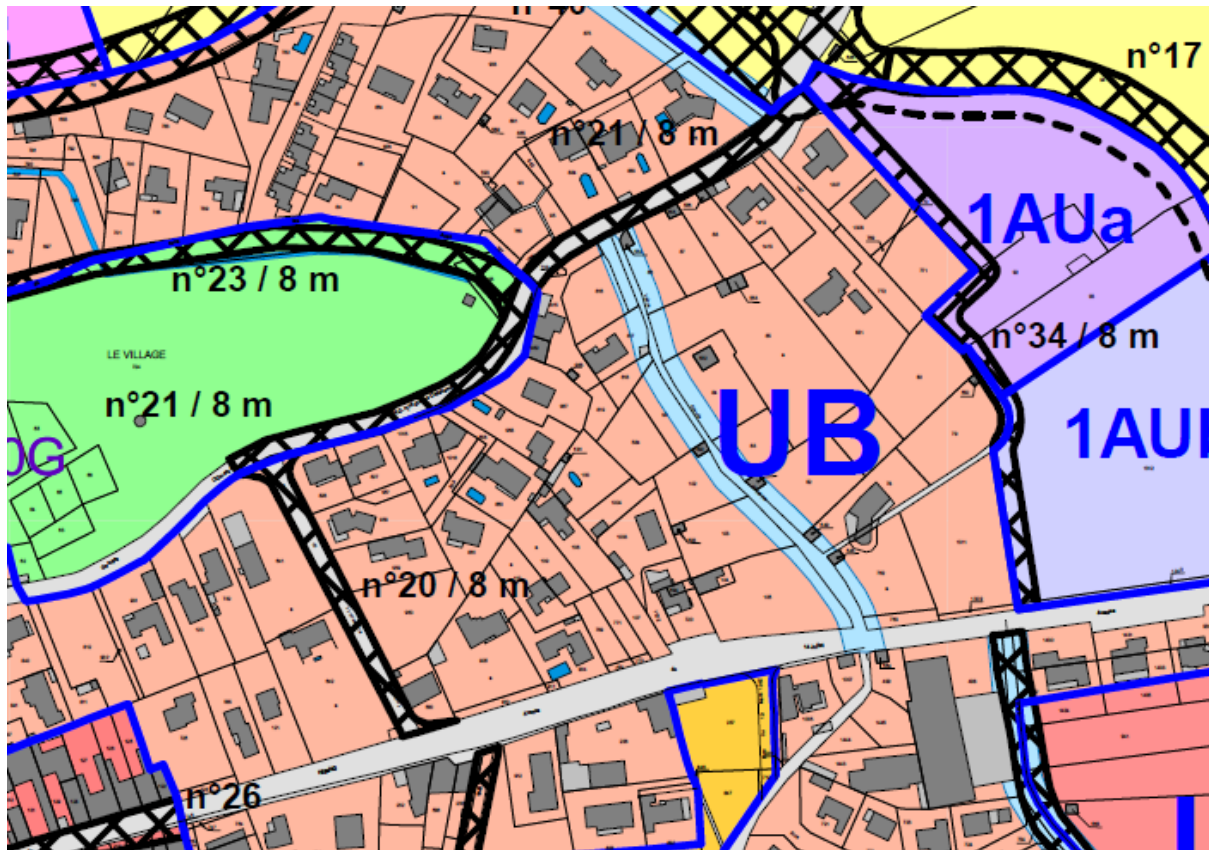
L'exposé des motifs

L'ER n°21, au bénéfice de la commune, a pour objet « Aménagement de l'Avenue Georges Clemenceau ». L'aménagement de l'Avenue a en partie été réalisé. Ainsi, il convient de supprimer une partie de cet ER.

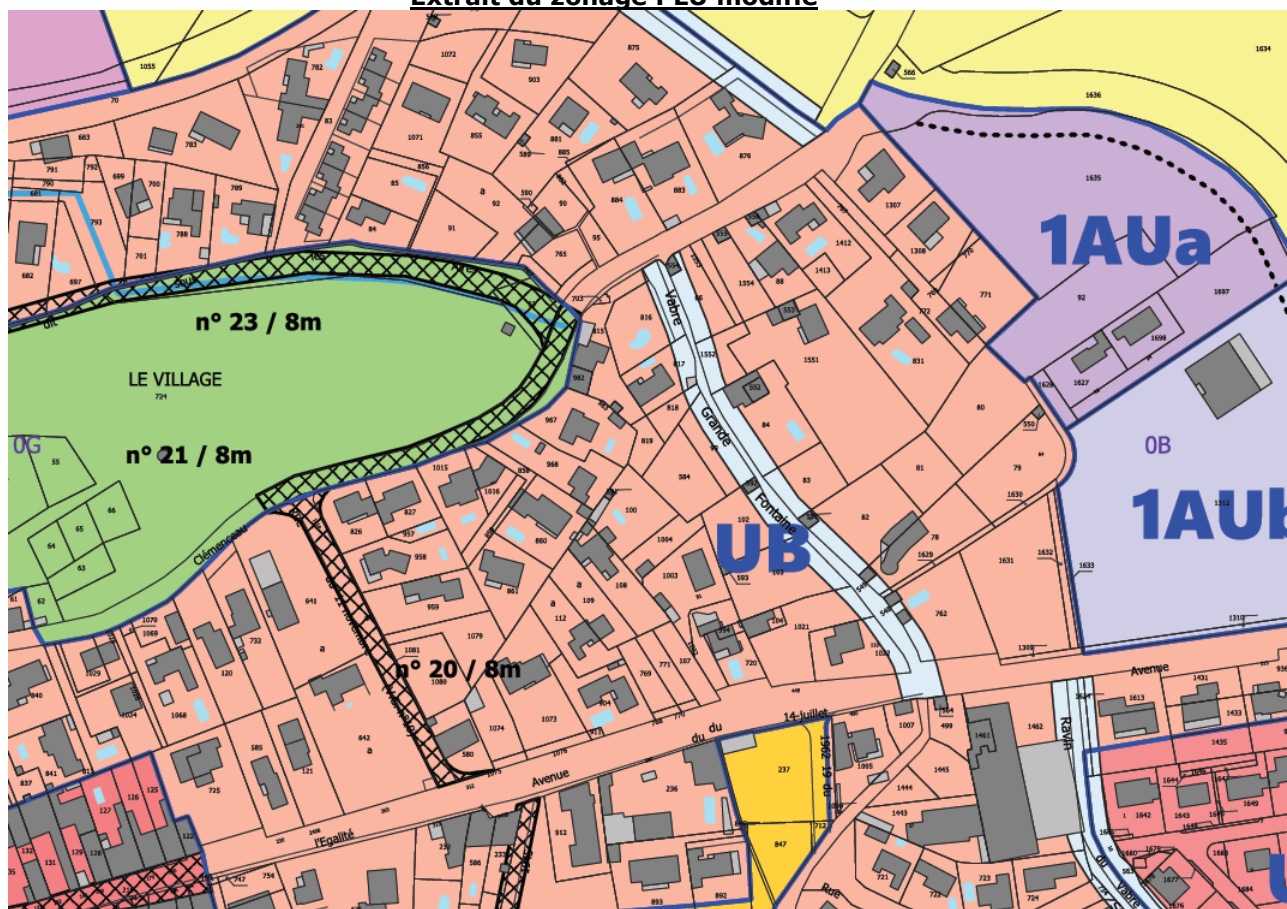
La modification

Le zonage et la liste des Emplacements Réservés ont été modifiés.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage PLU modifié



3. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DU DEPARTEMENT

ER du département : consultation en cours

V. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES**L'exposé des motifs**

Les modifications d'emplacements réservés, objet de la présente modification simplifiée du PLU, nécessite une modification de la liste des emplacements réservés.

La modification

~~En rouge~~ : ER supprimés

En jaune : ER modifiés

N° PLU	DESIGNATION	EMPRISE
DEPARTEMENT		
Voirie		
1	Aménagement RD 17d à l'Ouest	12 m
2	Aménagement RD 17d à l'Est	12 m
3	Aménagement RD 23	16 m
4	Aménagement RD 71a	12 m
5	Aménagement RD 71b	12 m
6	Aménagement RD 71 jusqu'à la Ferrage	12 m
7	Aménagement RD 16, partie Nord	8 m
COMMUNE		
Voirie		
1bis	Aménagement RD 17d à l'Ouest	12 m
2bis	Aménagement RD 17d à l'Est	12 m
8	Aménagement du Chemin du Pigeonnier Nord	6 m
9	Aménagement du Chemin du Pigeonnier Sud	8 m
10	Aménagement de la zone d'activités La Ferrage	8 m
11	Aménagement du Chemin Saint-Georges et Saint-Roch	12 m
12	Aménagement du Chemin de Collongue	8 m
13	Aménagement du Chemin Vallon de Gipan	12 m
14	Aménagement de voie de desserte au Vabre Saint-Anne	12 m
15	Aménagement de voie le long du Vabre de la Rocassière	8 m
16	Aménagement d'un cheminement piétonnier le long du Vabre Saint-Anne	8 m
17	Liaison interquartiers	20 m
18	Liaison interquartiers	20 m
19	Aménagement de l'avenue du 8 mai 1945	8 m
20	Aménagement de la Rue du 11 novembre 1918	8 m
21	Aménagement de l'Avenue Georges Clemenceau	8 m
22	Aménagement de l'Avenue Maréchal Joffre	8 m
23	Aménagement du Chemin sous les Aires	8 m
24	Aménagement d'un cheminement piétonnier vers l'école du Vabre Saint-Sauveur	3 m
25	Aménagement de trottoir Cours Victor Hugo	-
26	Aménagement de trottoir Rue de l'Egalité	-
27	Aménagement de trottoir Avenue Sadi Carnot	-

28	Aménagement de trottoir Rue des Surians	-
29	Aménagement de trottoir Place Borrelly-Jourdan	-
30	Aménagement de trottoir Place Garcin	-
31	Aménagement de trottoir Rue de la Fraternité	-
32	Aménagement de trottoir Rue Frédéric Mistral	-
33	Aménagement de trottoir Lavoisier	-
34	Aménagement de voie, quartier Jardinnet et Pierrefeu	8 m
35	Stationnement (Place Etienne Paul)	1 660 m ²
36	Passage public d'accès au château	185 m ²
37	Aménagement de voie, préservation du Vabre Saint-Sauveur (Avenue René Cassin)	8 m + largeur du vabre
38	Aménagement de voie, préservation du Vabre Saint-Sauveur (Avenue du Maréchal Leclerc)	12 m + largeur du vabre
39	Carrefour (quartier Jardinnet et Pierrefeu)	1 910 m²
40	Aménagement d'un espace paysager / ludico-sportif	2 375 m²
41	Aménagement du chemin du Pigeonnier	55 m ²
42	Carrefour entre la RD 17d et la liaison interquartiers	1 880 m²
Equipements		
43	Equipement communal (secteur du cimetière)	4 230 m ²
44	Mise en valeur de l'Eglise	195 m ²

VI. AJUSTEMENT DE REGLEMENT

La mise en œuvre du PLU depuis son approbation a permis d'identifier des difficultés d'applications liées à des formulations ambiguës ou incomplètes. La présente modification a donc pour objet d'améliorer la formulation de certaines dispositions réglementaires.

Note de lecture :

En rouge : éléments supprimés

En jaune : éléments ajoutés

4. PRECISION DES REGLES RELATIVES A L'ARTICLE 2AU 11 « ASPECT EXTERIEUR »

L'exposé des motifs

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme où est réglementé uniquement l'évolution des constructions existantes. L'urbanisation de la zone s'effectuera seulement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Soucieuse de préserver la qualité de son cadre de vie villageois et de son environnement communal, la commune souhaite préciser son article 2AU 11 – Aspect extérieur. Comme pour l'ensemble des autres zones (exceptée US), la commune souhaite donc compléter son règlement pour assurer une insertion urbaine des extensions admises au sein de la zone. L'objectif est d'imposer pour les nouvelles constructions de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La modification

Article 2AU.11 – Aspect extérieur	
PLU en vigueur	PLU modifié (modification en jaune)
	Les constructions admises au sein de la zone par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5. SUPPRESSION DES REFERENCES AU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'exposé des motifs

La commune souhaite supprimer de son règlement toute référence au cahier des prescriptions architecturales disponible en mairie. En effet, ce cahier de recommandations est obsolète et n'existe plus. Il a été remplacé par la mise à disposition d'un simple nuancier établi avec le CAUE. Cette modification du règlement concerne les zones AUE et N.

La modification

Article AUE.11 – Aspect extérieur	
PLU en vigueur	PLU modifié (modification en rouge)
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au	Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.	caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.
Article N.11 – Aspect extérieur	
PLU en vigueur	PLU modifié (modification en rouge)
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères. Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.	Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères. Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

6. PRECISION DES REGLES RELATIVES A LA REGLEMENTATION DES VERANDAS

L'exposé des motifs

Afin de permettre aux administrés d'aménager des vérandas, la commune souhaite assouplir l'article 11 – Aspect extérieur chapitre « Couvertures » de l'ensemble des zones du PLU (exceptées UA, US, A et N). Ainsi, concernant les couvertures, des règles différentes pourront être appliquées pour la construction de vérandas ou pour des constructions réalisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine présentant une qualité de composition évidente, intégrée dans son environnement.

La modification

Article 11 – Aspect extérieur	
Zones concernées : UB, UC, 1AU, 2AU, AUE	
PLU en vigueur	PLU modifié (modification en jaune)
<u>Couvertures</u> - A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons. - Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieilles ou similaires. - Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.	<u>Couvertures</u> - A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons. - Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieilles ou similaires. - Les dispositions précédentes ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas ou aux constructions réalisées dans le

- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après. - Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.	cadre d'une expression architecturale contemporaine présentant une qualité de composition évidente, intégrée dans son environnement. - Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages. - Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après. - Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.
--	---

7. MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE

L'exposé des motifs

Suite à la mise en œuvre du PLU, la commune souhaite apporter plusieurs ajustements au règlement de la zone AUE afin de faciliter la constructibilité de la zone tout en veillant à une bonne insertion urbaine des projets. Pour rappel, la zone AUE est une zone à vocation principale d'activité. La présente modification vise à modifier l'article AUE11. Aspect extérieur.

Concernant le chapitre « Couvertures » : le règlement du PLU en vigueur autorise les panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal sous réserve que cette surface vitrée ne dépasse pas 10% de la surface de la toiture. Suite à la mise en œuvre du PLU et aux difficultés d'application de cette règle, la commune entend la supprimer. En effet, cette disposition réglementaire n'est pas adaptée aux besoins des bâtiments d'activité.

Concernant le chapitre « Façades » : le règlement du PLU en vigueur impose que les façades des constructions soient enduites. L'objectif de cette règle est de veiller à la bonne insertion paysagère des futures constructions. Toutefois, cette règle apparaît trop contraignante pour une zone à vocation d'activité où les matériaux de construction ne sont pas nécessairement à enduire comme les bardages métalliques. Ainsi, la commune entend clarifier les obligations concernant les revêtements de façades type bardages métalliques par la mention suivante « l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit ». Le règlement admettra des cas particuliers pour les remises et pierres de taille. Cette modification amène la commune à préciser que l'ensemble des enduits et matériaux de revêtement de façades devront respecter la palette de couleurs consultable en mairie (catégorie « enduit »).

Enfin, concernant le chapitre « Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques » le règlement du PLU en vigueur permet, pour les constructions d'habitation admises dans la zone uniquement, la possibilité de réaliser 20m² de panneaux photovoltaïques et solaires thermiques. Au regard des enjeux régionaux de production d'énergie, la commune entend supprimer cette disposition réglementaire pour favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques en zone d'activités, sous réserve d'une bonne intégration.

La modification

Article AUE.11 – Aspect extérieur	
PLU en vigueur	PLU modifié (modification en rouge et jaune)
<u>Couvertures</u> - A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons. - Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieilles ou similaires. - Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages. - Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.	<u>Couvertures</u> - A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons. - Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieilles ou similaires. - Les dispositions précédentes ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas ou aux constructions réalisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine présentant une qualité de composition évidente, intégrée dans son environnement. - Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages. - Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.
<u>Façades</u> - Les façades des constructions devront être enduites sauf cas particuliers : les remises et les pierres de taille. - Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.	<u>Façades</u> - Les façades des constructions devront être enduites L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf cas particuliers : les remises et les pierres de taille. - Les enduits et matériaux de revêtement de façades doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
<u>Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques</u> - Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont admis en toiture. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1. - Pour les constructions d'habitation admises dans la zone uniquement, ils ne peuvent excéder 20 m² et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.	<u>Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques</u> - Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont admis en toiture. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1. - Pour les constructions d'habitation admises dans la zone uniquement, ils ne peuvent excéder 20 m² et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

8. MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX SERRES EN ZONE AGRICOLE

Le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur prévoit une dérogation concernant l'implantation des serres par rapport aux limites séparatives. En effet, l'article A7 – *Implantation par rapport aux limites séparatives* indique que les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres des limites séparatives, hormis pour les serres qui peuvent donc s'implanter à moins de 3 m. La commune entend supprimer cette dérogation pour les serres car il apparaît nécessaire de laisser un recul pour permettre notamment l'entretien des installations.

Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	
PLU en vigueur	PLU modifié (modification en jaune)
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.	Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.
Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.	Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

