



1

COMMUNE DE SAINT AUNES

4 EME MODIFICATION DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-AUNES



MAIRIE DE SAINT-AUNES

Place de la mairie 34 130 SAINT-AUNES Tél : 04 67 87 48 48 Fax : 04 67 87 03 40

Aménageur



SPLA L'OR AMENAGEMENT

11 place de la Libération 34 130 MAUGUIO Tél : 04 67 99 19 05 Fax : 04 67 99 19 09

Architecte Urbaniste



A .GARCIA-DIAZ

Architecte-Urbaniste 5 Place du 8 Mai 1945 34070 MONTPELLIER Tél: 04 67 27 13 13

Fax: 04 67 47 32 48 agence@garcia-diaz.fr

4ème MODIFICATION DU PLU

1 - NOTICE DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 13 décembre 2007
1ère modification	Approuvé le 08 juillet 2009
2ème modification	Approuvé le 08 février 2010
3ème modification	Approuvé le 26 janvier 2012
4ème modification	

Etabli par : Guillaume LOMBART - Date : 07/2015

EMETTEUR	N° OPERATION	PHASE	LOCALISATION	INDICE
AGD	U2005-050	Modification PLU	Saint-Aunès	В

SOMMAIRE

1. Contexte et objectifs de la modification du PLU	4
2. Des nécessaires ajustements du plan de zonage	8
3. Des evolutions ponctuelles du règlement	10
4 Evaluations des incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	14

1 – CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Saint-Aunès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvée le 13 décembre 2007.

Il a fait l'objet d'une 1ère modification approuvée le 8 juillet 2009 pour corriger une erreur matérielle.

Une deuxième modification a été approuvée le 8 février 2010. Elle concernait la création d'une zone AUZe au sein de la zone d'activité, ainsi que la transformation d'une zone agricole A1 en A2.

Le 26 janvier 2012 une troisième modification du Plu a été adoptée. Elle concernait principalement l'ouverture à l'urbanisation de 8,4 ha au secteur dit du « Valat des Pruniers » et d'introduire la possibilité de changement de destination d'anciens mas agricoles à valeur architecturale et patrimoniale.

La présente modification constitue donc la 4^{ème} modification du PLU en cours.

1.1 – Les principaux textes applicables à la présente modification

1.1.1 Engagement de la procédure, article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme

L'article 123-13-1 indique que la procédure est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire. Aussi, l'article R123-24 du code de l'urbanisme liste les actes soumis à mesures de publicité et précise, « le cas échéant, l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification et modification simplifiée du PLU ». Cet article offre la possibilité d'un arrêté de prescription. Dans le cas où, celui-ci est pris, il précise les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis.

1.1.2 La notification du projet de modification, article L 121-4 du Code de l'Urbanisme

La commune devra notifier le dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques concernées par le projet, à savoir :

- le préfet et les services de l'État, les présidents du conseil régional et du conseil général,
- le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le cas échéant,
- les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, le cas échéant.
- les présidents des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie, d'agriculture),
- le président de l'EPCI chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation , si la commune est couverte par ce SCOT.

Le courrier de transmission des dossiers précisera les dates de déroulement de l'enquête publique de manière à ce que les éventuelles observations générées puissent être adressées à la commune ou consignées sur le registre d'enquête publique

1.1.3 L'enquête publique R123-1 et suivants du Code de l'Environnement

L'organisation:

L'enquête publique environnementale est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Le maire saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur, et de son suppléant. Le tribunal dispose d'un délai de réponse de15 jours. Le suppléant a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure ; sinon, le suppléant n'intervient pas dans l'enquête ni dans l'établissement du rapport et des conclusions.

Le commissaire enquêteur et son suppléant pressentis, doivent, avant leur désignation, signer une déclaration sur l'honneur attestant ne pas avoir d'intérêt au projet concerné par l'enquête, à quelque titre que ce soit.

Dès la désignation du ou des commissaires enquêteurs, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse à chacun d'entre eux, suppléant (s) compris, une copie du dossier complet soumis à enquête publique et, lorsqu'il est disponible sous cette forme, une copie numérique de ce dossier.

Le maire précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur, l'objet et les modalités de l'enquête conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement

La commune fait paraître dans deux journaux diffusés dans le département, deux avis : l'un 15 jours avant le début de l'enquête, le second dans les 8 jours suivant son commencement. Les deux avis feront également l'objet d'un

affichage en mairie. Cette affichage doit ce faire sur un support au format A2 (42x59,4cm). Cette affiche doit comporter le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient en caractères noirs sur fond jaune.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la commune lorsque celle-ci en dispose (article R123-11 du Code de l'Environnement) et porte les indications de l'arrêté.

Déroulement de l'enquête :

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours; le commissaire enquêteur, peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête, sans pouvoir excéder 2 mois (article R123-6 du Code de l'environnement).

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique (article R123-13 du Code de l'environnement).

Rapport et conclusion :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui (article R123-18 à R 123-20 du Code de l'environnement).

Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignant ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, le rapport et les conclusions motivées. Il transmet également une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif. Le rapport et les conclusions sont rendus publics.

Les suites éventuelles de l'enquête :

Une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête public). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet. Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

1.1.4 L'approbation de la modification

Le projet soumis à enquête publique ne doit pas avoir fait l'objet de modifications remettant en cause son économie générale. Dans le cas contraire, il conviendrait de procéder à une nouvelle notification, puis à une nouvelle enquête publique.

L'approbation de la modification du POS ou PLU se fait par le biais d'une délibération du conseil municipal. Trois exemplaires du dossier sont annexés à la délibération. Le maire : – authentifiera chaque pièce des trois dossiers en apposant, avant cachet et signature, la mention : « Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du ... », – adressera les trois dossiers annexés à la délibération à la préfecture (ou sous-préfecture), qui transmettra un exemplaire au contrôle de légalité, en conservera un et retournera le dernier tamponné à la commune.

Publicité:

La commune effectuera les mesures de publicité concernant la délibération approuvant la modification du PLU :

- affichage en mairie pendant un mois.
- mention dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs du département pour les communes de 3.500 habitants et plus. Elle transmettra ensuite à la DDTM un certificat d'affichage renseigné accompagné d'un justificatif de parution dans la presse.

La procédure de modification du PLU sera exécutoire : après réception de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers en préfecture (ou sous-préfecture) et accomplissement des mesures de publicité (1er jour d'affichage en mairie pendant un mois et insertion dans un journal),

1.2 - Les objectifs de la modification.

1.2.1 Le champ d'application de la modification et justification du recours à la procédure de modification.

En application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque, les évolutions ont pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire.
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

En l'espèce la modification a pour objectif d'adapter le zonage et le règlement de la zone AUo aux évolutions du plan de masse du projet de Zone d'Aménagement Concerté des Châtaigniers.

1.2.2 Les objectifs de la modification.

Le plan de masse a été revu afin d'avoir une meilleure répartition des programmes et des typologies de logements avec pour conséquence la nécessité de modifier le zonage des sous secteurs en zone AUo. De fait il sera désormais possible de construire de l'habitat collectif là où anciennement il n'était autorisé que de l'habitat groupé ou individuel. Cette évolution a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire sur certaines parcelles.

Par ailleurs certains articles du règlement de la zone AUo seront également modifiés. Il s'agit de fait de mettre en œuvre la doctrine développée récemment par les services de l'Etat qui souhaitent voir se développer un urbanisme de projet et non un urbanisme réglementaire. La présente modification a donc vocation à se mettre au service du projet. Le P.L.U. devient ainsi un document dynamique régulièrement réinterrogé afin de porter activement la politique d'aménagement de la commune.

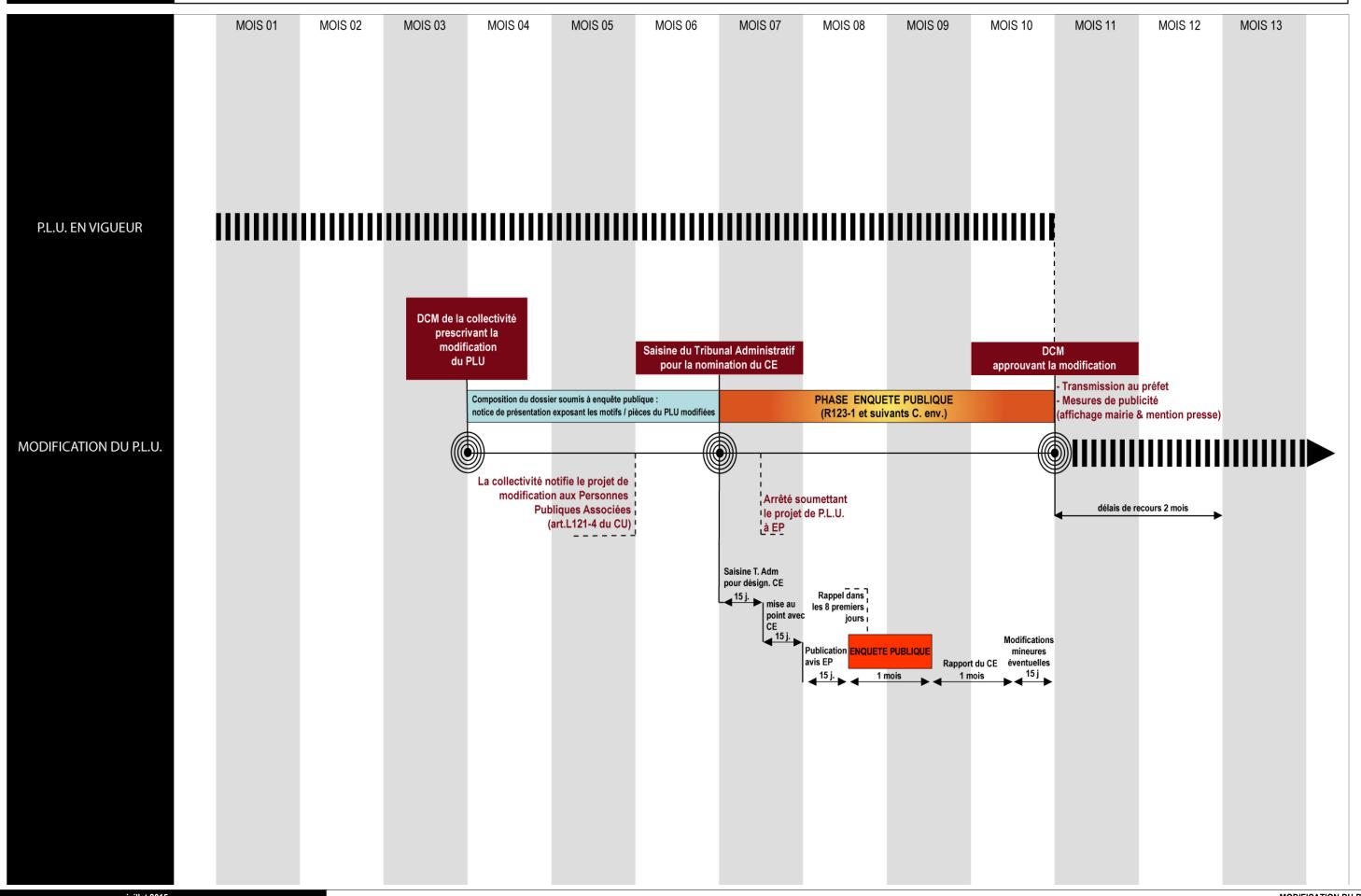
La procédure de modification s'impose donc car elle consiste en une modification du zonage et du règlement d'une zone en particulier sans toutefois changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

1.2.3 Les pièces du P.L.U. impactées par la modification

Le projet de modification impacte les pièces suivantes :

- plan de zonage : modification du zonage des sous-secteurs AUo1 et AUo2
- règlement : modification des dispositions applicables à la zone AUo, et notamment :
 - article 4 desserte par les réseaux
 - article 10 hauteur maximale des constructions
 - article 11 aspects extérieurs des constructions, aménagement et protection des abords
 - article 12 aires de stationnement
 - article 13 espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
 - article 14 coefficient d'occupation des sols.

PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Articles L. 123-13-1 ET SUIVANTS et R. 123-15 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

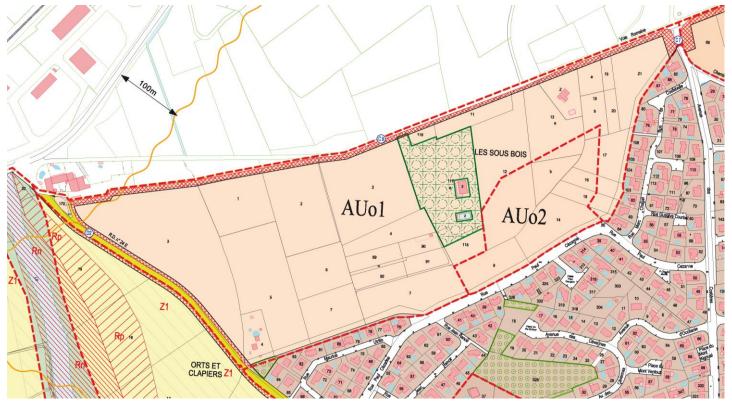


2 -DES NECESSAIRES AJUSTEMENTS DU PLAN DE ZONAGE

L'évolution du plan de masse du projet d'aménagement des Châtaigniers induit inévitablement une modification de la répartition des sous-secteurs en zone AUo. Le secteur AUo conserve sa surface, ce qui implique que le tableau de répartition des surfaces reste identique.

Il s'agit d'organiser une répartition plus homogène de l'habitat sur ce secteur. Ainsi un sous-secteur AUo2 est créé à l'ouest de l'espace boisé classé central et est prolongé au nord-est du secteur. Le sous-secteur AUo1 est prolongé le long de la rue Paul Cézanne afin d'avoir une bande de logements individuels en contact avec les logements individuels déjà existants au sud de cette rue.

Ainsi le nouveau zonage est la traduction d'un plan de masse mieux intégré à son environnement et son contexte urbain.

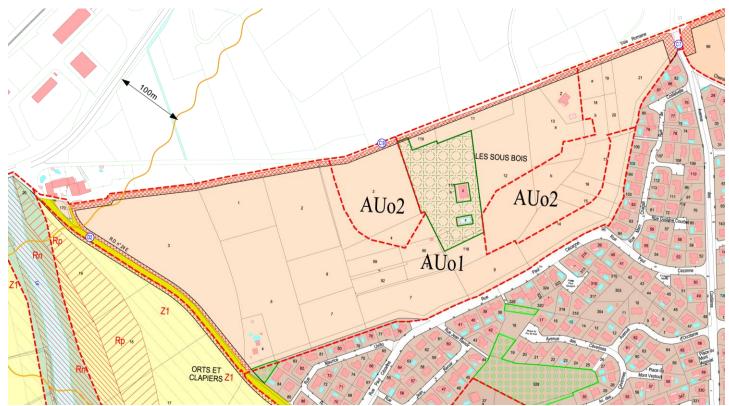


Le zonage du secteur AUo avant la modification



Le plan de masse de janvier 2015. Une répartition de l'habitat trop cloisonnée : l'habitat dense à l'est et l'habitat pavillonnaire à l'ouest

Juillet 2015 MODIFICATION DU PLU



Le zonage du secteur AUo après la modification. Le sous-secteur AUo2 est prolongé au nord-est et un nouveau sous-secteur AUo2 est créé à l'ouest de l'EBC. Le sous-secteur AUo1 est prolongé dans la continuité de la rue Paul Cézanne afin de faire correspondre le projet avec l'épannelage existant au sud de cette rue.



Le plan de masse en juin 2015 : Une répartition de l'habitat plus homogène en accord avec la topographie des lieux.

Juillet 2015 MODIFICATION DU PLU

3 -DES EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT

Le tableau ci-dessous fait état des modifications apportées aux dispositions applicables à la zone AUo

CARACTERE DE LA ZONE

JUSTIFICATION

CARACTERE DE LA ZONE

[...] La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants:

REDACTION AVANT LA MODIFICATION

- Le secteur AUo1 destiné principalement à l'habitat aroupé ou individuel.
- Le secteur AUo2 destiné principalement à l'habitat collectif.

[...] La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants:

REDACTION APRES LA MODIFICATION

- Le secteur AUo1 destiné à l'habitat groupé ou individuel.
- Le secteur AUo2 destiné principalement à l'habitat collectif.

Pour le secteur AUo1 la notion « principalement » est supprimée afin de garantir la réalisation uniquement de logements individuels pour ce sous-secteur.

Art. AUo - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable:

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccorde au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boite de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

Les constructions sont autorisées en fonction de la capacité résiduelle de la station d'épuration existante ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics de traitement.

3. Eaux pluviales:

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert. Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs

Art. AUo - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable:

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol a usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccorde au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif des eaux usées par un public une boite de raccordement visitable.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets directs d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

Les constructions sont autorisées en fonction de la capacité résiduelle de la station d'épuration existante ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics de traitement.

3. Eaux pluviales:

Aucune rétention à la parcelle n'est nécessaire dans la mesure où l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales est géré en bassins de rétention publics. Les constructions réalisées doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

Le projet de ZAC des châtaigniers soumis au respect d'un dossier loi sur l'Eau dans lequel est détaillé le fonctionnement des bassins de rétention permettant la compensation à l'imperméabilisation

Juillet 2015

U2005-050

MODIFICATION DU PLU

aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du code de l'environnement.

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterres. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exige pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le tri sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUo - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas ou la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas ou la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini cidessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

Pour le secteur **AUo1**:

La hauteur maximale des constructions est de 8.50 m Pour le secteur **AUo2**:

La hauteur maximale des constructions est de 12 m

La hauteur maximale des constructions à usage de service public est fixée à 12 m

4. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public sont enterres. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser les gaines, les chambres de tirage et tous ouvrages techniques nécessaires.

Toute installation ou construction nouvelle pourra être raccordée au réseau de gaz lorsque celui-ci existe

5. Défense incendie :

Devra être conforme aux prescriptions techniques réglementaires.

6. Ordures ménagères :

Un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la rue est exige pour les immeubles collectifs qui ne peuvent pas pratiquer le tri sélectif. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Art. AUo - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

Dans la présente zone, la hauteur maximale des constructions est définie en nombre de niveaux habitables mesurés à partir du terrain naturel. Les garages enterrés, semi-enterrés et en rez-de-chaussée et les annexes telles que les caves ne sont pas comptabilisés dans le nombre de niveaux.

Par terrain naturel, il faut considérer le sol tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2. Hauteur maximale des constructions :

Pour le secteur AUo1:

La hauteur maximale des constructions est de deux niveaux (R+1) à partir du terrain naturel.

Pour le secteur AUo2:

La hauteur maximale des constructions est de trois niveaux (R+2) à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions à usage de service public est fixée à trois niveaux (R+2) à partir du terrain naturel.

du secteur. Aucune étude hydraulique ne sera demandée aux pétitionnaires de permis de construire.

Les logements collectifs pourront notamment

bénéficiés du réseau de gaz si celui-ci est réalisé dans le cadre de l'équipement de la ZAC des châtaigniers.

Cette nouvelle rédaction permet de mieux appréhender la topographie du secteur. La mise en œuvre des projets sera simplifiée pour chaque pétitionnaire ainsi que l'instruction des permis sur ce point précis.

Juillet 2015

U2005-050

MODIFICATION DU PLU

Art. AUo - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages a édifier ou a modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1. Volumes:

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. Les balcons en saillie ne sont autorises qu'a partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1 m.

2. Toitures:

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

3. Couleurs:

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

4. Energies renouvelables:

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque devra faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

5. Clôtures:

Pour le secteur AUo1

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1.80 m.

Les murs de clôtures devront présenter un aspect et une teinte identique aux façades de la construction

Pour le secteur AUo2:

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage rigide à mailles verticales double d'une haie vive. Elles pourront être posées sur un mur bahut de hauteur maximal de 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Art. AUo - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages a édifier ou a modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1. Toitures:

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

2. Couleurs:

Toutes les facades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte respectera le nuancier de couleurs défini par la commune et mis à disposition au service urbanisme de la Mairie. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

3. Energies renouvelables:

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïque devra faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

4. Clôtures:

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m. Elles pourront être constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive ou être constituées d'un mur plein.

La règle concernant volumes supprimée car elle correspond au développement d'une urbanisation milieu urbain de type centre-ville

La règle concernant les clôtures est uniformisée pour les deux sous-secteurs afin d'avoir un maximum de cohérence de traitement. Le cahier des prescriptions architecturales paysagères de la ZAC viendra préciser le traitement des clôtures

Art. AUo - 12 : Aires de stationnement

Principe général:

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assure en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 m. pour la longueur et de 2.5 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.3 m. pour un parking destine aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal sur voirie auront une largeur minimale de 2 m.

Art. AUo - 12 : Aires de stationnement

Principe général:

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assure en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 m. pour la longueur et de 2.5 m. pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.3 m. pour un parking destine aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal sur voirie auront une largeur minimale de 2 m.

MODIFICATION DU PLU

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'habitation collective : une place et demi pour 60 m2 de SHON
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupée ou non : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux
 une place pour 70 m2 de SHON
- Constructions à usage de commerces courants et services assimilables à des commerces : une place pour 70 m2 de SHON
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour trois lits.
 - . Etablissements scolaires : une place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : une place pour 50 m2 de Surface Hors Œuvre Nette
 - . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calcule en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

- Constructions à usage d'habitation collective : une place et demi pour 60 m2 de surface de plancher.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupée ou non : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux : une place pour 70 m2 de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerces courants et services assimilables à des commerces : une place pour 70 m2 de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour trois lits.
 - . Etablissements scolaires : une place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : une place pour 50 m2 de surface de plancher.
 - . Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs, restaurant : le nombre de places est calcule en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

La notion de SHON est supprimée pour laisser la place à la notion de surface de plancher

conformément à la législation.

Juillet 2015 MODIFICATION DU PLU

Art. AUo - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issue des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantes sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les plantations et éléments de végétation répertories sur le plan de zonage " espaces boises classes " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifies aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7eme alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou a mettre en valeur.

Art. AUo - 13: Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres. Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres. de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

> A l'issue des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantes sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

> Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

> Les plantations et éléments de végétation répertories sur le plan de zonage " espaces boises classes " sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

> Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifies aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7eme alinéa du code de l'urbanisme sont à protéger ou a mettre en valeur.

> Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de : -50% de la surface totale de la parcelle pour l'habitat pavillonnaire libre

> -70% de la surface totale de la parcelle pour l'habitat groupé -65% de la surface totale de la parcelle pour les immeubles d'habitat collectif.

> Les surfaces imperméables sont définies par déduction des surfaces perméables qui sont constituées :

> - des zones en pleine terre enherbées ou plantées (jardins) ; - des zones minérales de type graviers ou alvéoles béton (parkings collectifs, terrasses et allées).

La notion de taux d'imperméabilisation est intégrée à la rédaction afin de faire correspondre le règlement du PLU aux exigences posées par le dossier loi sur l'Eau.

Art. AUo - 14 : Coefficient d'occupation des sols Pour le secteur AUo1:

La surface de plancher hors œuvre nette totale maximale constructible est fixée a 27 000 m2.

Pour le secteur AUo2:

La surface de plancher hors œuvre nette totale maximale constructible est fixée a 19 000 m2.

Art. AUo - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour le secteur AUo1:

La surface de plancher totale maximale constructible est fixée à 27 000 m2.

Pour le secteur AUo2:

La surface de plancher totale maximale constructible est fixée à 19 000 m2.

La notion de SHON est supprimée pour laisser la place à la notion de surface de plancher conformément à la législation.

4 - EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications apportées au règlement du PLU et au zonage n'étant de nature qu'à adapter du mieux possible le contexte réglementaire au projet de développement urbain, les incidences de la modification sont négligeables voir inexistantes compte tenu du fait que la zone AUo était déjà identifiée comme une zone à urbaniser.

La seule incidence identifiée, et qui peut être qualifiée de positive, est de créer un autre sous-secteur AUo2 à l'ouest de l'espace boisé classé central et de prolonger le sous-secteur AUo1 à proximité immédiate des secteurs pavillonnaires déjà existants. En effet, compte tenu de la topographie des lieux, il a été jugé que cette nouvelle répartition de l'habitat collectif et individuel serait de nature à mieux s'intégrer dans l'environnement.

Juillet 2015 MODIFICATION DU PLU