

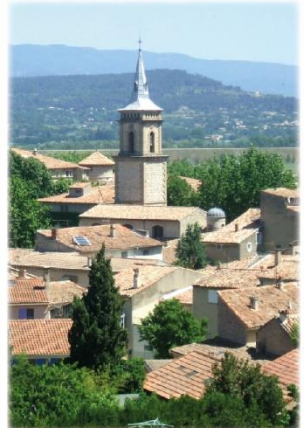
# La Roque d'Anthéron PLU



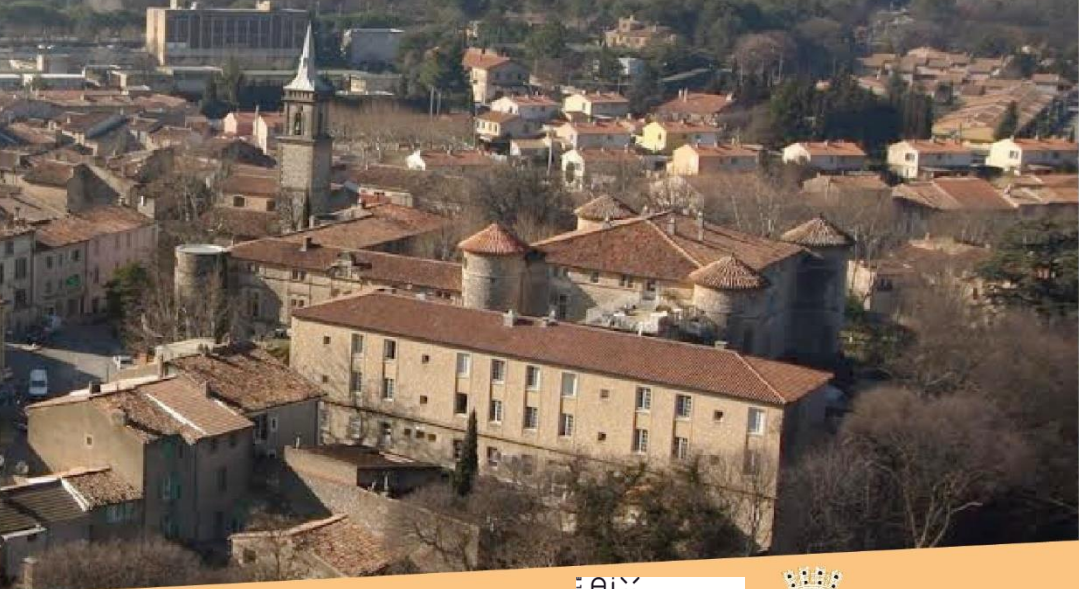
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
COMMUNE DE LA ROQUE D'ANTHÉRON

## Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation



Révision du POS en PLU prescrite le 23/07/2014  
Révision du POS en PLU arrêtée le 12/11/2015  
Révision du POS en PLU approuvée le 20/10/2016  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 28/06/2018



## SOMMAIRE

Présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU .....	3
1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée.....	4
2. Etape de la procédure de modification simplifiée .....	4
3. Objet de la modification simplifiée n°1 .....	5
4. Dispositions modificatives retenues.....	5
Modification relative à l'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	6
Modifications relatives à l'ajustement du règlement.....	13

## PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Roque d'Anthéron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2016.

## 1. RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roque d'Anthéron peut être modifié selon les critères suivants :

- Les adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article 153-45 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision) :
  - soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Les mesures où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences (article L153-41) :
  - soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## 2. ETAPE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

---

Délibération du conseil municipal prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU et fixant les modalités de mises à disposition du public.

Parution dans un journal huit jours avant la mise à disposition du public.

Mise à disposition de la notice de présentation, sur le site de la commune et en mairie.

Le projet sera soumis au conseil municipal après l'expiration du délai de mise à disposition du public.

### 3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

---

Dans le cadre de l'application de l'article L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n°1 a pour objet d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en cohérence avec les études réalisées sur les sites de projet par la commune et le CAUE et d'apporter certaines améliorations, adaptations au règlement pour faciliter son utilisation et sa compréhension.

La modification simplifiée n°1 du PLU consiste donc à :

- Ajuster les orientations d'aménagement et de programmation :
  - o OAP Les Aires ;
  - o OAP Est du Parc du Château.
- Ajuster certaines dispositions du règlement :
  - o article 11 ;
  - o zone 1AUh ;
  - o évolutions mineures visant à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### 4. DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES

---

La modification envisagée concerne les pièces du PLU suivantes :

- le dossier d'OAP (OAP Les Aires et OAP Est du Parc du Château) ;
- le règlement.

# MODIFICATION RELATIVE A L'AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---



# 1. MODIFICATION DE L'OAP EST DU PARC DU CHATEAU

## DESCRIPTION

L'OAP Est du Parc du Château, située au Nord de l'avenue de Silvacane et à l'ouest du chemin de la Dévalade regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► concevoir un projet :
  - en lien avec la morphologie du cœur urbain, situé en limite direct avec le projet (respect de la densité du centre villageois) ;
  - respectueux de son environnement (proximité immédiate avec le château et son parc notamment).
- paysager ►
  - intégrer le projet à l'environnement et au paysage du secteur : préserver les vues sur le clocher de l'église et sur la chaîne des Côtes ;
  - préserver la qualité paysagère du socle paysager du village et de l'abbaye de Silvacane.
- environnemental ► prendre en compte les risques et nuisances dans les aménagements :
  - protéger les habitants du risque d'inondation par ruissellement pluvial.

Suite à l'approbation du PLU la commune et le CAUE ont réalisé des études sur les sites de projet. En cohérence avec ces études qui précisent l'urbanisme attendu, l'OAP Est du Parc du Château doit être ajustée à la marge. Les principes généraux (nombre de logements, densité, accès) restent inchangés.



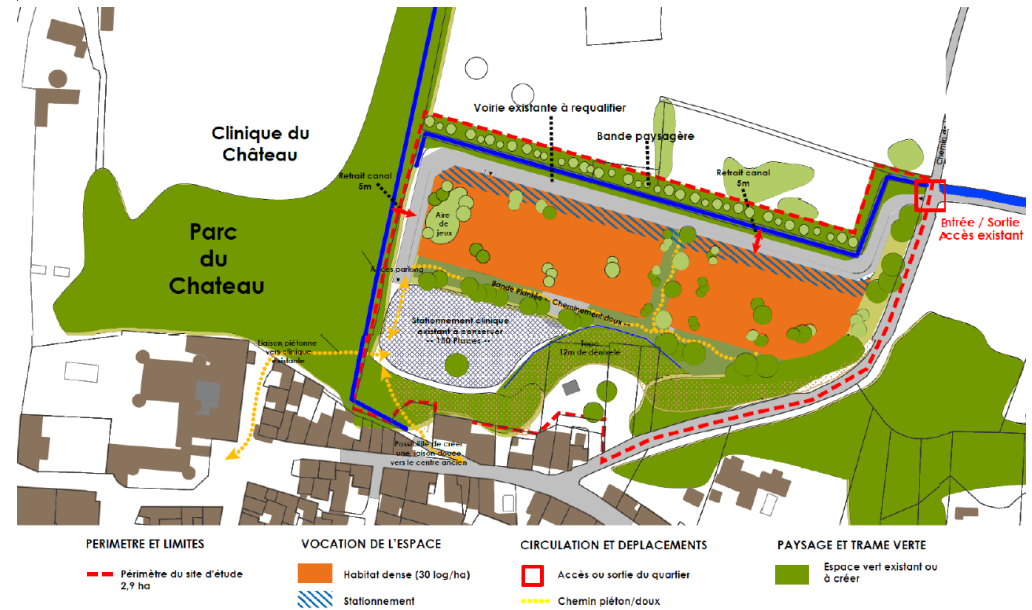
Site d'OAP : Est du Parc du Château

## MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'OAP

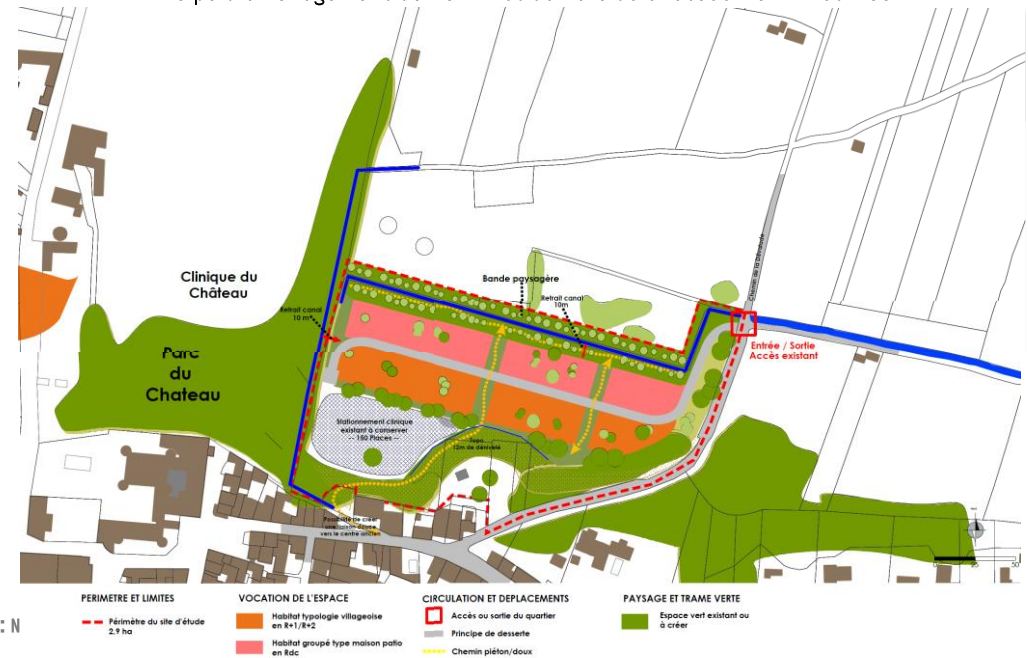
Le principe d'aménagement de l'OAP Est du Parc du Château a été ajusté à la marge pour :

- distinguer les typologies d'habitat :
  - o au nord habitat type maison patio ;
  - o au sud habitat de typologie villageoise.
- ajuster la localisation de la voie de desserte, au centre de l'espace d'habitat ;
- supprimer la localisation graphique de l'espace de stationnement ;
- modifier la localisation des cheminements doux en cohérence avec la topographie et l'accessibilité du site ;
- augmenter le recul par rapport au canal de 5m à 10m.

Principe d'aménagement de l'OAP Est du Parc du Château - OAP en vigueur



Principe d'aménagement de l'OAP Est du Parc du Château - OAP modifiée





## MODIFICATION DU TEXTE DE L'OAP

Le texte du dossier d'OAP a été modifié en concordance avec les modifications apportées au principe d'aménagement.

Modification du paragraphe « *densification et diversification des fonctions urbaines* » :

Extrait du dossier d'OAP en vigueur :

### DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- les espaces de stationnement nécessaires aux nouveaux habitants ainsi qu'une aire de jeux pour enfants ;
- une offre d'habitat dense d'environ 45 logements.

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Les logements collectifs bénéficieront d'un espace commun central.

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et de ne pas gêner la vue sur la chaîne des Côtes, les hauteurs des bâtiments sont limitées au R+1.

Densité moyenne :  $\approx 30$  log/ha. Cette densité est calculée par rapport au périmètre opérationnel<sup>2</sup> de l'OAP.

Potentiel (à titre indicatif) :  $\approx 45$  logements.

Extrait du dossier d'OAP modifié :

### DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- les espaces de stationnement nécessaires aux nouveaux habitants ainsi qu'une aire de jeux pour enfants ;
- une offre d'habitat dense d'environ 45 logements.

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine, les logements situés au sud de la voie seront de type villageoise en cohérence avec l'habitat du centre-ancien. La hauteur sera limitée à du R+2 maximum.

Au nord de la voirie la hauteur sera limitée à du rez de chaussée avec toit végétalisé, l'architecture sera de type maison patio.

Densité moyenne :  $\approx 30$  log/ha. Cette densité est calculée par rapport au périmètre opérationnel<sup>2</sup> de l'OAP.

Potentiel (à titre indicatif) :  $\approx 45$  logements.

## 2. MODIFICATION DE L'OAP LES AIRES

### DESCRIPTION

L'OAP des Aires, située au cœur d'un espace urbanisé, entre l'avenue de Silvacane (au nord) et la rue de l'Oratoire (à l'est) regroupe différents enjeux/objectifs :

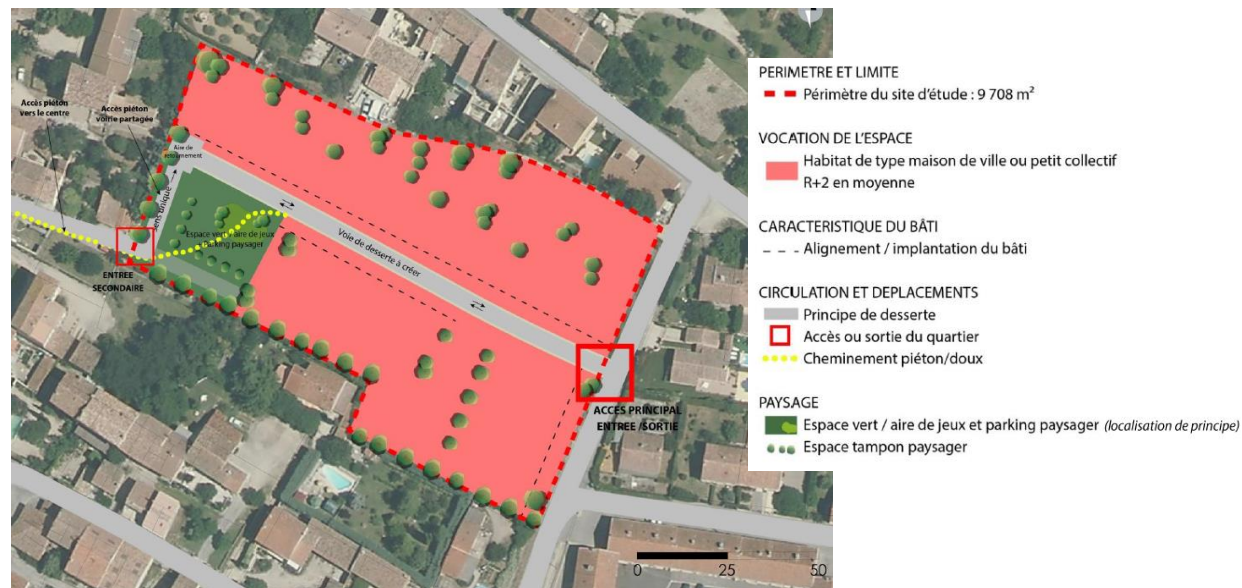
- urbain ► concevoir un projet :
  - qui s'intègre à la morphologie urbaine voisine ;
  - permettant de développer l'habitat de ville et le petit collectif au cœur de la commune.
- paysager ► conserver l'identité de l'existant, ne pas dénaturer le site.

Suite à l'approbation du PLU la commune et le CAUE, ont réalisé des études sur les sites de projet. En cohérence avec ces études qui précisent l'urbanisme attendu, l'OAP des Aires doit être ajustée à la marge. Les principes généraux (nombre de logements, densité, accès) restent inchangés.



Site d'OAP : Les Aires

Principe d'aménagement de l'OAP des Aires - OAP en vigueur

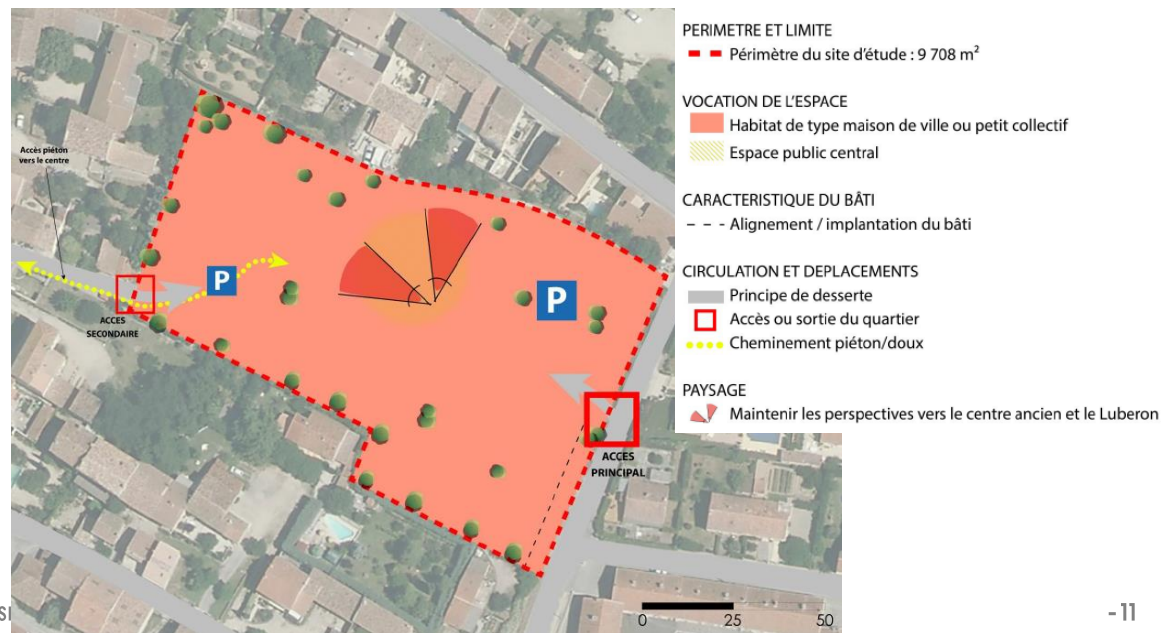


## MODIFICATION DU PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP

Le principe d'aménagement de l'OAP des Aires a été ajusté à la marge pour :

- supprimer la voie desserte pour permettre plus de souplesse au porteur de projet. En cohérence avec la suppression de la voie, les alignements bâtis situés de part et d'autre de la voie ont été supprimés. Les accès ont quant à eux été maintenus ;
- supprimer la localisation graphique de l'espace vert type aire de jeux ;
- ajouter un espace public central au projet ainsi que deux cônes de vue permettant de maintenir les perspectives visuelles vers le centre ancien et le Luberon ;
- Localiser les espaces potentiels de stationnement au sud-ouest et nord-est du site.

Principe d'aménagement de l'OAP des Aires – OAP modifiée





## MODIFICATION DU TEXTE DE L'OAP

Le texte du dossier d'OAP a été modifié en concordance avec les modifications apportées au principe d'aménagement.

Modification des paragraphes « *trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux* » et « *densification et diversification des fonctions urbaines* » :

Extrait du dossier d'OAP en vigueur :

### TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

L'accès au nouveau quartier se fera par la rue de l'oratoire.

Cet accès assurera la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

#### **La place faite aux modes doux :**

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre l'espace public/square et le centre-ville.

#### **La place faite aux espaces de rencontre :**

Dans ce nouvel espace de vie, un espace vert paysager, pouvant être aménagé en aire de jeux pour enfants, sera réalisé.

### DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- au nord ouest, une offre d'habitat de type maison de ville ou petit collectif en R+1 (environ 5 à 8 logements) ;
- au nord est et au sud ouest, une offre d'habitat de type maison de ville ou petit collectif en R+1 / R+2 (environ 20 à 30 logements) ;
- au sud est, une offre d'habitat de type maison de ville ou petit collectif en R+2 / R+3 (environ 20 à 25 logements).

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Densité moyenne : ≈ 50 à 60 log/ha, selon les hauteurs choisies.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 50 à 60 logements, selon les hauteurs choisies.

Extrait du dossier d'OAP modifié :

### TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

L'accès au nouveau quartier se fera par la rue de l'oratoire.

Cet accès assurera la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

#### **La place faite aux modes doux :**

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés.

#### **La place faite aux espaces de rencontre :**

Au centre du projet un espace public articulant les différents flux piétons sera créé.

### DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat diversifiée allant du rez-de-chaussée au R+2.

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Densité moyenne : ≈ 50 à 60 log/ha, selon les hauteurs choisies.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 50 à 60 logements, selon les hauteurs choisies.

## MODIFICATIONS RELATIVES A L'AJUSTEMENT DU REGLEMENT

---



## 1. DESCRIPTION

Après une année d'application du règlement d'urbanisme certaines améliorations et adaptations du règlement sont nécessaires pour faciliter au quotidien la compréhension du document et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## 2. MODIFICATION DU REGLEMENT

Les articles suivants du règlement ont été modifiés à la marge pour assurer une meilleure compréhension et instruction des règles d'urbanisme de la commune :

- article 3 : zone UB ;
- article 6 : zone UA et 1AUh ;
- article 7 : zone UA et 1AUh ;
- article 8 : zone UA, UB, UC, UD et 1AUh ;
- article 10 : zone UD ;
- article 11 : zone UA, UB, UC, UD et 1AUh ;
- règles relatives à la zone d'aléa modéré du risque d'inondation.

### MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 EN ZONE UB :

L'article 3 de la zone UB a été complété pour ajouter une précision concernant la largeur des voies en sens unique. En effet, le règlement prévoyait une largeur des nouvelles voies d'au moins 6m, sans distinction entre les voies en sens unique et en double sens. Cette disposition s'est avérée particulièrement bloquante et difficilement justifiable pour la délivrance de permis relatifs à un seul logement dont la voie d'accès est à sens unique. Ainsi, il est proposé de ramener la largeur de la voie à 4 mètres.

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1. DESSERTE

##### 3.1.1 Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

##### 3.1.2. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large (exception faite des voies à sens unique qui pourront être ramenées à 4 mètres de large). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

### MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 EN ZONE UA ET 1AUH :

L'article 6 de la zone UA a été complété pour permettre de déroger à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques lorsque le projet est global et intéresse plusieurs parcelles. L'objectif étant de permettre le renouvellement urbain du centre ancien.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1** Les bâtiments doivent être implantés en limites des voies et emprises publiques ou en continuité d'un bâtiment existant.

**6.2** Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

- lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler. Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 m.

**6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

En cohérence avec l'évolution de l'OAP dit du quartier du château et du programme de logement envisagé, L'article 6 de la zone 1AUh a été ajusté pour supprimer l'obligation de recul des voies et emprises publiques en zone 1AUhb.

## ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatibles avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

**6.1. En secteur 1AUha** Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- avec un recul minimum de 4 m des voies et emprises publiques

~~**6.2. En secteur 1AUhb** les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m des voies et emprises publiques.~~

**6.2** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 15m de l'emprise publiques de la RD561.

**6.3.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 EN ZONE UA ET 1AUH :

L'article 7 de la zone UA a été complété pour permettre de déroger à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque le projet est global et intéresse plusieurs parcelles. L'objectif étant de permettre le renouvellement urbain du centre ancien.

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

**7.1** Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu. Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche 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 2 points.

**7.2** Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;

- lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche 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 2 points.

**7.3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

En cohérence avec l'évolution de l'OAP dit du quartier du château et du programme de logement envisagé, L'article 7 de la zone 1AUh a été ajusté pour supprimer l'obligation de recul des limites séparatives.

## ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

**7.1 En secteur 1AUha** Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en ordre semi-continu, sur l'une des limites séparatives latérales ;
- en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives latérales.

Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

~~**7.2 En secteur 1AUhb** les bâtiments doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.~~

**7.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 EN ZONE UA, UB, UC, UD, ET 1AUH :

L'article 8 des zones UA, UB, UC, UD et 1AUh a été modifié afin de supprimer la règle relative au recul des piscines et jardins d'agrément. Cette règle était relative au PPR mouvement de terrain mais systématisait l'obligation de retrait de 5 mètres des

piscines alors que le PPRT ne le prévoyait que sur certains secteurs de la commune. Cette disposition étant particulièrement contraignante et le règlement du PPR mouvement de terrain étant directement opposable aux autorisations d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique, la commune souhaite supprimer cette disposition du règlement du PLU.

#### ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les piscines et bassins d'agrément seront implantés à une distance minimale de 5m de tout bâtiment.~~

Non réglementé

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les piscines et bassins d'agrément seront implantés à une distance minimale de 5m de tout bâtiment.~~

Non réglementé

#### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les piscines et bassins d'agrément seront implantés à une distance minimale de 5m de tout bâtiment.~~

Non réglementé

#### ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les piscines et bassins d'agrément seront implantés à une distance minimale de 5m de tout bâtiment.~~

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les piscines et bassins d'agrément seront implantés à une distance minimale de 5m de tout bâtiment.~~

Non réglementé

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 EN ZONE UD :

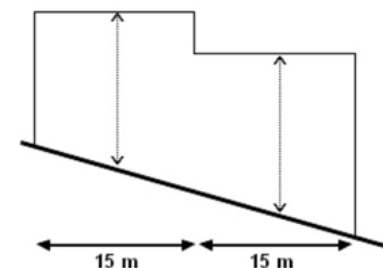
L'article 10 de la zone UD a été modifié afin d'ajouter des mesures spécifiques correspondant aux terrains en pente.

### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. Dans le cas de terrains en forte pente, la hauteur est mesurée au point médian défini comme le point situé à égale distance du point haut de façade du sol naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du sol naturel. Les sections n'excèdent pas 15 m de longueur.

Hauteur de façade mesurée au point médian pour les terrains en forte pente.



## MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 EN ZONE UA :

L'article 11 de la zone UA a été modifié suite aux besoins identifiés par le service instructeur de la ville. Afin de faciliter l'instruction, cet article a été complété pour :

- permettre des toitures contemporaines ;
- réglementer la pose des panneaux solaires dans un souci d'esthétique ;
- autoriser sous condition la mise en place de panneaux roulants.

### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

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

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village et réalisés à la chaux avec un grain fin de finition frottassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

#### 11.2. COUVERTURES :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Toutefois, dans le cas d'architecture contemporaine, d'autres types de toiture peuvent être envisagées.

Les panneaux solaires devront de préférence constituer la couverture des bâtiments annexes (garages, appentis, verrières...) et doivent être regroupés en recherchant une composition soit :

- qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment et étirés dans le sens du faîtage ;
- qui cherche à couvrir l'ensemble d'un pan de toiture.

#### 11.3. MENUISERIES :

Les menuiseries d'aspect traditionnel de type bois seront privilégiées. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

En cas de nécessité, les volets roulants pourront être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis des fenêtres.

#### 11.4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottassé fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 EN ZONE UB :

L'article 11 de la zone UB a été modifié suite aux besoins identifiés par le service instructeur de la ville dans un objectif d'amélioration de la qualité urbaine. Ainsi, cet article a été complété pour :

- réglementer la pose des panneaux solaires dans un souci d'esthétique ;
- autoriser sous condition la mise en place de panneaux roulants ;
- moduler la hauteur des clôtures en fonction de leur nature.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

### 11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) ;

- les coffres d'enroulement des volets roulants devront être invisibles en façade et être posés au plus près des châssis des fenêtres.

### 11.3. COUVERTURES

Les panneaux solaires devront de préférence constituer la couverture des bâtiments annexes (garages, appentis, verrières...) et doivent être regroupés en recherchant une composition soit :

- qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment et étirés dans le sens du faîtage ;
- qui cherche à couvrir l'ensemble d'un pan de toiture.

### 11.4. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres,

En façade de voie publique, elles seront composées:

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètres ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 1,80 mètres, pourront être autorisées :

- le long des voies bruyantes (identifiées par le décret relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres) ;
- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier ;
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres(l') sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci ;
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.



## MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 EN ZONE UC :

L'article 11 de la zone UC a été modifié suite aux besoins identifiés par le service instructeur de la ville dans un objectif d'amélioration de la qualité urbaine. Ainsi, cet article a été complété pour :

- réglementer la pose des panneaux solaires dans un souci d'esthétique ;
- autoriser sous condition la mise en place de panneaux roulants .

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### 11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) ;

- les coffres d'enroulement des volets roulants devront être invisibles en façade et être posés au plus près des châssis des fenêtres.

### 11.3. COUVERTURES

Les panneaux solaires devront de préférence constituer la couverture des bâtiments annexes (garages, appentis, verrières...) et doivent être regroupés en recherchant une composition soit :

- qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment et étirés dans le sens du faitage ;

- qui cherche à couvrir l'ensemble d'un pan de toiture.

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 EN ZONE UD :

L'article 11 de la zone UD a été modifié suite aux besoins identifiés par le service instructeur de la ville dans un objectif d'amélioration de la qualité urbaine. Ainsi, cet article a été complété pour :

- réglementer la pose des panneaux solaires dans un souci d'esthétique ;
- autoriser sous condition la mise en place de panneaux roulants ;
- moduler la hauteur des clôtures en fonction de leur nature.

### ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

#### 11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) ;

- les coffres d'enroulement des volets roulants devront être invisibles en façade et être posés au plus près des châssis des fenêtres.

#### 11.3. COUVERTURES

Les panneaux solaires devront de préférence constituer la couverture des bâtiments annexes (garages, appentis, verrières...) et doivent être regroupés en recherchant une composition soit :

- qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment et étirés dans le sens du faîtage ;
- qui cherche à couvrir l'ensemble d'un pan de toiture.

#### 11.4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

En façade de voie publique, elles seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètres ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 1,80 mètres, pourront être autorisées :

- le long des voies bruyantes (identifiées par le décret relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres) ;
- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier ;
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres(1) sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci.
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frotassé fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus en secteur Udf : les constructions doivent respecter les dispositions des chapitres 6.3.5 et 6.3.6 du présent règlement.

## Modification de l'article 11 en zone 1AUh :

L'article 11 de la zone 1AUh a été modifié suite aux besoins identifiés par le service instructeur de la ville dans un objectif d'amélioration de la qualité urbaine. Ainsi, cet article a été complété pour :

- réglementer la pose des panneaux solaires dans un souci d'esthétique ;
- moduler la hauteur des clôtures en fonction de leur nature.

### 11.3. COUVERTURES

Les panneaux solaires devront de préférence constituer la couverture des bâtiments annexes (garages, appentis, verrières...) et doivent être regroupés en recherchant une composition soit :

- qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment et étirés dans le sens du faîtage ;
- qui cherche à couvrir l'ensemble d'un pan de toiture.

### 11.4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres,

En façade de voie publique, elles seront composées :

bioclimatiques du terrain :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètres ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 1,80 mètres, pourront être autorisées :

- le long des voies bruyantes (identifiées par le décret relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres) ;
- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier ;
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres(1) sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci.
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frotassé fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus en secteur Udf : les constructions doivent respecter les dispositions des chapitres 6.3.5 et 6.3.6 du présent règlement.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

### Modification des règles applicables à la zone d'aléa modéré (zone bleue) relatif au risque de ruissellement pluvial :

Les règles applicables à la zone d'aléa modéré ont été modifiées sur la question des clôtures dans un objectif d'amélioration de l'instruction des permis et de transparence hydraulique des aménagements.

#### REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA MODERE (ZONES BLEU)

##### Article 1- Sont interdits :

- l'implantation d'établissements stratégiques ;
- la création ou l'extension de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux ;
- les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger les lieux densément urbanisés ;
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques ;
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;
- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel ;
- ~~les clôtures planes perpendiculaires au sens du courant sont interdites ;~~
- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins.

##### Article 2- Sont autorisés sous conditions :

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sous réserve de respecter les dispositifs constructifs suivants :
  - Une cote minimale de plancher par rapport au terrain naturel de 50 cm au-dessus de la cote de référence (crue centennale) doit être respectée
  - Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux (par vide sanitaire ouvert dans le cas général ou par la mise en oeuvre de structures sur piliers protégés des affouillements dans le cas de zones urbaines denses).
  - L'imperméabilisation des sols doit être compensée par la mise en place d'une solution de rétention respectant les prescriptions énoncées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les projets de construction ou d'aménagement ne doivent pas diminuer la sécurité des personnes ni augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques de nuisances.

Sont autorisés les clôtures suivantes :

**La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.**

- ~~les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.~~
- ~~les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.~~