



RAPPORT DE PRÉSENTATION

H ÉVOLUTIONS DU PLUI

—

—————



Rapport de présentation Modification n°1 du PLUi du Territoire Marseille-Provence

Table des matières

INTRODUCTION 6

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LÉGAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi DE MARSEILLE PROVENCE 6

PRINCIPE ET MÉTHODE DE LA MODIFICATION N°1..... 7

UN CONTENU BIEN CADRE 7

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS 9

MODIFICATIONS DISPOSITIONS GENERALES 10

1. Division en propriété ou en jouissance : article 1.5 10

2. Travaux sur une construction non conforme : article 2.1.....11

3. Implantation des murs de plateforme : article 3.4.111

4. Clôture surmontant un mur de soutènement ou de plateforme : article 3.4.2 12

5. Piscine : article 3.515

6. Règles de stationnement pour les constructions spécifiques : article 3.6 18

7. Espace Vert Protégé : article 5.2 21

8. Risque inondation 23

9. Risque de recul du trait de côte : article 6.6 28

10. Risque incendie de forêts : article 6.7 28

11. Risque incendie de forêts : article 6.7 29

12. Risque incendie de forêts - partie conditions d'accès, d'implantation et de sécurité : article 6.7.....33

13. Risque technologique : article 6.8..... 35

MODIFICATIONS DU REGLEMENT : EVOLUTIONS COMMUNES37

1. Constructions existantes.....37

2. Affouillements et exhaussements 37

3. Voies et emprises publiques.....38

4. Profondeur des constructions38

5. Hauteur des constructions38

6. Cas des saillies de moins de 0,20 mètres :38

7. Implantation en limite séparative.....39

8. Implantation par rapport aux limite séparatives : cas des rampes d'accès41

9. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain41

10. Clôtures 42

11. Qualité des espaces libres 42

12. Stationnement..... 42

13. Stationnement pour les entrepôts 53

14. Aires de stationnement éco-aménagées55

15. Desserte par les voies publiques ou privées : voies55

16. Desserte par les voies publiques ou privées : accès 56

MODIFICATIONS DU REGLEMENT : EVOLUTIONS PAR ZONE57

1. Au sein des zones UA57

1.1 Définition des bandes constructibles57

2. Au sein des zones UB58

2.1 Articles 4 et 6 : Voies publiques58

2.2 Article 4 : Bandes constructibles secondaires (BCS)..... 60

2.3 Article 4 : Règles alternatives 60

2.4 Article 10 : Surface des espaces végétalisés dans les BCS des zones UBt61

3.	Au sein des zones UP et UM	62	13.	Hauteur totale et antenne	73
3.1	Article 1 : Limitation surface de plancher (SDP) des habitations 62		14.	Industrie (sous-destination)	74
3.2	Article 11 : Stationnement : cas des places commandées	62	15.	Mur de soutènement	75
4.	Au sein des zones UE	63	16.	Place commandée	75
4.1	Article 2 : Evolutions des constructions existantes	63	17.	Pergola	76
5.	Au sein des zones AU	63	18.	Profondeur des constructions	76
5.1	Article 5 : Hauteur des constructions	63	19.	Reliquat	77
5.2	Article 7 : Les rampes d'accès en limite séparative	64	20.	Restauration	77
6.	Au sein des zones sUeE	64	21.	Voie	78
6.1	Article 5 : longueur de façades et césure	64	22.	Volume de la 5° façade	78
6.2	Article 5 : définition de mezzanine et calcul de hauteur	65	23.	Zone refuge	79
	MODIFICATIONS LEXIQUE	66		MODIFICATIONS DU VOLET PATRIMONIAL (TOME N3)	80
1.	Acrotère	66	1.	Ajout d'une fiche de protection patrimoniale concernant la commune de Marseille	80
2.	Avant-corps	66	2.	Correction d'une fiche de protection patrimoniale concernant la commune d'Allauch	80
3.	Bâtiment	67		MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES	81
4.	Clôture	67	1.	Modification du cadastre d'Allauch	81
5.	Construction	68	2.	Modifications des planches de détail sur Carnoux en Provence	82
6.	Construction annexe	68	3.	Modification d'un périmètre de risque industriel sur Marseille	83
7.	Emprise au sol	69	4.	Modification des risques sur Ensûs la Redonne	84
8.	Espace de pleine terre	70	5.	Modification des risques sur Gémenos	85
9.	Espace vert/espace végétalisé	71		85
10.	Fenestron/jour de souffrance	72	6.	Modification d'un zonage sur une parcelle communale de Marseille 86	
11.	Hauteur façade et hauteur totale en cas de toiture monopente	72	7.	Ajout de prescriptions de hauteur sur Marseille	87
12.	Hauteur de façade et rampe d'accès	73			

8. Ajout d'un pictogramme « élément patrimonial à préserver » sur Marseille.....	88
9. Modifications d'emplacements réservés sur Marseille	89
9.1 Avenue des Poilus/chemin de la Pounche.....	89
9.2 Secteur Euromed.....	90
9.3 Boulevard de la Pomme	91
10. Suppression d'emplacements réservés pour équipement sur Saint-Victoret	91
MODIFICATIONS DE L'OAP QAFU	93
1. Définition de la profondeur des constructions.....	93
2. Dimensionnement des porches et césures.....	94
3. Traitement des retraits	94
4. Traitement du stationnement intégré.....	96
5. Définition des bandes constructibles BCP et BCS.....	96
6. Implantation bâtie et préservation des composantes paysagères	97
MODIFICATION DES PLANCHES COMPLEMENTAIRES	98

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Marseille Provence a été approuvé le 19 décembre 2019 et a fait depuis l'objet d'une mise à jour n°1 en date du 5 janvier 2021.

Après une première année d'application, il est apparu nécessaire de procéder à des corrections d'erreurs matérielles et à quelques ajustements qui seront développés ci-après.

Cette procédure de modification du PLUi respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de l'élaboration du PLUi, qui conserve toute sa pertinence. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi de Marseille Provence. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme qui stipule que :

« *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité. »

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LÉGAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi DE MARSEILLE PROVENCE

La modification est encadrée par le respect des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Que le projet de modification a pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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 [...].

Ainsi la modification n°1 du PLUi :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC)
- Ne réduit pas une zone Agricole (A)
- Ne réduit pas une zone Naturelle ou forestière (N)
- Ne réduit pas une protection édictée en raisons des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- N'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

PRINCIPE ET MÉTHODE DE LA MODIFICATION N°1

Les principes du PADD qui s'appliquent à la modification n°1 sont en compatibilité avec les documents cadres tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 29 juin 2012.

Pour rappel, le principe de compatibilité avec les documents cadres tels que le SRADDET et le SCoT est une obligation. Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, le SCoT est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le rapport de présentation du PLUi approuvé le 19 décembre 2019 a démontré la compatibilité du PLUi avec le SCoT, via le tome B.1 Introduction générale.

Les principes de compatibilité ne sont donc pas remis en cause et ne font donc pas l'objet d'une actualisation, la démonstration existante et présentée dans le rapport de présentation précédent reste valide et valable suite à la mise en œuvre de la présente modification.

UN CONTENU BIEN CADRE

L'analyse des demandes des évolutions a été menée en application des dispositions juridiques régissant la modification avec la volonté de porter les politiques métropolitaines reprises dans les thèmes prioritaires.

A partir de là, le contenu de la modification s'est trouvé cadré et respecte les objectifs suivants :

- La correction d'erreurs matérielles
- L'amélioration de la rédaction de certaines règles (règlement écrit et OAP Qafu) afin d'éviter toute ambiguïté dans leur application
- D'effectuer des ajustements mineurs sur des emplacements réservés pour équipements et voiries
- De mettre à jour le cadastre suite au remaniement cadastral de 2017 sur le Sud d'Allauch.

Seules certaines pièces du dossier de PLUi ont été modifiées.

Sont uniquement concernés :

- le tome H évolutions du PLUi est complété avec le rapport de présentation de la modification n°1 qui explique les choix effectués ainsi que les modifications actées dans le cadre de cette procédure.
- le tome K. OAP multi sites est modifié :
 - K1 : OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)
- les tomes L. règlement et M. règlement spécifique sont modifiés, notamment :
 - les dispositions générales :
 - réajustements ou compléments de règles communes à une ou plusieurs zones

- le règlement par zone :
 - réajustements ou compléments de règles propres à un règlement de zone
- le lexique :
 - réajustements ou compléments de définitions existantes
 - création de nouvelles définitions
- le tome N qui concerne le règlement dans son volet patrimonial est modifié :
 - N1: Dispositions communes qui listent notamment les éléments protégés
 - N3 : : Dispositions spécifiques du bassin Centre, qui définit des prescriptions ou recommandations pour certains éléments et ensembles remarquables protégés
- le tome O qui recense les servitudes d'urbanisme est modifié, notamment
 - O2 : liste des autres emplacements réservés
- le tome P planches zonages avec les modifications des planches :
 - P2 : Centre 27, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 41,42,47
 - P1 : Ouest 5, 9 et 34
 - P3 : Est 4 et 5
- le tome Q autres planches avec les modifications :
 - des planches complémentaires n° 4, 5 et 8
 - des planches de détail 1 et 2 de Carnoux
 - de la planche de détail 3 – Saint Charles

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, applicable au PLUi Marseille Provence, en cas notamment, de modification du PLU, le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

MODIFICATIONS DISPOSITIONS GENERALES

1. Division en propriété ou en jouissance : article 1.5

Justification :

La disposition générale actuelle ne fait référence qu'aux terrains d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et ne prend donc pas en compte le cas des terrains ayant déjà fait l'objet d'une telle division. Or dans l'esprit de la règle, c'est sur tous les terrains que cette disposition est censée s'appliquer.

Par ailleurs, après une année d'instruction, il s'avère qu'une grande majorité des reliquats issus des divisions se retrouvent non conforme vis-à-vis des règles d'espaces végétalisés, de stationnement et de gestion des eaux pluviales. Or afin de lutter contre les problèmes de ruissellement, les problèmes de stationnement sauvage et de permettre le maintien de la trame verte, et il paraît opportun de fixer des dispositions spécifiques pour les reliquats.

De plus, un zoom particulier est apporté sur les « divisions primaires » car lors de l'instruction la division n'a pas encore eu lieu mais à terme elle le sera, aboutissant ainsi à des lots à bâtir et à un lot avec une construction existante. Afin de garder la même logique que pour les divisions, une précision est apportée sur les modalités d'instruction. Enfin concernant le lot avec la construction initiale, des prescriptions sont apportées afin qu'il soit conforme (ou n'aggrave pas la non-conformité existante) à certains articles dans le but d'une bonne gestion du pluvial, de la préservation de la trame verte et d'une bonne gestion du stationnement.

Version PLUi approuvé :

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une *unité foncière** ou sur plusieurs *unités foncières** contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin et sUEE ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Version PLUi modifié :

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire **ou a fait** l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin et sUEE ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les reliquats* doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre.

Nonobstant le point précédent, pour les divisions primaires relevant de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme :

- les règles de la zone concernée sont également appréciées au regard de l'unité foncière initiale ;
- et les *reliquats** qui résultent de ces divisions doivent respecter :
 - o les surfaces d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre exigées par l'article 10 de la zone concernée ;
- et doivent respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante :
 - o des dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
 - o des dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée.

2. Travaux sur une construction non conforme : article 2.1

Justification :

Cette disposition générale vient préciser quels travaux sont réalisables sur des constructions légales existantes non conformes au PLUi. Or dans le corps du règlement, dans certaines zones, l'article 6 permet l'extension des constructions existantes non conformes au PLUi sous condition.

Il y a donc une incohérence entre les 2 règles qu'il convient donc de lever.

Version PLUi approuvé :

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme
<p>Les travaux sur une <i>construction légale*</i> mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ; ▪ ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions. <p>Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'<i>extension*</i> par <u>sur-élévation</u>, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;

Version PLUi modifié :

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme

Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée :

Les travaux sur une *construction légale** mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition :

- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

- l'*extension** par surélévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;

3. Implantation des murs de plateforme : article 3.4.1

Justification :

Les murs de plateforme dans certains cas peuvent être nécessaires dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative, lors notamment de la création de rampe d'accès vers des niveaux enterrés ou semi-enterrés. Ce cas est spécifiquement traité dans le corps du règlement (article 7), il convient donc de l'exclure de cette disposition.

La règle actuelle se déclenche dès que les murs de plateforme ont une hauteur supérieure à 2 mètres, sans que soit indiqué à partir de quel point ce calcul est effectué : terrain naturel ou terrain fini.

Il convient donc d'apporter la précision afin de lever tout doute, y compris dans la formule.

Enfin, l'illustration et sa légende associée pourrait laisser entendre que cette règle ne s'applique que pour les murs de plateforme supportant des remblais alors que ce n'est pas le cas. Elle s'applique également au mur supportant des déblais. Il convient donc de préciser sur la légende, que le dessin fait seulement référence à un exemple en cas de remblai.

Version PLUi approuvé :

Implantations des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un *mur de plateforme** d'une hauteur supérieure à 2 mètres et le point le plus proche d'une *limite d'une voie** ou d'une *emprise publique** existante ou future ou d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq DA$$

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.4

3.4.1 Implantation des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, hormis dans le cas où tout ou partie des rampes d'accès sont situées dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un *mur de plateforme** d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au *terrain naturel** et le point le plus proche d'une *limite d'une emprise publique** ou d'une *voie** existante ou future, ou d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq DA \text{ lorsque } DA > 2m$$

PLUi modifié le



Cette règle s'applique aussi bien en cas de déblais que de remblais.

4. Clôture surmontant un mur de soutènement ou de plateforme : article 3.4.2

Justification :

Les règles actuelles ne sont pas suffisamment claires et donc ne permettent pas de comprendre aisément comment doivent être calculées les différentes hauteurs de clôture (pleine, ajourée et totale). Il convient donc de lever tout doute et donc de préciser ces différents points.

Version PLUi approuvé :

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des clôtures.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement* :

- la hauteur cumulée du mur de soutènement* et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque...), par rapport au terrain naturel*, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures pleines qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres) ;
- la hauteur de la clôture (hors mur de soutènement*), par rapport au terrain naturel*, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de plateforme* destinés à des remblais :

- la hauteur cumulée du mur de plateforme* et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque...), par rapport au terrain naturel*, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures pleines qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres) ;
- la hauteur de la clôture (hors mur de plateforme*), par rapport au terrain fini*, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres).



Lorsqu'une clôture surmonte un mur de plateforme* destinés à des déblais :

- la hauteur cumulée du mur de plateforme* et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque...), par rapport au terrain fini*, n'est pas réglementée ;
- la hauteur de la clôture (hors mur de plateforme*), par rapport au terrain naturel*, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres).



Version PLUi modifié :

Clôture surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des clôtures*.

Ces dispositions sont applicables aussi bien en cas de clôture en limite séparative qu'en cas de clôture en limite des emprises publiques* ou voies*.

Le calcul de la hauteur de clôture s'effectue de la même manière que l'on soit sur le terrain du bas ou le terrain du haut.

1. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de soutènement* :

- Dans le cas où le mur de soutènement* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, supérieure à la hauteur de clôture* définie par le règlement de la zone concernée :

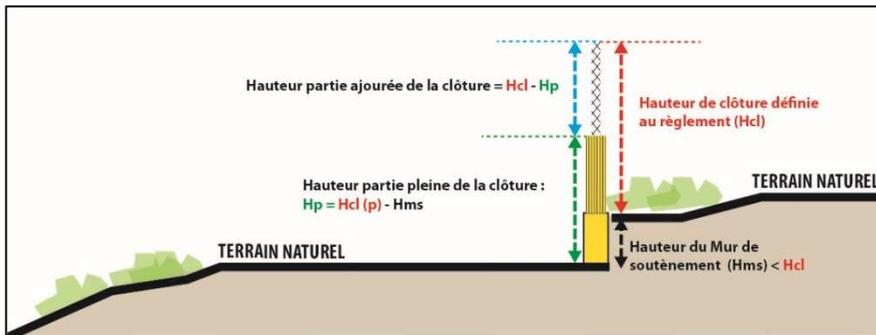
- la clôture* ne pourra pas être pleine. Elle sera obligatoirement ajourée sur la hauteur définie par le règlement de la zone, et ce, par rapport au terrain naturel* supérieur en altitude.



- Dans le cas où le mur de soutènement* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, inférieure à la hauteur définie par le règlement de la zone concernée :

- la hauteur cumulée du mur de soutènement* et de la partie pleine de la clôture ne peut dépasser les hauteurs de clôture définies au règlement de la zone concernée. Au-dessus, de cette partie pleine, la clôture* sera obligatoirement ajourée.

La hauteur totale de la clôture (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du terrain naturel* supérieur en altitude.



Hcl(p) : Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

2. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de plateforme* destiné à des remblais :

- Dans le cas où le mur de plateforme* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, supérieure à la hauteur définie par le règlement de la zone concernée :

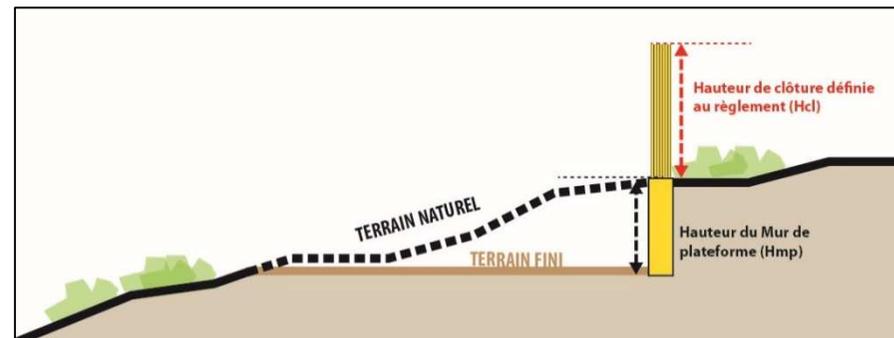
- la clôture* ne pourra pas être pleine. Elle sera obligatoirement ajourée sur la hauteur, par rapport au terrain fini*, définie par le règlement de la zone concernée.



- Dans le cas où le mur de plateforme* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, inférieure à la hauteur définie par le règlement de la zone concernée :

- la hauteur cumulée du mur de plateforme* et de la partie pleine de la clôture ne peut dépasser les hauteurs de clôture, par rapport au terrain naturel*, définies par le règlement de la zone concernée. Au-dessus, de cette partie pleine, la clôture* sera ajourée.

La hauteur totale de la clôture (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du terrain fini*.

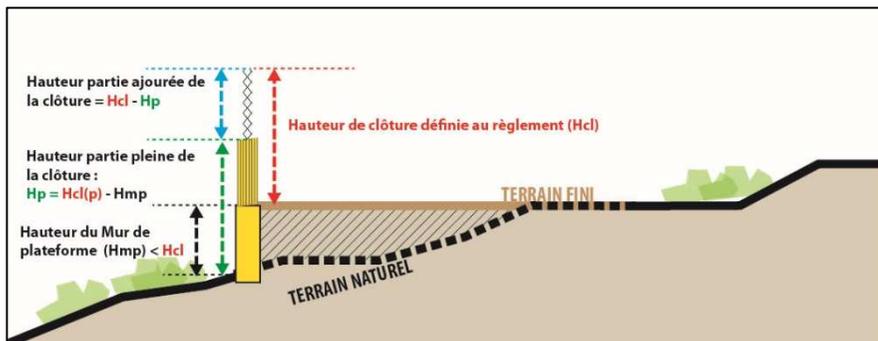


Légende :

Hcl(p) : Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

3. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de plateforme* destiné à des déblais :

- la hauteur cumulée du mur de plateforme* et de la partie pleine de la clôture* (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque...), par rapport au terrain fini*, n'est pas réglementée ;
- la hauteur de clôture* (pleine et/ou ajourée, hors mur de plateforme*), par rapport au terrain naturel*, ne doit pas dépasser les hauteurs des clôtures* qui sont fixées par le règlement de la zone concernée.



5. Piscine : article 3.5

Justification :

Après une année d'instruction, il apparait que la DG n'est pas suffisamment claire et laisse un doute sur son application ou non vis-à-vis des piscines hors-sol. Il convient de préciser ce point.

Cet article permet aux constructions existantes avant l'approbation du PLUi non-conforme au PLUi de pouvoir réaliser une piscine sous condition. Mais le cas des constructions rendues non-conformes par une piscine n'a pas été prévu créant ainsi des inégalités de traitement au sein des zones urbaines. Afin de rétablir une équité de traitement, il convient donc de préciser ce 2° cas.

Il est à noter que la ville de Marseille, souhaite se laisser plus de temps pour analyser les impacts de cette disposition générale sur son territoire, compte tenu des très grandes disparités des parcelles et de leurs pourcentages d'espaces verts et d'espaces de pleine terre existants. C'est pourquoi dans la présente modification, il est rajouté que cette DG ne s'applique pas sur Marseille.

Version PLUi approuvé :

Article 3.5 – Piscines
Implantations
<p>Les bassins des piscines non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des voies* ou emprises publiques* existantes ou futures ; ▪ et des limites séparatives*. <p>L'implantation des piscines non couvertes par une construction n'est pas contrainte par les indications suivantes précisées sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les « alignements imposés » ; ▪ les « marges de recul » ; ▪ les « polygones d'implantation » ; ▪ les « polygones constructibles ».
Édification sur un terrain non-conforme
<p>En zone UA, UB, UC, UP et UM, en cas de non-respect :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ; ▪ et/ou des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4 ; <p>est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m² ; ▪ et que cette piscine constitue l'annexe* d'une construction légale* de la sous-destination « Logement* » ; ▪ et que la surface de pleine terre* du terrain*, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), soit supérieure ou égale à 25 % de la surface du terrain* ; ▪ et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire pas le nombre de places de stationnement existantes avant cette extension* en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des constructions existantes sur le terrain*, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Version PLUi modifié :

Article 3.5 – Piscines

Implantations

Les bassins des piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :

- des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures ;
- et des *limites séparatives**.

L'implantation des piscines non couvertes par une construction n'est pas contrainte par les indications suivantes précisées sur le règlement graphique :

- les « alignements imposés » ;
- les « marges de recul » ;
- les « polygones d'implantation » ;
- les « polygones constructibles ».

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme

Cette disposition ne s'applique pas sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de non-respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

PLUi modifié le

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;
- et/ou des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4 ;

est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :

- que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m² ;
- et que cette piscine constitue l'*annexe** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Logement** » ;
- et que la surface de *pleine terre** du *terrain**, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), soit supérieure ou égale à 25 % de la surface du *terrain** ;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette *extension** en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des *constructions légales**, existantes sur le *terrain**, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine

Cette disposition ne s'applique pas sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;
- et des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4 ;

mais pour lesquelles l'implantation d'une piscine non couverte par une construction, rendrait le terrain non conforme aux dispositions des précédents articles,

est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :

- que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m² ;
- et que cette piscine constitue l'*annexe** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Logement** » ;
- et que la surface de *pleine terre** du *terrain**, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), soit supérieure ou égale à 25 % de la surface du *terrain** ;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette *extension** en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des *constructions légales**, existantes sur le *terrain**, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

6. Règles de stationnement pour les constructions spécifiques : article 3.6

Justification :

D'une manière générale, les règles de stationnement ont été reprises pour une meilleure compréhension et plus de lisibilité. Cet article pour les constructions spécifiques se doit également d'être repris dans la même logique.

Enfin le cas particulier des vélos dans les résidences universitaires mérite d'être réévalué, car la proportion de jeunes à vélos est très importante. Il convient de redéfinir cette règle spécifique.

Version PLUi approuvé :

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à des :

- **Logements locatifs** financés avec un prêt aidé par l'État ;
- **Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6e de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Résidences universitaires** mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour ces constructions, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres) est déterminé dans les tableaux suivants et diffère selon la situation du *terrain** dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités + habitat") qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

MODALITES D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1... arrondi à 11).
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5... arrondi à 9).
- Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- En cas de travaux sur une *construction existante (extension, changement de destination ou de sous-destination...)*, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées dans la limite, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 0,5 place par logement. • Toutefois, les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m ² en zone UA et 100 m ² en zone UB sont exemptées de ces obligations. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement. • Toutefois, les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m ² en zone UA et 100 m ² en zone UB sont exemptées de ces obligations. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.

Résidences universitaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Au moins 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé

Version PLUi modifié :

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à des :

- **Logements locatifs** financés avec un prêt aidé par l'État ;
- **Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6e du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Résidences universitaires** mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour ces constructions, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres *à pied*) est déterminé dans les tableaux suivants et diffère selon la situation du *terrain** dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités + habitat") qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

MODALITES D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créé », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²

- $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement **créé** » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places ($17 \times 0,5 = 8,5$... arrondi à 9).
- Une **place commandée ou superposée*** est comptabilisée comme une **demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

<p>Voitures dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 0,5 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 1000 m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
<p>Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 1000 m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées

<p>Voitures dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par logement créé ou pour 3 places d'hébergement créées</p>
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Non réglementé</p>

Résidences universitaires

<p>Voitures dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par logement créé ou pour 3 places d'hébergement créées</p>
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Au moins 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées, avec un minimum de 1 place par chambre.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7. Espace Vert Protégé : article 5.2

Justification :

La règle actuelle indique que dans un rayon de 3 mètres autour des arbres de haute tige, il ne peut y avoir de constructions. L'objectif étant de préserver les arbres de haute tige existant et d'en permettre l'implantation de nouveau. Or il s'avère qu'à cette distance les arbres existants ne survivent pas. Aussi, dans une cohérence d'ensemble avec également l'OAP « QAFU », cette distance doit être augmentée et le point de calcul pour prendre la mesure doit être précisé.

Par ailleurs, dans le 1° tableau des exemples d'application, une erreur s'est glissée dans le chiffre qui concerne les 80% de la pleine terre existante avant travaux, c'est 800m² (80% de 1 000m²) et non 720m².

Version PLUi approuvé :

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- j) Par ailleurs, dans un rayon de 3 mètres autour des arbres de haute tige*, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

PLUi modifié le

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- n) Par ailleurs, dans un rayon de 3 mètres autour des arbres de haute tige*, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Hypothèse de la situation initiale, avant travaux	Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain	Après travaux : application des dispositions des EVP sur l'ensemble du terrain
Espace vert = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit au moins 900 m² (= 1 500 m² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m² totalement couverte par un EVP	Au moins 2/3 des espaces verts soit au moins 600 m² (= 2/3 de 900 m²)	Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux et située dans l'EVP soit au moins 720 m² (= 80 % de 900 m²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- au moins 900 m² d'espaces verts, du fait du règlement de la zone UP2b
- et au moins 720 m² d'espaces de pleine terre du fait des dispositions des EVP.

Pour rappel également, la superficie de la pleine terre après travaux doit être conforme au règlement de la zone. Dans ce cas-là, les 720m² protégés sont bien supérieurs au 600m² min exigés. Nous sommes donc conformes. Les dispositions réglementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre, par rapport à la seule application du règlement.

Version PLUi modifié :

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- g) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des arbres de haute tige*, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- h) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des arbres de haute tige*, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Hypothèse de la situation initiale, avant travaux	Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain	Après travaux : application des dispositions des EVP sur l'ensemble du terrain
Espace végétalisé = 1 200 m ²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit au moins 900 m ² (= 1 500 m ² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m ² totalement couverte par un EVP	Au moins 2/3 des espaces végétalisés exigés soit au moins 600 m ² (= 2/3 de 900 m ²)	Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux et située dans l'EVP soit au moins 800 m ² (= 80 % de 1 000 m ²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- au moins 900 m² d'espaces végétalisés, du fait du règlement de la zone UP2b
- et au moins 800 m² d'espaces de pleine terre du fait des dispositions des EVP.

Pour rappel également, la superficie de la pleine terre après travaux doit être conforme au règlement de la zone. Dans ce cas-là, les 800m² protégés sont bien supérieurs au 600m² min exigés par le règlement. Nous sommes donc conformes.

Les dispositions réglementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre, par rapport à la seule application du règlement.

8. Risque inondation

Justification :

Lors de l'élaboration du PLUi, des règles différentes ont été instaurées selon que l'on soit dans le cas de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes. Or une incohérence apparaît dans le traitement des extensions. En effet, le PLUi indique les mêmes conditions que l'on soit dans une zone inconstructible ou à prescriptions, ce qui implique pour les zones à prescriptions des règles plus restrictives que pour les constructions neuves. Cette erreur doit être modifiée afin que les extensions dans les zones à prescriptions soient soumises au même règle que les constructions neuves.

Version PLUi approuvé :

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les extensions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Etablissement Recevant du Public (ERP) EXTENSION	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après extension*) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...); - et que cette extension n'entraîne pas une augmentation de 20 % de l'effectif ; - et que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que le nouveau plancher soit réalisé à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 		
	...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.
Logement EXTENSION	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraîne pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après extension*) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...); - et qu'il existe un accès à une zone refuge située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 		
	...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.
Autre construction EXTENSION	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après extension*) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...); - et qu'il existe un accès à une zone refuge située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 		
	...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.

Version PLUi modifié :

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES			
NB : seules les extensions des constructions légales et existantes à la date d’approbation du PLUi sont admises.			
Etablissement Reçevant du Public (ERP) EXTENSION	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l’emprise au sol de la <i>construction légale*</i> existante à la date d’approbation du PLUi ; - et que l’emprise au sol totale (après <i>extension*</i>) n’excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...) ; - et que cette extension n’entraîne pas une augmentation de 20 % de l’effectif ; - et que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que le nouveau plancher soit réalisé à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 	<p>Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves</p>	

	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.</p>	
<p>Logement EXTENSION</p>	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la <i>construction légale</i>* existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraîne pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après <i>extension</i>*) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...) ; - et qu'il existe un accès à une zone refuge située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 			<p>Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves</p>

	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.</p>	
<p>Autre construction EXTENSION</p>	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la <i>construction légale*</i> existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après <i>extension*</i>) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...) ; - et qu'il existe un accès à une zone refuge située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 			<p>Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves</p>

	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.</p>	
--	---	---	---	--

9. Risque de recul du trait de côte : article 6.6

Justification :

Dans le cadre de concessions de plage, des constructions démontables sont parfois permises. Or ce cas n’était pas explicitement traité, il convient donc de remédier à ce point et de préciser les conditions attachées.

Version PLUi approuvé :

REcul DU TRAIT DE CÔTE Zone inconstructible	
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Interdite

Version PLUi modifié :

REcul DU TRAIT DE CÔTE Zone inconstructible	
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Interdite
Construction démontable	Admise uniquement dans le cadre d’une concession autorisée sur une plage et sous réserve de l’absence de falaise côtière

10. Risque incendie de forêts : article 6.7

Justification :

Le deuxième tiret tel que rédigé est une répétition des conditions citées après le tableau. Afin d’éviter les répétitions, il convient de corriger cette erreur et de renvoyer à la partie après le tableau, à l’image des autres cas.

Version PLUi approuvé :

	INCENDIE DE FORETS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORETS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORETS Zone à prescriptions simples
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylvi-culture...); - et qu'elle soit située à une distance réelle (et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m ³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m ³ maillées); les piscines ne sont pas considérées comme telles réserves.	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble* répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

Version PLUi modifié :

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylvi-culture...); - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une <u>opération d'ensemble*</u> , que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

11. Risque incendie de forêts : article 6.7

Justification :

Dans la partie constructions nouvelles des exploitations agricoles ou forestières, le 2° tiret est une répétition de la partie conditions d'accès ... après les tableaux. Dans un souci de cohérence avec les autres zones, il convient de supprimer cette répétition et de renvoyer à la suite du tableau.

De plus, lors de l'élaboration du PLUi, il s'avère que des règles ont été mises en fonction des usages permis. Or les usages indiqués pour les constructions neuves ne sont pas forcément traités dans le cadre de l'évolution des constructions existantes. Afin de lever tout doute, quant à la possibilité ou non d'étendre les constructions existantes, il convient donc de les réglementer.

Version PLUi approuvé :

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylvi-culture...); - et qu'elle soit située à une distance réelle (et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées); les piscines ne sont pas considérées comme telles réserves.	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une <u>opération d'ensemble*</u> , que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORETS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORETS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORETS Zone à prescriptions simples
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Extension de logements et création d'annexes	Admise à condition : - que la totalité des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ;	- et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...)	Autorisés		

Version PLUi modifié :

	INCENDIE DE FORETS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORETS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORETS Zone à prescriptions simples
Constructions nouvelles			
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture...) ; - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition :	
		- qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une <u>opération d'ensemble*</u> , que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
---	---	--

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d’approbation du PLUi sont admises.		
Habitation : extension et annexes	Admise à condition : - que la totalité des <i>extensions*</i> et des <i>constructions annexes*</i> soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d’approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale (<i>extensions*</i> et <i>constructions annexes*</i> incluses) soit inférieure ou égale à 200 m ² .	Admise à condition : - qu’elle réponde aux conditions d’accès, d’implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu’en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies.

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
Etablissement Reçevant du Public (ERP) : extension	Interdite sauf pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m ² par personne à abriter	Admise à condition : - qu’il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu’il n’intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; et qu’il réponde aux conditions d’accès, d’implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; ou dans les mêmes conditions qu’en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies.	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
Autre construction dont exploitation agricole (hors logement) : extension et annexe	Interdite sauf pour permettre une extension de 20m ² maximum, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges...); et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.	
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...)	Autorisés		

12. Risque incendie de forêts - partie conditions d'accès, d'implantation et de sécurité : article 6.7

Justification :

Dans le cadre de son champ de compétence voirie, la métropole édicte des recommandations et a des exigences sur les largeurs de voirie conformément aux normes en vigueur en s'appuyant en particulier sur la bonne adéquation entre la largeur de la bande roulante et les vitesses attendus sur chaque type de voies. Il est constant que plus une voie est large plus les vitesses sont élevées. Dans les zones de franges, comportant des voies de desserte locale avec une circulation partagée piéton, vélo, véhicule, la direction de la voirie demande à ne pas dépasser 5.5 m de bande roulante afin de diminuer l'accidentologie de ces chaussées.

Le PLUi, en prévoyant 6 m n'est pas cohérent avec cette valeur, alors même qu'elle permet le croisement, certes à vitesse réduite, des camions de pompier. Aussi, il convient de procéder à la modification afin de rendre cohérent les différentes exigences métropolitaines et afin d'améliorer la sécurité quotidienne des habitants. De plus, le renvoi à la circulation générale est à supprimer car non encore défini, mais il convient de rajouter la notion de portail aux normes pompiers, c'est-à-dire avec une clé de déverrouillage pompier.

Enfin concernant les voies internes en impasse, il convient de reformuler et préciser les conditions de leurs réalisations ou extensions, ce afin de mieux les gérer, dans des secteurs à risque où l'accès est crucial.

Version PLUi approuvé :

(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les constructions et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

VOIE ET ACCÈS

- la desserte du terrain* doit être assurée par une voie présentant :
 - une chaussée d'une largeur d'au moins :
 - 3 mètres pour un sens unique ;
 - 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;
- les accès* au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des constructions doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'accès* à la voie* ouverte à la circulation générale et accessibles aux véhicules de secours ;
- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les voies* et chemins d'accès* et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
 - d'un poteau incendie ;
 - ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque opération d'ensemble* :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
 - une chaussée d'au moins 6 mètres de large ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;

les voies* créées à l'intérieur de l'opérationne doivent pas être en impasse sauf si une aire de retournement* est aménagée à leur extrémité ;

 - et doivent présenter :
 - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;

les voies* internes ne doivent pas être en impasse sauf si une aire de retournement* est aménagée à leur extrémité ;

- en limite avec une zone naturelle :
 - une piste de ceinture doit être réalisée ;
 - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

Version PLUi modifié :

(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les constructions et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

VOIE ET ACCÈS

- la desserte du *terrain** doit être assurée par une voie présentant :
 - une chaussée d'une largeur d'au moins :
 - 3 mètres pour un sens unique ;
 - 5,5 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *accès** au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des constructions doit être réalisé à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** accessibles aux véhicules de secours (*avec un portail aux normes pompiers*) ;
- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
 - d'un poteau incendie ;

(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement**VOIE ET ACCÈS**

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
 - une chaussée d'au moins 5,5 mètres de large ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères,
 - et doivent présenter :
 - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 5,5 mètres pour un double sens ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;

13. Risque technologique : article 6.8

Justification :

Lors de l'élaboration du PLUi, il s'avère que des règles ont été mises en fonction des usages permis. Or les usages indiqués pour les constructions neuves ne sont pas forcément traités dans le cadre de l'évolution des constructions existantes. Afin de lever tout doute, quant à la possibilité ou non d'étendre les constructions existantes, il convient donc de les réglementer.

Version PLUi approuvé :

	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Extension de logements et création d'annexes	Interdites		Admises à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.		
Démolition- reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un risque technologique ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...)	Autorisés		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction ou aménagement lié à l'exploitation des réseaux publics d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		

Version PLUi modifié :

RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples
--	---	--

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d’approbation du PLUi sont admises.

Extension de logements et création d’annexes	Interdites	Admises à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d’un logement supplémentaire par rapport à la <i>construction légale*</i> existante à la date d’approbation du PLUi à la date d’approbation du PLUi ; - que ces travaux n’entraînent pas une augmentation de plus de 20 m ² de l’emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d’approbation du PLUi ; - et que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l’installation génératrice du risque.
Autres constructions	Il convient d’appliquer les mêmes conditions que pour les constructions neuves.	
Changement de destination	Admis à condition qu’ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d’usage*</i> ou du nombre de personnes.	

	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d’un risque technologique ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées.		

MODIFICATIONS DU REGLEMENT : EVOLUTIONS COMMUNES

1. Constructions existantes

Justification :

Dans l'ensemble du règlement, le terme « construction existante » est utilisé. Or il n'est pas suffisamment précis et pourrait laisser la porte ouverte à des dérives. Il convient donc de le préciser pour lever tout doute. En effet, parfois la règle peut s'appliquer à toutes les constructions légales, c'est-à-dire celles existantes avant le PLUi et les nouvelles délivrées depuis mais parfois ce n'est pas le cas. Par exemple, dans les règles alternatives de l'article 7a) où il est par exemple possible de s'étendre en retrait des limites latérales. Cette règle alternative a été écrite pour permettre aux constructions existantes, non conformes au PLUi, de s'étendre, car elles ont fait l'objet d'un permis antérieur qui respecte le document d'urbanisme alors en vigueur. Mais dans l'esprit du PLUi, cette alternative ne doit pas être permise car les nouvelles constructions doivent respecter le PLUi.

Aussi, il est proposé quand c'est nécessaire de rajouter les termes « *construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi* » afin de lever tout doute sur l'application des règles.

2. Affouillements et exhaussements

Justification :

Après une année d'instruction, il s'avère que les règles concernant les affouillements et exhaussements ne sont pas suffisamment claires, est-ce que les 2 conditions doivent se cumuler ou pas ... Aussi, afin de lever tout doute, une reformulation doit être faite.

Version PLUi approuvé :

- h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- qu'ils soient d'une hauteur de moins de 2 mètres et d'une surface de moins de 100 m² ;
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
 - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

Version PLUi modifié :

- h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- **Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface**

Justification :

Suite à cette nouvelle écriture, il est également apparu qu'il est nécessaire de définir dans certaines zones, des règles en cas d'affouillements/exhaussements réalisés dans le cadre d'un seul aménagement paysager.

- **ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :**
 - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
 - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

3. Voies et emprises publiques

Justification :

Dans l'ensemble du règlement, les termes « voies et emprises publiques » sont utilisés dans de nombreux articles et notamment dans les articles 6. Afin de lever tout doute sur ce qui est public, la voie **et** les emprises ou seulement les emprises, il est proposé d'inverser l'écriture.

Aussi, il sera dorénavant écrit : « **emprises publiques et voies** »

4. Profondeur des constructions

Justification :

Dans l'article 4 des zones UA et UB, l'emprise au sol est limitée par un usage différencié en fonction des destinations, des « profondeurs des constructions ». Afin de lever toute éventuelle ambiguïté, il convient de préciser que le règlement fait référence à la « profondeur des constructions **réalisées** ».

5. Hauteur des constructions

Justification :

Dans l'article 5 de l'ensemble du règlement, les hauteurs façades sont réglementées. Afin de lever toute ambiguïté, il convient de préciser qu'il est fait référence à la hauteur **projetée**.

Concernant le calcul de la hauteur totale, il est indiqué que celle-ci est inférieure ou égale à la hauteur de façade constatée augmentée de 3 mètres. Or une nouvelle construction n'a pas de hauteur constatée puisqu'elle n'existe pas. Même si l'esprit de la règle se comprend, il convient de modifier l'écriture pour lever tout doute.

Version PLUi approuvé :

PLUi modifié le

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des constructions est inférieure ou égale à la **hauteur de façade*** constatée augmentée de 3 mètres.

Version PLUi modifié :

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des constructions **projetée**, est inférieure ou égale à la **hauteur de façade*** constatée **ou projetée**, augmentée de 3 mètres.

6. Cas des saillies de moins de 0,20 mètres :

Justification :

Les articles 6, 7 et 8 qui régissent les implantations, précisent que les règles s'appliquent aux constructions dans leur intégralité.

Hors lors de la réalisation d'une construction, des saillies sont courantes, notamment des débords de toits. Les règles actuelles du PLUi pour les articles 6, 7 et 8, se calculent en tout point de la façade, cela voudrait dire qu'en cas de débord, la façade de l'immeuble devrait être reculée d'autant.

Or l'esprit de la règle est de chercher un alignement des constructions, de ce fait, il est nécessaire de préciser le cas des petites saillies. Au vu des modèles constructifs méditerranéens, il est proposé que les saillies de moins de 20cm ne soient pas soumises aux dispositions desdits articles de l'ensemble des zones.

Version PLUi approuvé :

Dans le chapeau de la partie « Implantation des constructions »

- Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
 - les *clôtures** ;
 - les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
 - les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Version PLUi modifié :

Dans le chapeau de la partie « Implantation des constructions »

- Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
 - les saillies de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
 - les *clôtures** ;
 - les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
 - les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

7. Implantation en limite séparative

Justification :

Certaines règles alternatives des articles 7 permettent de s’implanter en limite séparative sous condition. Après une année d’instruction, il s’avère que les formulations actuelles manquent de précision.

Il est donc proposé de les reformuler toutes les 3 dans les zones concernées.

Version PLUi approuvé :

~ **RÈGLE ALTERNATIVE** à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

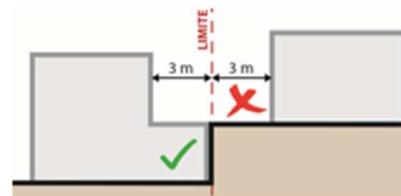
- les parties des constructions qui s’adosent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain* voisin* s’inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l’article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s’adosent pas à une construction voisine :
 - soient d’une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s’étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres le long de la *limite séparative** concernée.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le terrain* doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c’est-à-dire dans le cadre d’un permis conjoint) et excepté en UP1 :

- les parties des constructions qui s’adosent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l’article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s’adosent pas à une construction voisine mais qui s’inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l’article 5.

Enfin, afin de tenir compte :

- d’un *terrain nature** voisin d’altitude supérieure (avec une différence d’altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s’adosent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain nature** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d’un *terrain nature** voisin d’altitude inférieure (avec une différence d’altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s’adosent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



L’implantation d’une construction sur le terrain de gauche tient compte d’un terrain voisin d’altitude supérieure. L’implantation d’une construction sur le terrain de droite tient compte d’un terrain voisin d’altitude inférieure. Cette illustration et le texte qui l’accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n’ont pour but que d’aider à la compréhension de la règle alternative à l’article 7a.

Version PLUi modifié :

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (*toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...*) le long de la *limite séparative** concernée.

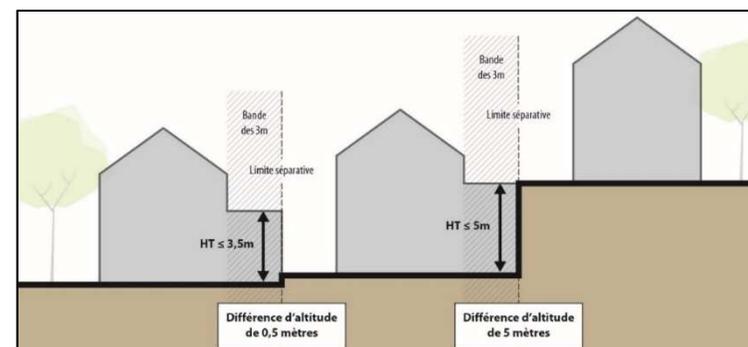
Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le terrain* doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) et excepté en UP1 :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.

Enfin, afin de tenir compte :

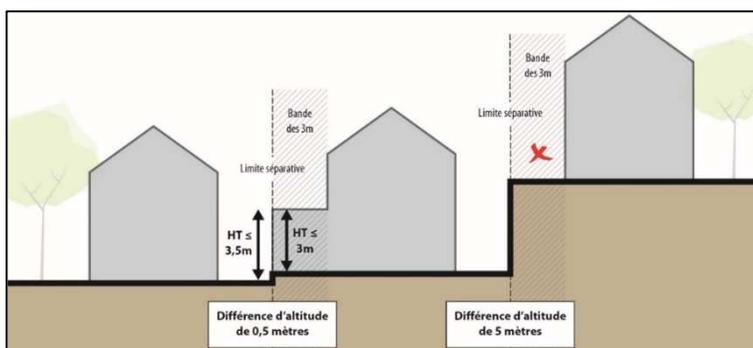
- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** soit inférieure ou égale :

- Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
- Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).

Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



8. Implantation par rapport aux limites séparatives : cas des rampes d'accès

Justification :

En fonction des zones, il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative ou sous certaines conditions. Or le cas des rampes d'accès, destinées aux voitures, vers des niveaux souterrains ou semi-enterrés méritent un traitement différencié, bien qu'encadré.

En effet, afin de privilégier des espaces végétalisés ou de plein terre d'un seul tenant, il peut être intéressant de permettre de réaliser les rampes d'accès au sous-sol en limite séparative. Toutefois, afin de limiter les nuisances (sonores et visuelles) avec le voisinage, elles doivent être limitées en longueur, en hauteur et recevoir un traitement particulier.

Version PLUi modifié :

Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :

- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de hauteur façade*
- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

9. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Justification :

Les articles 8 permettent de gérer l'implantation entre plusieurs constructions. Or, lorsque des constructions « partagent » au moins un niveau, enterré ou non, elles constituent une seule construction et donc ne sont pas soumises à l'article 8, ce qui pourrait aboutir à des vis-à-vis importants. Or, à la fois pour des raisons de qualité architecturales et de qualité de vie, ce n'est pas souhaitable.

Aussi, il convient de prévoir clairement le cas cité précédemment et d'indiquer à partir d'où cette distance doit être mesurée :

Version PLUi modifié :

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

10. Clôtures

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que la tournure de phrase définissant la hauteur des clôtures n’est pas suffisamment claire. Un doute peut se poser : est-ce que cette hauteur tient compte de la partie pleine, de la partie ajourée ou des 2. Afin de lever tout doute, il convient de préciser ce point.

Version PLUi approuvé :

b) La hauteur des clôtures mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

Version PLUi modifié :

b) La hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

11. Qualité des espaces libres

Justification :

Le premier alinéa indique qu’en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, l’article 10 ne s’applique pas. Or dans le souci de la préservation de l’environnement, et notamment des espaces végétalisés et de pleine terre, il ne peut être laissé une telle règle qui pourrait permettre de supprimer ces espaces au profit de places de stationnement par exemple.

Aussi, il convient de préciser cette règle.

Version PLUi approuvé :

a) Les dispositions de l’article 10 ne s’appliquent pas en cas d’opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

a) En cas d’opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n’est pas exigé d’atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.

Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

12. Stationnement

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que certaines formulations ne sont pas suffisamment claires. Aussi, il est proposé de revoir l’écriture complète de l’ensembles des articles 11 de toutes les zones « classiques » et une partie des zones « spécifiques ».

Ainsi, les points suivants sont revus

- La notion de distance de 500 mètres est précisée, il s’agit d’une distance à pied et non à vol d’oiseau
- les modalités d’application sont réécrites et précisées :
 - la règle de l’arrondie est rappelée
 - un exemple pour les modalités de calcul est donné « par tranche de surface de plancher créée »
 - le cas des travaux sur l’existant et des seuils en-dessous desquels la règle ne se déclenche pas, sont dorénavant précisés dans le corps du tableau pour chacune des destinations et sous destinations, pour lever tout doute
 - le cas des changements de destination ou sous destinations , sans création de surface de plancher, est précisé ;
 - pour faciliter la compréhension par tous, les règles s’appliquent soit en fonction du nombre de logements/hébergements créés, soit en fonction de la surface de plancher créée
 - seul le stationnement 2 roues motorisés s’applique en fonction du nombre de places voitures exigé au PLUi

- la notion de concession à long terme est précisée en termes d'année, car sans chiffre, cela reste subjectif.

Ci-dessous un exemple des modifications apportées pour la zone UC.

Version PLUi approuvé :

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le terrain* ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.

- Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1... arrondi à 11).
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5... arrondi à 9).

Une place commandée ou superposée* est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

En cas de changement de sous-destination, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.

En cas de travaux sur une construction existante (extension...) n'entraînant pas de changement de sous-destination, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	• Minimum : 1 place par logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement.</p> <p><u>Pour les visiteurs :</u> • Minimum : 1 place pour 3 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher ou en cas d'opération d'ensemble*.</p>
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.
→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	• Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	• Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.
→ Hébergement hôtelier et touristique*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>• Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.</p>
Voitures en dehors des ZBD	• Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m².</p> <p>• Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.</p>

Voitures en dehors des ZBD	• Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	• Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m ² . • Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m ² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	• Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Cinéma* → Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>voies*</i> et <i>emprises publiques*</i> , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher entamée. • Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	• Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée.

→ Industrie*	
→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée. • Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	• Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Version PLUi modifié :

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

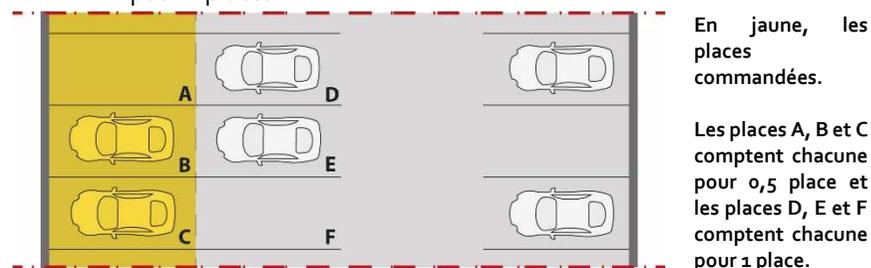
- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités +

habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.

- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite $8+3 = 11$ places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre

de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.

Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<p>Voitures dans la "activités + habitat"</p> <p style="text-align: right;">ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
<p>Voitures en dehors de la "activités + habitat"</p> <p style="text-align: right;">ZBD</p>	<p><u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. <p><u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<p>Voitures dans la "activités + habitat"</p> <p style="text-align: right;">ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.

<p>Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
<p>→ Hébergement hôtelier et touristique*</p>	
<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	<p>Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).</p>
→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
<p>→ Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</p>	

<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
<p>→ Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition*</p>	
<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> et <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.</p>
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	

Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
<p>→ Bureau*</p>	
<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées.</p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².

→ Industrie*	
→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées . Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées . <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées . <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées . <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo , dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées . <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées .
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées .
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées . <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (**minimum 12 ans**) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à **piéd**) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions **précédentes**.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

13. Stationnement pour les entrepôts

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, dans les zones UA, UB et sUA, les chiffres fixant les seuils à partir desquels le nombre de place doit être calculé ont été oubliés pour la sous-destination « *entrepôt** ». Aussi, il convient de corriger cette erreur et pour ce faire, il est proposé de mettre les mêmes règles que les sous-destinations « *industrie** » et « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** ».

Exemple en UA

Version PLUi approuvé :

→ Industrie*	
→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m ² de surface de plancher entamée. • Maximum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	• Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	• Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	• Minimum : 1 m ² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée.
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 2 places.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place.
Vélos	Non réglementé.

Version PLUi modifié :

<p>→ Industrie*</p> <p>→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</p> <p>→ Entrepôt*</p>	
<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées.</p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

14. Aires de stationnement éco-aménagées

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que la règle actuelle est détournée principalement dans le pavillonnaire, lors de la réalisation de moins de 2 places. En effet, les pétitionnaires utilisent les espaces végétalisés, les espaces de pleine terre et les arbres existants sur leur terrain et pas ceux sur la future aire de stationnement.

Afin de remédier à cela, un nombre minimal de places à créer est intégré afin de résoudre ce dysfonctionnement.

Version PLUi approuvée :

- Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d’au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d’une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l’ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Version PLUi modifiée :

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d’au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des

espaces de pleine terre* d’une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;

- et dont l’ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

15. Desserte par les voies publiques ou privées : voies

Justification :

La règle actuelle précise que seule la création de voies ou de chemins d’accès en impasse est permise, sous conditions de sécurité et d’accès pour la collecte des ordures ménagères, et si une aire de retournement est aménagée à leur terminaison.

Cette rédaction ne cite pas précisément le cas des extensions de voies, ce qui laisse un flou.

Afin de remédier à cela, la formulation est revue et la distance entre la terminaison de la voie ou du chemin d’accès et l’aire de retournement est également revue dans la logique de celles des PPR.

Version PLUi approuvée :

- b) La création de voies* ou chemins d’accès* en impasse d’une longueur de plus de 30 mètres est admise à condition d’aménager, à leur terminaison, une aire de retournement* présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l’incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Version PLUi modifiée :

- b) La création ou l’extension de voies* ou chemins d’accès* en impasse, d’une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d’aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur

terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

16. Desserte par les voies publiques ou privées : accès

Justification :

Après une année d'application, il s'avère que la règle actuelle n'est pas suffisamment détaillée. Il convient donc de procéder à une modification qui détaillera plus les points à vérifier pour qu'un accès soit conforme.

Version PLUi approuvé :

Les accès* sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Version PLUi modifié :

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;

- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

MODIFICATIONS DU REGLEMENT : EVOLUTIONS PAR ZONE

1. Au sein des zones UA

1.1 Définition des bandes constructibles

Justification :

Dans le cadre de la présente modification, le terme « voie » qui est défini dans le lexique est modifié avec la suppression de la notion de circulation générale. Cette évolution nécessite de modifier la définition des bandes constructibles, afin de les encadrer, sinon toutes les voies généreraient des bandes constructibles. Or l'esprit de ce PLUi est de préserver les cœurs d'îlots et de reconstituer des façades sur rue. Il est donc nécessaire, de modifier la règle.

Version PLUi approuvé :

- **Ces bandes sont positionnées à la limite :**
- *des voies* ou emprises publiques* existantes ;*
 - *des voies* futures si ces dernières :*
 - *connectent deux voies* ou emprises publiques* ;*
 - *et participent à une recomposition cohérente d'îlots urbains.*

Version PLUi modifié :

- **Ces bandes sont positionnées à la limite:**
- *des emprises publiques* ou voies publiques, existantes à la date d'approbation du PLUi ;*
 - *des voies* futures publiques* si ces dernières*
 - *connectent deux emprises publiques* ou voies* publiques ;*
 - *sont d'une largeur minimum de 6 mètres ;*
 - *et participent à une recomposition cohérente d'îlots urbains.*

2. Au sein des zones UB

2.1 Articles 4 et 6 : Voies publiques

Justification :

Pour protéger davantage les cœurs d'îlot et éviter leur fragmentation par de nouvelles voies et constructions, il est proposé de ne permettre la création de bandes constructibles que le long des voies publiques et d'exclure les voies privées. Cet ajustement a aussi pour objet de rendre les règles des zones UB plus cohérentes avec celles des zones UA.

Version PLUi approuvé / article 4 :

→ **Bandes Constructibles* Principales (BCP)**

- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
 - contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en premier rideau ;
 - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en fond de parcelle.

→ **Bandes Constructibles* Secondaires (BCS)**

- Lorsque la BCP est positionné contre la limite des *emprises publiques** ou *voies**, les portions de *terrains** qui ne sont pas couvertes par la BCP constituent la BCS ;
- Lorsque la BCP est positionné contre la *limite arrière**, il n'y a pas de BCS

Version PLUi modifié / article 4 :

→ **Bandes Constructibles* Principales (BCP)**

- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
 - contre la limite des *emprises publiques** ou *voies* publiques* lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en premier rideau ;
 - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en fond de parcelle.

→ **Bandes Constructibles* Secondaires (BCS)**

- Lorsque la BCP est positionné contre la limite des *emprises publiques** ou *voies* publiques*, les portions de *terrains** qui ne sont pas couvertes par la BCP constituent la BCS ;
- Lorsque la BCP est positionné contre la *limite arrière**, il n'y a pas de BCS

Version PLUi approuvé / articles 6b et 6c :

- b) **En UBp**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les constructions sont implantées en limite des *emprises publiques** ou des *voies****, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

- c) **En UB1, UB2 et UB3**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **le rez-de-chaussée ou, à défaut, le plan le plus significatif de la façade* est implanté en limite des *emprises publiques** ou des *voies****, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

Version PLUi modifié / articles 6b et 6c :

- b) **En UBp**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les constructions sont implantées en limite des *emprises publiques** ou des *voies* publiques***, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

- c) **En UB1, UB2 et UB3**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **le rez-de-chaussée ou, à défaut, le plan le plus significatif de la façade* est implanté en limite des *emprises publiques** ou des *voies* publiques***, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

Version PLUi approuvé / règles alternatives aux articles 6b et 6c :

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6b et 6c

Le rez-de-chaussée ou, à défaut, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plusieurs *emprises publiques** ou *voies** (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou *voies**) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
 - par sur-élévation d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou des *voies** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la *construction légale** existante) ;
 - ou en surface d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou des *voies**.

Version PLUi modifié / règles alternatives aux articles 6b et 6c :

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6b et 6c

Le rez-de-chaussée ou, à défaut, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies* publiques*, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plusieurs *emprises publiques** ou *voies* publiques* (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou *voies**) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies* publiques* ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies* publiques* ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
 - par sur-élévation d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou des *voies* publiques* (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la *construction légale** existante) ;
 - ou en surface d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou des *voies* publiques*.

2.2 Article 4 : Bandes constructibles secondaires (BCS)

Justification :

Lors de l’approbation du PLUi, des exemples de définition des BCP et BCS ont été donnés dans le règlement. Après une année d’instruction, une question revient régulièrement, à savoir est ce qu’un chemin d’accès génère ou non de la BCP. Afin de lever tout doute, il est proposé de rajouter ce cas dans le corps du règlement.

Version PLUi approuvé :

Lorsqu’un terrain* n’est bordé par aucune emprise publique* ni voie*, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n’y a donc pas de BCP.

Version PLUi modifié :

Lorsqu’un terrain* n’est bordé par aucune emprise publique* ni voie* **publique ou lorsqu’il n’est desservi que par un chemin d’accès**, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n’y a donc pas de BCP.

2.3 Article 4 : Règles alternatives

Justification :

Après une année d’instruction, une question revient régulièrement, sur les règles alternatives 1 et 2, à savoir est ce que la profondeur des terrains se calcule en tout point ou seulement sur une partie du terrain. Afin de lever tout doute, il est proposé de préciser, en tout point, dans le corps du règlement.

De plus, une ambiguïté d’écriture doit également être levée entre les règles alternatives 2 et 4. La formulation actuelle pourrait laisser entendre que les 2 règles permettent de s’adosser, l’une avec une contrainte de création de cour et l’autre non. En fait, la distinction entre ces 2 règles se trouvent dans le nombre de terrain concerné. La 1° règle s’applique sur un seul terrain sur lequel on construit une construction, alors que la 2° règle s’applique sur 2 terrains avec donc 2 constructions. Il est donc proposé de reformuler la 2è règle pour lever tout doute.

Version PLUi approuvé :

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l’article 4a

Pour les terrains qui ne sont bordés que d’une emprise publique ou voie et dont la profondeur est supérieure à 25 mètres, la profondeur maximale des niveaux dédiés à la destination « Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 12 mètres, sans être supérieure à 15 mètres.

~ 2^e RÈGLE ALTERNATIVE à l’article 4a

Pour les terrains qui sont enserrés entre deux emprises publiques* ou voies* (cela ne concerne pas les terrains situés à l’angle de deux emprises publiques* ou voies*) **et dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres**, la profondeur maximale des étages définie à l’article 4a peut dépasser 12 mètres afin d’assurer une implantation à l’alignement sur chacune des deux emprises publiques* ou voies* .

Version PLUi modifié :

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l’article 4a

Pour les terrains qui ne sont bordés que d’une emprise publique ou voie et dont la profondeur, en tout point, est supérieure à 25 mètres, la profondeur maximale des niveaux dédiés à la destination « Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 12 mètres, sans être supérieure à 15 mètres.

~ 2^e RÈGLE ALTERNATIVE à l’article 4a

Lorsqu’un terrain est enserré entre deux emprises publiques* ou voies* (cela ne concerne pas les terrains situés à l’angle de deux emprises publiques* ou voies*) **et dont la profondeur, en tout point, est inférieure ou égale à 15 mètres**, la profondeur maximale de la construction définie à l’article 4a peut dépasser 12 mètres afin d’assurer une implantation à l’alignement sur chacune des deux emprises publiques* ou voies* .

2.4 Article 10 : Surface des espaces végétalisés dans les BCS des zones UBt

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, aucune obligation de surface d'espace végétalisé n'a été instaurée dans les zones UB. Si cela peut se comprendre au sein des zones UBp et UB1, 2 et 3, du fait de leur morphologie, cela n'est pas le cas pour les zones UBt. En effet, ce tissu a pour but de maintenir les retraits et les espaces verts ou végétalisés existants que cela soit en cœur d'îlots ou en bord de voirie. Pour ce faire, la seule obligation d'espace de pleine terre n'est pas suffisante, il faut la coupler aux espaces végétalisés. De plus, afin d'organiser au mieux l'espace, des bandes constructibles principales et secondaires ont été créées au sein des zones UBt avec des règles différentes. Afin de respecter l'harmonie des constructions et la volonté de protéger les cœurs d'îlots, il est proposé de rajouter des obligations d'espaces végétalisés dans la BCS des zones UBt.

Version PLUi approuvé :

Non spécifié

Version PLUi modifié :

- a) **Dans la BCS des zones UBt, la surface totale des *espaces végétalisés** est supérieure ou égale à 60 % de la surface de la BCS.**
- b) **Dans la BCS des zones UBt, la surface totale des *espaces végétalisés** peut être plus faible** que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface de la BCS :
 - lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - « *Industrie** » ;
 - « *Entrepôt** » ;

- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

3. Au sein des zones UP et UM

3.1 Article 1 : Limitation surface de plancher (SDP) des habitations

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que la règle n’est pas suffisamment précise et laisse un doute, à savoir si le chiffre de SDP prend en compte l’existant ou non. Il convient donc de préciser ce point.

Version PLUi approuvé :

En outre, en UP1 :

- i) En UP1, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition que la totalité, à l’échelle du *terrain**, de la surface de plancher des constructions nouvelles (*constructions annexes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 300 m² ;

En outre, en UM2 :

- f) En UM2, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition que la totalité, à l’échelle du *terrain**, de la surface de plancher des constructions nouvelles (*constructions annexes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

Version PLUi modifié :

- i) En UP1, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition qu’à l’échelle du *terrain**, la surface de **plancher totale** des constructions (*neuves et existantes, annexes* et extensions* incluses*) soient inférieures ou égales à 300 m² ;
- f) En UM2, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition qu’à l’échelle du *terrain**, la surface de

plancher totale des constructions (*neuves et existantes, annexes* et extensions* incluses*) soient inférieures ou égales à 200 m².

3.2 Article 11 : Stationnement : cas des places commandées

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que la règle n’est pas applicable car détournée par les pétitionnaires pour réaliser moins de place de stationnement, dans des secteurs où les voies publiques sont déjà saturées. Il convient donc de rendre cette règle opérante sur ces zones et donc de modifier la règle.

Version PLUi approuvé :

Une place commandée ou superposée* est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Version PLUi modifié :

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte pour 2 places.

4. Au sein des zones UE

4.1 Article 2 : Evolutions des constructions existantes

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, une erreur s'est glissée puisque les extensions des ICPE soumises à autorisation sont interdites, alors qu'une nouvelle construction est permise. Il faut donc corriger cette erreur matérielle.

Version PLUi approuvé :

- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** de toutes les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :
- que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
 - et que les constructions existantes concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUi.

Version PLUi modifié :

- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** de toutes les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :
- que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUi.

5. Au sein des zones AU

5.1 Article 5 : Hauteur des constructions

Justification :

Après une année d'instruction, il s'avère que la formulation n'est pas tout à fait juste car si le règlement ne fixe pas de limite chiffrée, l'OAP QAFU encadre toutefois les hauteurs. Le terme non réglementé n'est donc pas adapté et trouble les instructeurs. Il faut donc le remplacer par le renvoi à l'OAP QAFU.

Version PLUi approuvé :

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** des constructions est non réglementée.

Version PLUi modifié :

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade* projetée** des constructions est **définie par le projet urbain décrit dans l'OAP sectorielle du secteur.**

5.2 Article 7 : Les rampes d'accès en limite séparative

Justification :

Dans le cadre de la présente modification, les rampes d'accès ont été permises sous condition en limite séparative dans les tissus déjà constitués, afin notamment de pouvoir dégager des espaces verts plus conséquents.

Toutefois, au sein des zones AU, les besoins ne sont pas les mêmes car ce sont majoritairement de nouvelles zones à bâtir, pour lesquelles l'aménagement du terrain est plus facile et les rampes peuvent donc être implantées avec un retrait minimum, afin de limiter les nuisances.

Version PLUi approuvé :

non précisé

Version PLUi modifié :

- b) Les rampes d'accès voiture devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

6. Au sein des zones sUeE

6.1 Article 5 : longueur de façades et césure

Justification :

Après une année d'instruction, il s'avère que la règle n'est pas suffisamment précise et laisse un doute concernant le calcul des longueurs de façade. Est-ce que ce calcul doit être effectué en prenant en compte les césures ou non. L'esprit de la règle initiale était de ne pas constituer de front bâti trop important, aussi afin de lever tout doute, il est nécessaire d'éclaircir ce point.

Version PLUi approuvé :

b) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6 excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur est portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne peut excéder 1,2 "d".

c) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6 excède 60 m, la hauteur est portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées et à 1,2 "d" sur 30 % de ces mêmes façades. Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.

Version PLUi modifié :

b) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur est portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne peut excéder 1,2 "d".

c) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur est portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées et à 1,2 "d" sur 30 % de ces mêmes façades. Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée

à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.

6.2 Article 5 : définition de mezzanine et calcul de hauteur

Justification :

Après une année d'instruction, il s'avère que la règle n'est pas suffisamment claire sur la définition des mezzanines laissant ainsi une souplesse non voulue aux pétitionnaires. En rajoutant une définition claire cela permettra d'éviter les 1/2 niveaux en façade sur voie qui viendraient rompre, par la création d'un plancher intermédiaire, la hauteur exigée pour les rez-de-chaussée.

Sur le calcul de la hauteur, il s'avère que la rédaction actuelle laisse un flou concernant si cette hauteur est en tout point ou non. Il convient de le préciser.

Version PLUi approuvé :

f) Hauteur en rez-de-chaussée :

- 1) La hauteur mesurée, comme indiqué à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier doit être au moins égale à 4,50 mètres.
- 2) Toutefois, nonobstant la disposition précédente, la hauteur, mesurée comme précédemment indiquée, de la sous-face du plancher du deuxième étage peut être, au minimum, égale à 6,10 mètres, dès lors que le volume concerné comporte un plancher médian à emprise partielle permettant la réalisation d'une mezzanine.

Version PLUi modifié :

f) Hauteur en rez-de-chaussée :

- 1) La hauteur mesurée, comme indiqué à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier doit être au moins égale **en tout point** à 4,50 mètres.

- 2) Toutefois, nonobstant la disposition précédente, la hauteur, mesurée comme précédemment indiquée, de la sous-face du plancher du deuxième étage peut être, au minimum, égale **en tout point** à 6,10 mètres, dès lors que le volume concerné comporte un plancher médian à emprise partielle permettant la réalisation d'une mezzanine, **dont les caractéristiques sont les suivantes :**

- - être un plancher intermédiaire entre deux niveaux de la construction ou entre le dernier plancher et le toit
- - être liée fonctionnellement à la pièce qu'elle surplombe
- - être indépendante par rapport à la structure du bâtiment afin de pouvoir être démontée sans causer de désordre
- - ne pas être desservie par les parties communes de la construction
- - être en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la façade sur voie ou emprise publique
- - avoir une surface au plus égale à 70 % de la surface de plancher de la pièce qu'elle surplombe.

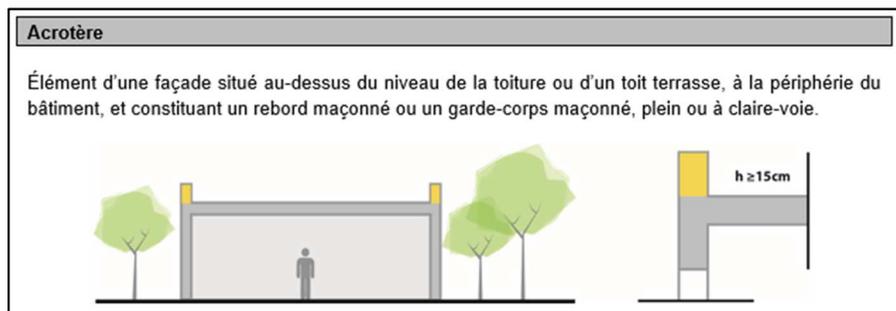
MODIFICATIONS LEXIQUE

1. Acrotère

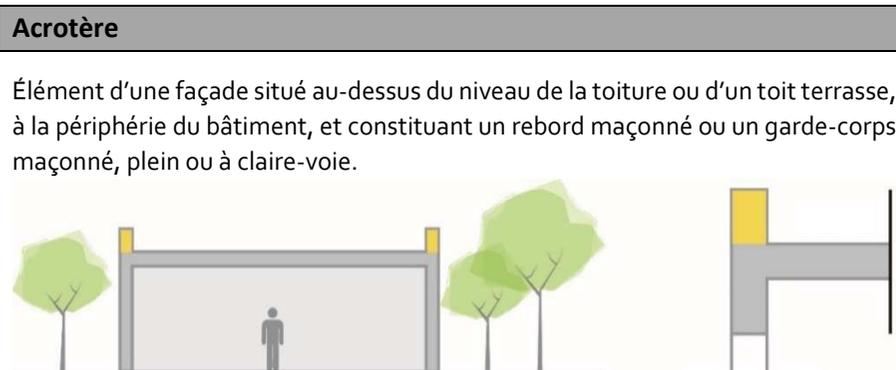
Justification :

Dans sa définition, l'acrotère dispose d'une hauteur minimum. Compte tenu que la hauteur de l'acrotère est pris en compte dans le calcul de la hauteur (article 5 du règlement), il est proposé de supprimer la hauteur minimum du lexique.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :



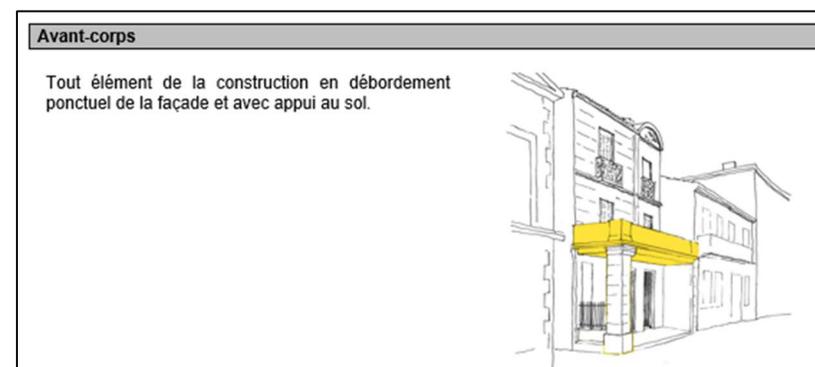
PLUi modifié le

2. Avant-corps

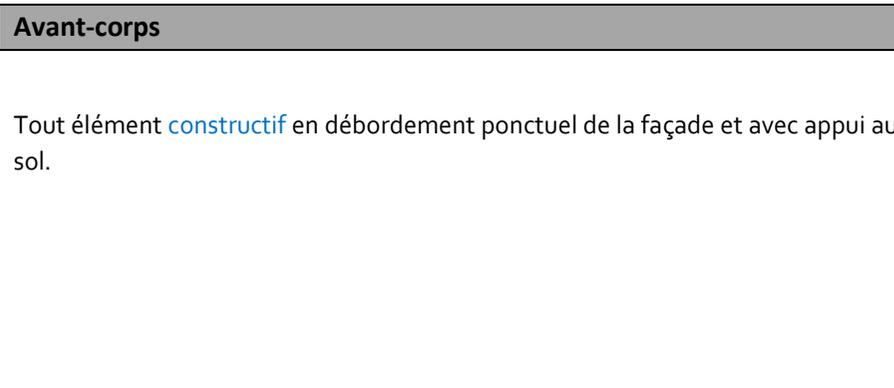
Justification :

De par l'ajout d'une définition pour le terme construction, il convient de mettre à jour le vocabulaire de la définition de l'avant-corps.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :



3. Bâtiment

Justification :

Ce terme n'était pas défini jusqu'alors

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

4. Clôture

Justification :

Ce terme n'est pas défini au présent PLUi. Au vu des différents cas vus au cours de cette année d'application, il apparaît nécessaire de définir ce mot dans le lexique pour ne plus laisser de doute.

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Clôture

Une *clôture** sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la *clôture** pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une *clôture** un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé...

5. Construction

Justification :

Le règlement utilise ce terme de nombreuses fois et son absence de définition claire, complique le dialogue avec les porteurs de projet. Aussi, il apparaît nécessaire de lever tout doute et de le définir.

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

PLUi modifié le

6. Construction annexe

Justification :

De par leurs usages, les annexes peuvent atteindre des hauteurs et des volumes importants. Dans le souci d'une meilleure intégration paysagère, il est souhaitable de réglementer leurs hauteurs à l'instar de ce qui a été fait dans le règlement des zones Naturelles.

Il est par ailleurs nécessaire de définir le lien qui doit unir les annexes et les constructions principales car des dérives ont été observées.

Version PLUi approuvé :

Construction annexe

Construction^z :

- *ayant* un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house...) au regard de la *construction principale** ;
- *et* dont *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** ne peut être égale ou supérieure à 40 % de *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- *et* qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines a attenante/contiguë à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des constructions annexes.

Les constructions annexes ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale**. En outre, un *local technique** n'est pas considéré comme une construction annexe.

Version PLUi modifié :

Construction annexe

Construction* :

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house...) au regard de la *construction principale** ;
- et dont *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** ne peut être égale ou supérieure à 40 % de *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;

- **et dont la hauteur totale* ne peut être supérieure à 3,5 mètres ;**
- Et qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines attenantes/contiguës à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des constructions annexes.

Les constructions annexes ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale** **et doivent être liées et/ou nécessaires à l'usage ou de l'activité de ladite *construction principale**.**

En outre, un *local technique** n'est pas considéré comme une construction annexe.

7. Emprise au sol

Justification :

Après une année d'instruction, il s'avère que la définition de l'emprise au sol au sens du PLUi n'est pas suffisamment claire. En effet, dans le texte, le point de mesure de la hauteur n'est pas précisé, on ne sait pas s'il s'agit du terrain naturel ou du terrain fini. La précision est apportée sur le dessin qui indique que le calcul s'effectue par rapport au terrain fini.

Afin de remédier à cette situation et de lever tout doute, le texte est modifié.

Version PLUi approuvé :

Emprise au sol
<p>Au sens du présent PLUi : Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les <i>avant-corps*</i> et les <i>constructions annexes*</i> dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus du sol, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>des saillies*</u> sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces <i>saillies*</i> constitue de l'emprise au sol) ; ▪ <u>des ornements</u> tels que les éléments de <i>modénature*</i> et les marquises ; ▪ <u>des murs</u> de clôture, des <i>murs de plateforme*</i> et des <i>murs de soutènement*</i>.

Version PLUi modifié :

Emprise au sol
<p>Au sens du présent PLUi : Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les <i>avant-corps*</i> et les <i>constructions annexes*</i> dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au terrain fini*, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des <i>saillies*</i> sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces <i>saillies**</i> constitue de l'emprise au sol) ; ▪ des ornements tels que les éléments de <i>modénature*</i> et les marquises ; ▪ des murs de clôture, des <i>murs de plateforme*</i> et des <i>murs de soutènement*</i>.

8. Espace de pleine terre

Justification :

Après une année d'utilisation, il apparaît que le terme n'est pas suffisamment précis et qu'une marge d'appréciation peut en découler, notamment sur les cours, cheminement doux ou aire de stationnement. Afin de lever toute ambiguïté, des précisions sont apportées et l'illustration est également revue en conséquence. La question des espaces sous les saillies est également revue, car trop complexe d'utilisation et peu vérifiable.

Version PLUi approuvée :

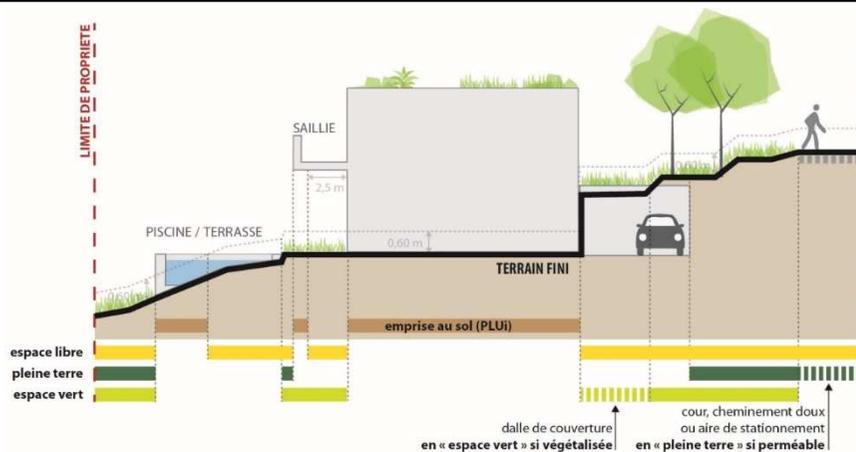
Espace de pleine terre

Surface totale du terrain* déduction faite :

- de la surface totale résultante des projections verticales des volumes des constructions (y compris les avant-corps* et les constructions annexes*) situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises, des murs de clôture, des murs de plateforme* et des murs de soutènement* ;
- et de toutes autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées... Ainsi, peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre les aires de stationnement traités avec des pavés drainants, les cours et les cheminements piétons en gravier...

Les surfaces situées sous des saillies* ne peuvent pas être qualifiées d'espaces de pleine terre.

Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (tunnels, canalisations, métros...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.



PLUi modifié le

Version PLUi modifiée :

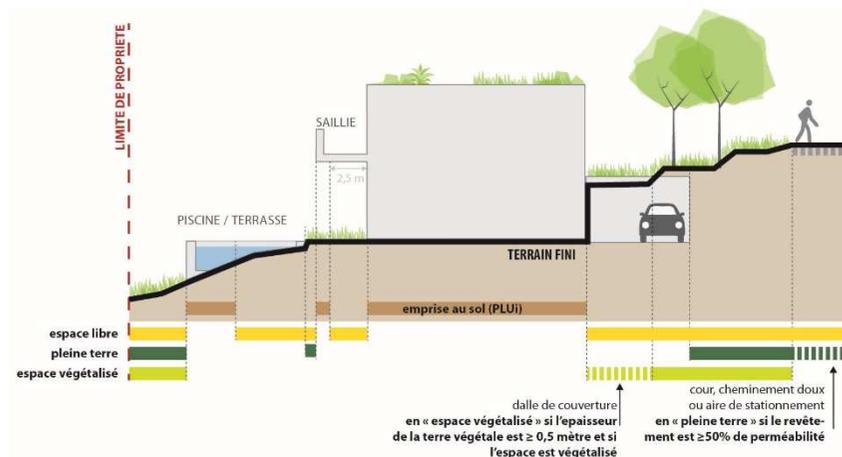
Espace de pleine terre

Surface perméable qui laisse infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation,...).

Les espaces de pleine terre sont donc mesurés en déduisant, de la surface totale du terrain* :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements (éléments de modénature*, marquises...);
- les surfaces occupées par les murs de clôture*, les murs de plateforme* et les murs de soutènement* ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées...

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité $\geq 50\%$, peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre*.



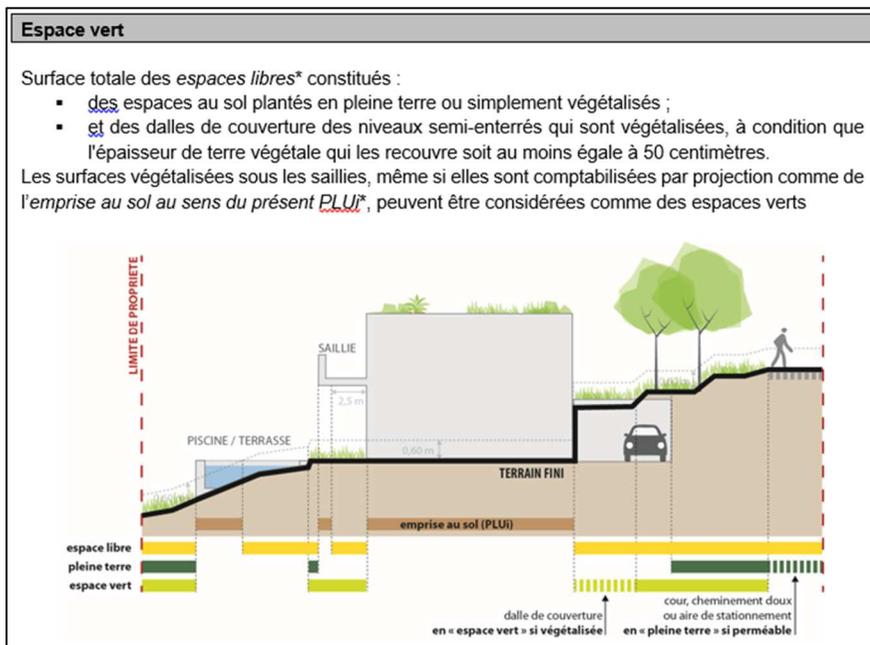
9. Espace vert/espace végétalisé

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que la définition de l’espace vert n’est pas suffisamment claire, laissant ainsi une marge d’appréciation. Afin de remédier à cette situation, des précisions sont apportées et le terme « espace vert » est remplacé par « espace végétalisé ».

De plus, la question des espaces verts sous les véhicules (stationnement et voies) et sous les saillies sont également des sujets qui méritent d’être éclaircis. L’illustration est également reprise en cohérence.

Version PLU approuvé :



Version PLU modifié :

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.

Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, evergreen...) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.



10. Fenestron/jour de souffrance

Justification :

Le règlement utilise ce terme qui n'est pas défini et laisse donc une marge d'interprétation qu'il convient de supprimer.

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Fenestron

Un fenestron est un jour de souffrance c'est-à-dire qu'il constitue une ouverture qui, par sa forme et sa hauteur, n'est pas destinée à voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Il doit avoir une surface inférieure ou égale à 0,4m².

11. Hauteur façade et hauteur totale en cas de toiture monopente

Justification :

Le lexique indique en fonction de la pente des toitures, à partir de quel point s'effectue le calcul de la hauteur. Le cas des toitures monopentes a été oublié. Il convient donc de le rajouter.

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Hauteur de façade (HF)

En cas de toiture mono-pente (pente > 10 %)

- Le calcul de la hauteur s'effectue façade par façade,
 - Entre tout point de chaque égout ou chaque faitage jusqu'au point bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

Hauteur totale (HT)

En cas de toiture monopente (pente > 10 %)

- La hauteur totale est égale à la hauteur façade.

12. Hauteur de façade et rampe d'accès

Justification :

Le lexique permettait ponctuellement une souplesse dans le calcul de la hauteur façade en cas de réalisation de rampe d'accès. A l'origine, cette souplesse avait été prévue pour les rampes d'accès destinées aux véhicules, mais le texte final a omis cette précision. De plus, le terme ponctuellement n'est pas suffisamment clair et laisser place à diverses interprétations.

Afin de remédier à cette situation, il est nécessaire de réécrire et de préciser les choses

Version PLUi approuvé :

Ponctuellement, la hauteur de façade maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée afin d'aménager des rampes d'accès aux niveaux enterrés ou semi-enterrés.

Version PLUi modifié :

Afin d'aménager des rampes d'accès voitures aux niveaux enterrés ou semi-enterrés, la hauteur de façade* maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée de 2,5 mètres au maximum, sur le linéaire de ladite rampe.

13. Hauteur totale et antenne

Justification :

Entre le lexique et les articles 5 sur les hauteurs, une incohérence apparait. En effet, le règlement parle d'antennes nécessaires au fonctionnement des services publics alors que le lexique ne parle que des antennes. Il y a eu une erreur matérielle, la précision a été oubliée.

Afin de remédier à cette situation, il est nécessaire de réécrire ce point.

Version PLUi approuvé :

La hauteur totale correspond à la hauteur de façade* additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les locaux techniques* ;
- les installations techniques*, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes.
- les acrotères* et les garde-corps, y compris de sécurité.

Version PLUi modifié :

En cas de toiture plate (pente ≤ 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes [nécessaires au fonctionnement de services publics](#).
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.

PLUi modifié le

14. Industrie (sous-destination)

Justification :

La sous-destination « industrie » intègre les activités de production manuelle, de transformation et ou de réparations de biens matériels. Or cette liste d'activités n'est pas suffisamment précise et laisse parfois un doute sur certaine activité. Il convient donc de préciser un peu plus cette liste

Version PLUi approuvé :

Industrie (sous-destination)
<p>Constructions destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ; ▪ et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ; ▪ et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels (notamment, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie). <p>Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>

Version PLUi modifié :

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels [et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production \(pâtisserie, traiteur...\)](#) et de réparation (travail du cuir,

électroménager...), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « artisanat* ».

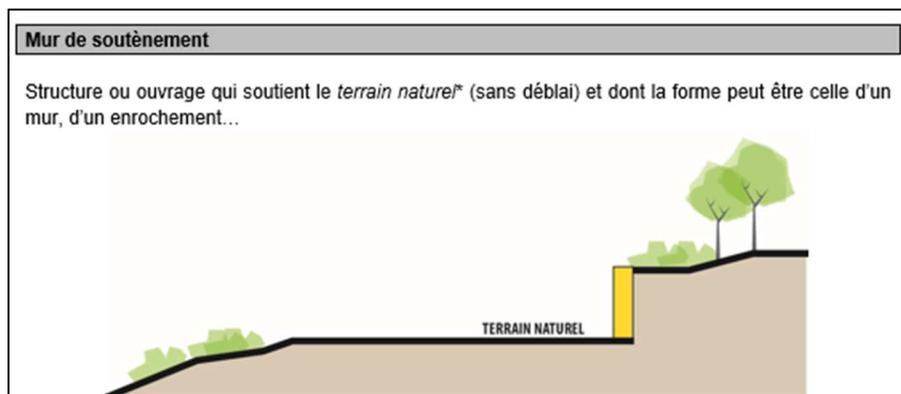
Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

15. Mur de soutènement

Justification :

Afin de lever tout doute dans sa définition, une précision est apportée sur la hauteur de ce type de mur.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :

Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement... Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs terrains naturels* voisins.

PLUi modifié le

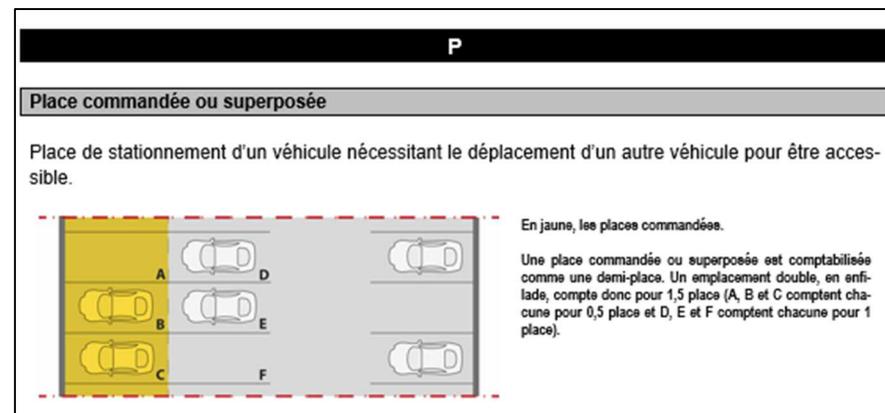
16. Place commandée

Justification :

Dans le PLUi approuvé, une seule et même règle concernait les places commandées. Or, par exemple en zone UP et UC, les besoins en place de stationnement sont différents et les surfaces affectées aussi.

Il est donc proposé de faire évoluer le calcul des places commandées en fonction de chaque zonage. Il convient donc de supprimer du lexique ce terme puisqu'il est introduit dans le règlement dans chaque zone.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :
suppression

17. Pergola

Justification :

L'absence de définition rend difficile l'instruction. Aussi, il est proposé de la définir clairement.

Version PLUi approuvé :

Non défini.

Version PLUi modifié :

Pergola

Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés.

18. Profondeur des constructions

Justification :

Après une année d'instruction, il s'avère que la formulation n'est pas suffisamment claire et laisse un doute sur la manière de faire le calcul. Aussi, il convient de lever tout doute et de préciser la règle.

De plus, afin d'encourager les saillies sur emprise publique ou voie, et compte tenu qu'elles sont limitées par les DG, elles ne doivent pas être comptées dans le calcul de la profondeur totale.

Version PLUi approuvé :

Modalités de calcul

- La **profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade orientée sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les saillies.
- La **profondeur totale des constructions** (Pt) se mesure entre tout point de la façade sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant toutes les saillies.

Version PLUi modifié :

- La **profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade **qui donne** sur la *voie** ou *l'emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les saillies*.
- La **profondeur totale des constructions** (Pt) se mesure entre tout point de la façade **qui donne** sur la *voie** ou *l'emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant toutes les saillies*, sauf les saillies sur emprise publique* ou voie*.

19. Reliquat

Justification :

De par les travaux sur les divisions foncières, il convient de définir le terme reliquat.

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Reliquat

Lorsqu'un terrain bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

20. Restauration

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, les termes restauration et réhabilitation ont été définis.

Version PLUi approuvé :

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori.

Version PLUi modifié :

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori.

Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

21. Voie

Justification :

Dans le PLUi approuvé, la notion de voie s'appuie en partie sur la notion de circulation générale. Or ce terme n'est pas défini et laisse trop de place à l'interprétation. Compte tenu que ce terme est difficile à définir et impliquerait un impact très important sur la constructibilité, il est proposé de le retirer, en attendant une prochaine modification.

Version PLUi approuvé :

Voie
<p>Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.</p> <p>La notion de « voies futures » fait référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ; ▪ aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une <i>opération d'ensemble*</i> par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée, à condition que ces voies soient dédiées à la circulation générale.

Version PLUi modifié :

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une *opération d'ensemble** par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté.

PLUi modifié le

22. Volume de la 5° façade

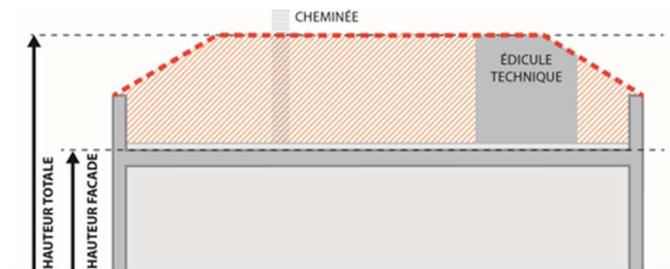
Justification :

Ce terme est défini dans l'article 5 de toutes les zones, aussi il n'est pas nécessaire de le retrouver également dans le lexique. Il est donc proposé de le supprimer.

Version PLUi approuvé :

Volume de la 5° façade

Volume défini au-dessus d'une toiture plate (pente $\leq 10\%$) dans lequel l'ensemble des éléments architecturaux (pergolas par exemple) et des *installations techniques** (à l'exception des cheminées, des antennes et des silos ou installations assimilées) qui surmontent la toiture doivent s'inscrire.



Version PLUi modifié :

Supprimé

23. Zone refuge

Justification :

Ce terme est utilisé dans les DG notamment la partie risque. Après une année d’instruction, il s’avère qu’un doute est permis en l’absence de définition. Il convient donc de le lever et de définir ce point.

Version PLUi approuvé :

Non défini

Version PLUi modifié :

Zone refuge

La zone refuge est une zone d’attente accessible depuis l’intérieur du bâtiment qui permet de se mettre à l’abri de l’eau jusqu’à l’évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d’évacuation.

MODIFICATIONS DU VOLET PATRIMONIAL (TOMES 1 ET 3)

Mise à jour de la liste du Tome N1 en fonction des ajouts suivants et mises à jour du tome 3 :

1. Ajout d'une fiche de protection patrimoniale concernant la commune de Marseille

Justification :

Le bâtiment situé 17 rue Daumier dans le 8^e arrondissement devait faire l'objet d'une protection au titre du patrimoine mais, du fait d'une erreur matérielle, cette dernière n'a pas pu être établie. Il convient donc de corriger cette erreur par l'ajout d'une fiche EP73-n°C-47 dans le tome N3.

Version PLUi approuvé :

Néant

Version PLUi modifié :

Code et n° de la planche	EP73 - n° C-47 • 8 ^e arrondissement
Nom	Petit hôtel de style néo-Louis XIII
Type	Hôtel particulier / Maison de maître
Adresse	19, rue Daumier et rue de Cluny - Périer
Critère de préservation	<input checked="" type="checkbox"/> historique <input checked="" type="checkbox"/> architectural <input type="checkbox"/> artistique <input type="checkbox"/> culturel <input checked="" type="checkbox"/> paysager
Historique	Description de l'ouvrage Demeure édifiée au cours du dernier quart du XIX ^e siècle, caractérisée par une façade principale qui se réfère de façon explicite au style Louis XIII (appareil de brique et pierre, chaînes harpées, lucarnes reposant sur la façade...) - très apprécié sous le Second Empire et la Troisième République mais assez rare à Marseille - tout en le revisitant avec une certaine exubérance.
Justification de la préservation	Prescriptions spécifiques La valeur de l'édifice procède autant de sa façade ostentatoire et savante que de sa toiture rythmée par de riches lucarnes et soulignée par une grande corniche et un membron accentué. Les exemples de ce type de maisons bourgeoises se raréfient dans un quartier résidentiel particulièrement remanié avec des immeubles de grande hauteur.



PLUi modifié le

2. Correction d'une fiche de protection patrimoniale concernant la commune d'Allauch

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, une erreur matérielle s'est glissée dans le tome N3 sur la fiche ALH – EV1 – n°C-34. En effet celle-ci renvoie à la planche graphique C-34 au lieu de la C-23. Il convient de corriger cette erreur.

Version PLUi approuvé :

Code et n° de la planche	ALH-EV1 - n°C-34
Nom	Villa "La Mélie"
Type	Villa
Adresse	460, bd H. Tasso, chemin Ste-Euphémie et impasse des arbusiers
Critère de préservation	<input checked="" type="checkbox"/> historique <input checked="" type="checkbox"/> architectural <input type="checkbox"/> artistique <input type="checkbox"/> culturel <input checked="" type="checkbox"/> paysager
Historique	Description de l'ouvrage Villa édifée vers 1900 dans le style Art Nouveau, caractérisée par des façades ordonnancées et un décor singulier constitué de deux larges frises en céramique.
Justification de la préservation	Prescriptions spécifiques + espace d'accompagnement P3 Malgré la coupe d'arbres de haute tige, la démolition d'une pergola et du double escalier et la création d'un nouvel accès dans le cadre de travaux menés récemment sur l'ensemble de la propriété, la villa et son terrain d'assiette présentent toujours un grand intérêt historique, architectural et paysager.

Version PLUi modifié :

Code et n° de la planche	ALH-EV1 - n°C-23
Nom	Villa "La Mélie"
Type	Villa
Adresse	460, bd H. Tasso, chemin Ste-Euphémie et impasse des arbusiers
Critère de préservation	<input checked="" type="checkbox"/> historique <input checked="" type="checkbox"/> architectural <input type="checkbox"/> artistique <input type="checkbox"/> culturel <input checked="" type="checkbox"/> paysager
Historique	Description de l'ouvrage Villa édifée vers 1900 dans le style Art Nouveau, caractérisée par des façades ordonnancées et un décor singulier constitué de deux larges frises en céramique.
Justification de la préservation	Prescriptions spécifiques + espace d'accompagnement P3 Malgré la coupe d'arbres de haute tige, la démolition d'une pergola et du double escalier et la création d'un nouvel accès dans le cadre de travaux menés récemment sur l'ensemble de la propriété, la villa et son terrain d'assiette présentent toujours un grand intérêt historique, architectural et paysager.

MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES

1. Modification du cadastre d’Allauch

Justification :

Lors de l’approbation du PLUi le 19 décembre 2019, le cadastre utilisé sur les planches graphiques de la partie Sud de la commune d’Allauch datait de 2016.

Or ce cadastre a été remanié en 3 temps :

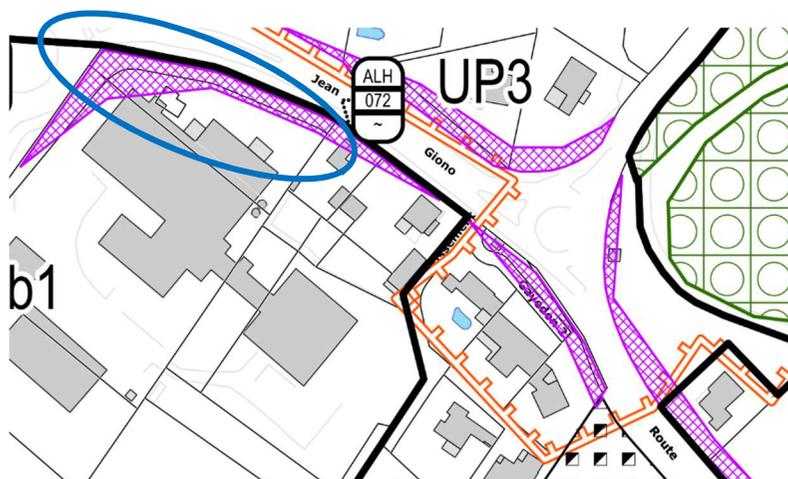
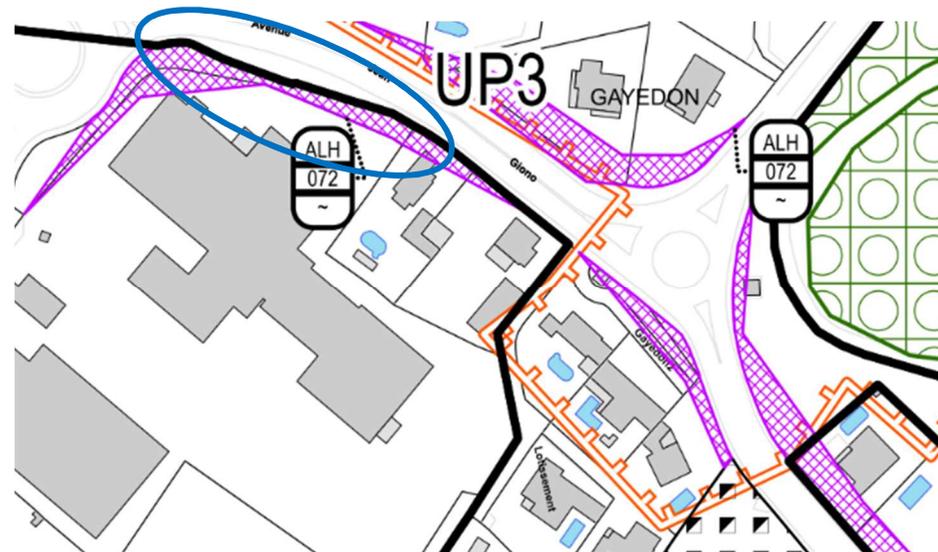
- Phase 1, Nord de la commune pour le millésime cadastral 2013
- Phase 2, Centre de la commune pour le millésime cadastral 2015
- Phase 3, Sud de la commune pour le millésime cadastral 2017.

Il convient donc d’intégrer le millésime cadastral de 2017 sur les planches graphiques impactées c’est-à-dire les planches Centre 30, 31, 32, 37 et 38. Compte tenu que des petits décalages sont apparus du fait de ce remaniement, l’ensemble des prescriptions graphiques a été ajustée sur le nouveau cadastre.

Exemple des petits ajustements : recalage de la limite de zone UP3 et donc de l’emplacement réservé.

Version PLUi approuvé :

Version PLUi modifié :



PLUi modifié le

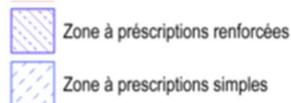
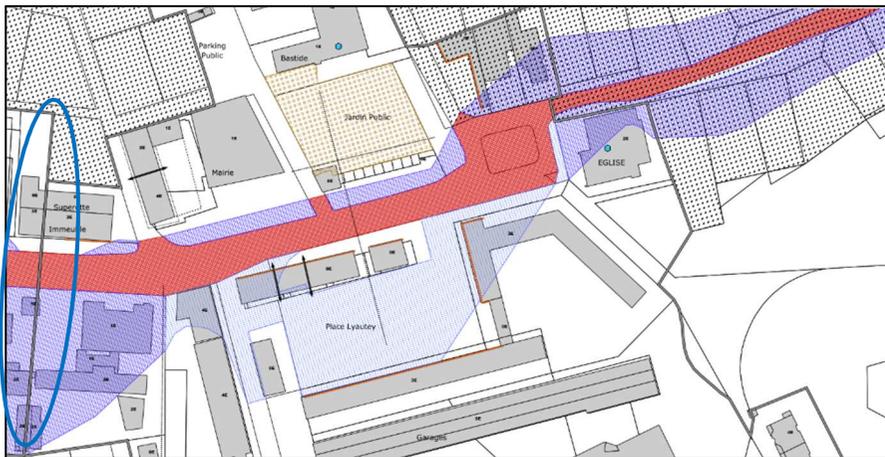
2. Modifications des planches de détail sur Carnoux en Provence

Justification :

Lors de l’approbation du PLUi le 19 décembre 2019, sur les planches de détail n°1 et 2, au 1/500° de Carnoux en Provence, un trait perpendiculaire venait couper les planches et gênait la lecture, il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

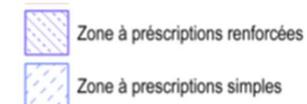
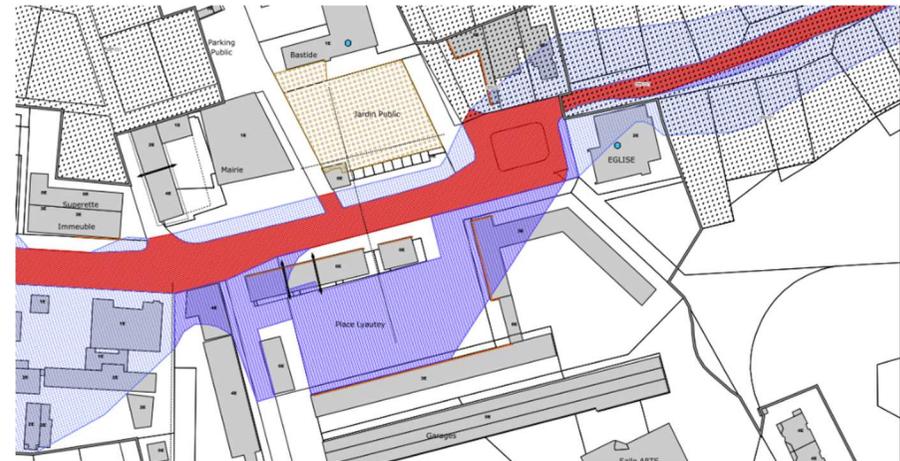
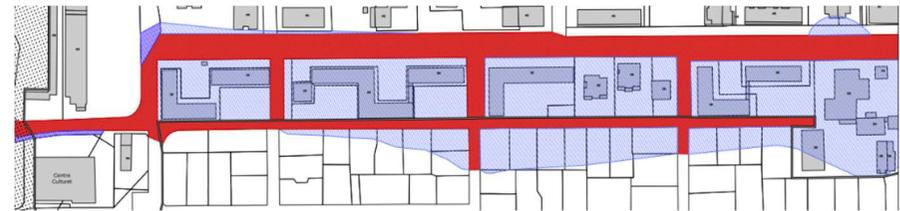
De plus, toujours sur cette planche, une autre erreur matérielle s’est glissée avec l’inversion des zones à prescription simple et renforcé, alors qu’elles sont correctement représentées sur les planches au 1/2000°. Il convient donc d’inverser le graphisme.

Version PLUi approuvé :



PLUi modifié le

Version PLUi modifié :

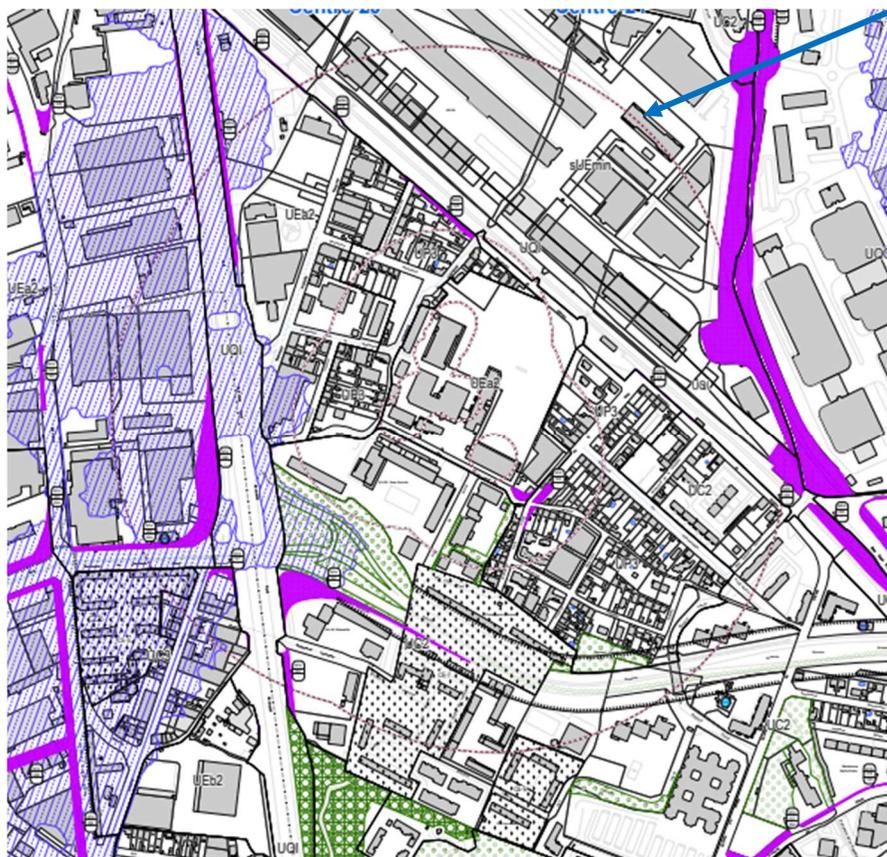


3. Modification d'un périmètre de risque industriel sur Marseille

Justification :

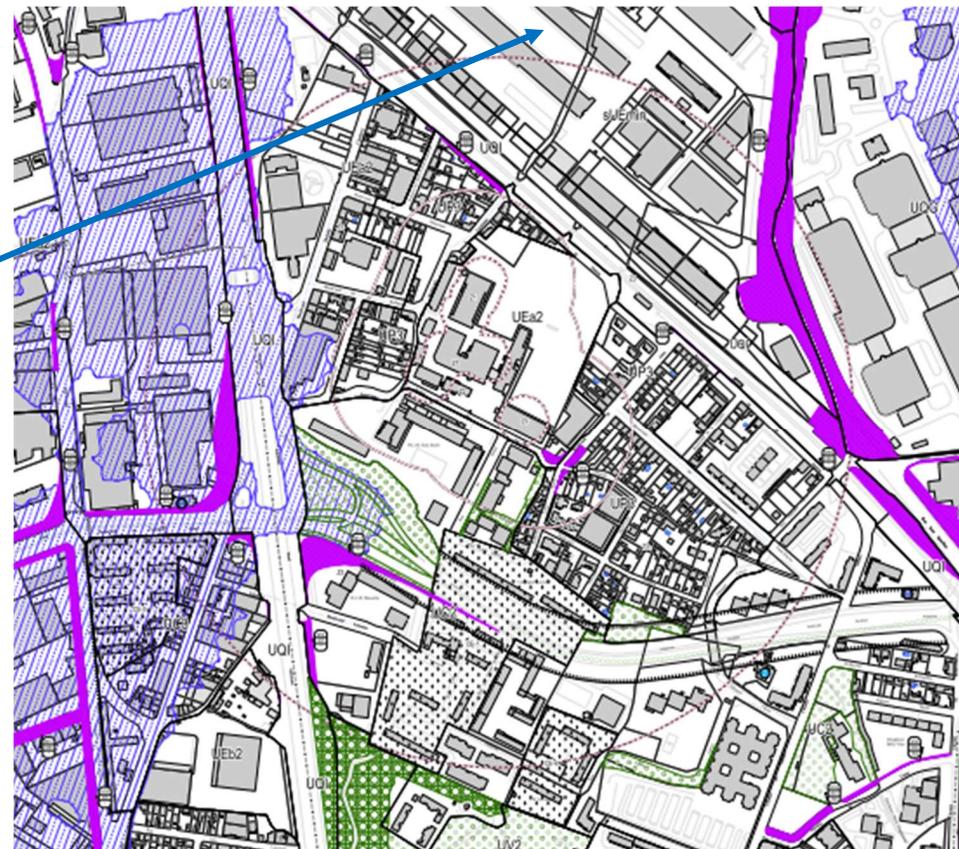
Lors de l'approbation du PLUi, une erreur matérielle s'est glissée au niveau du périmètre du risque industriel autour de l'usine Cerex Agri, puisqu'il a glissé vers l'Ouest. Il convient donc de le repositionner, cela concerne la planche Centre 27.

Version PLUi approuvé :



PLUi modifié le

Version PLUi modifié :



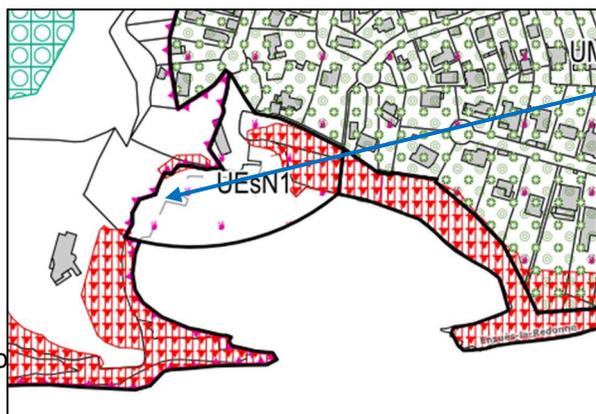
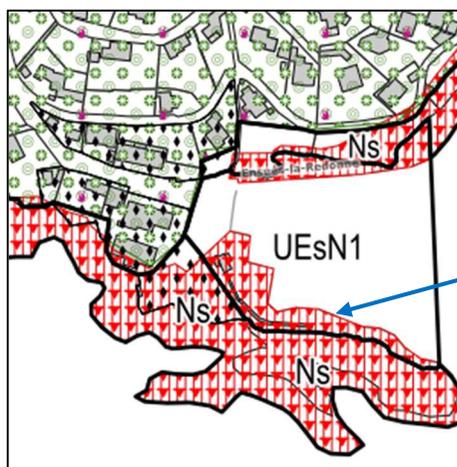
4. Modification des risques sur Ensues la Redonne

Justification :

Lors de l’approbation du PLUi, deux erreurs matérielles sur le risque recul de falaise côtière se sont glissées au niveau d’une zone d’aléa moyen à fort et d’une zone d’aléa fort.

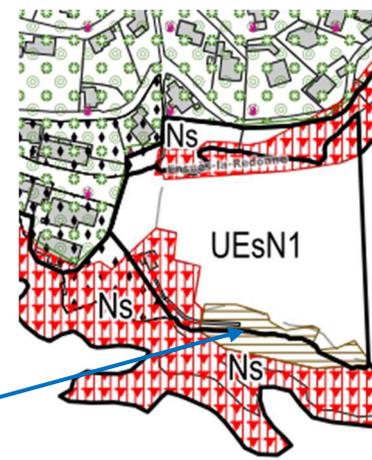
Ces 2 zones d’aléa issues des données BRGM ont été mal reportées. Il convient donc de les mettre à jour. Cela concerne la planche Ouest 34.

Version PLUi approuvé :



PLUi mo

Version PLUi modifié :



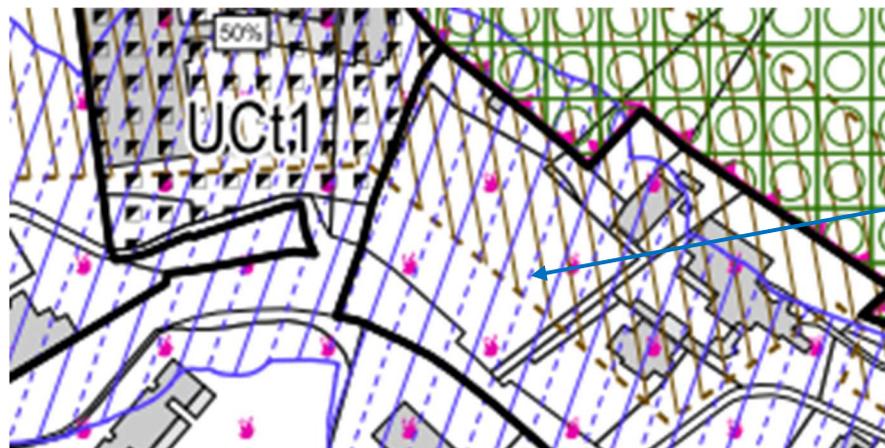
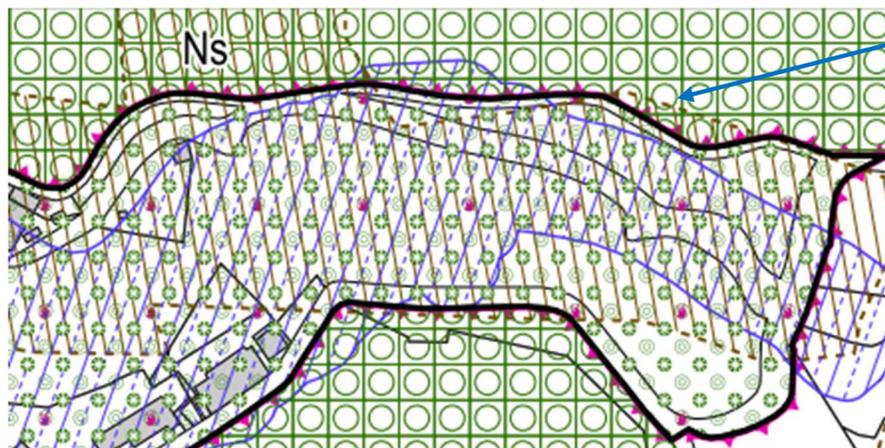
5. Modification des risques sur Gémenos

Justification :

Lors de l’approbation du PLUi, une erreur matérielle s’est glissée sur la commune de Gémenos sur le risque mouvement de terrain, un léger décalage apparaît. Il convient donc de corriger ce point suite aux nouvelles données transmises par la DDTM, cela concerne la planche Est 5.

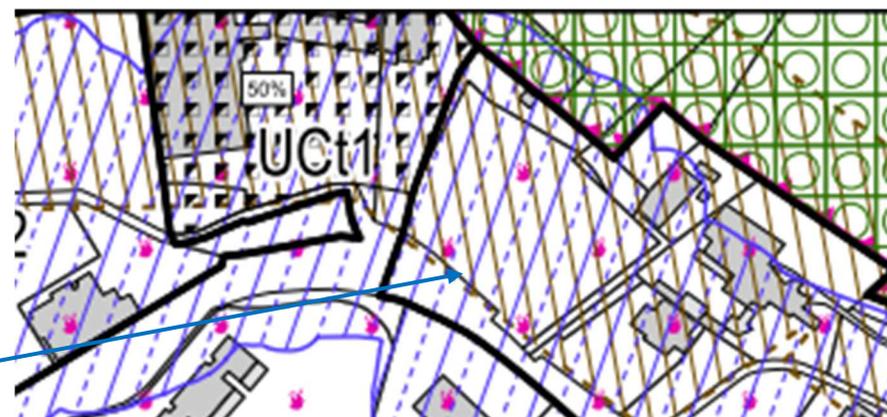
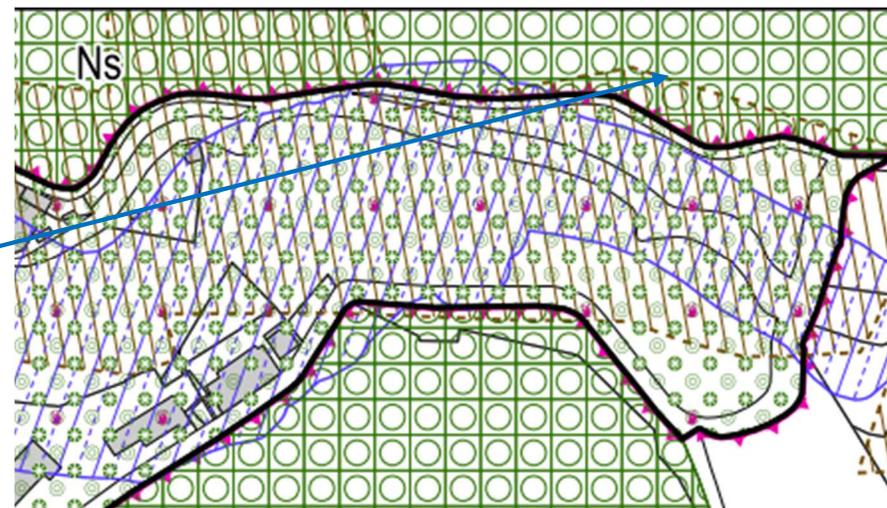
Quelques extraits :

Version PLUi approuvé :



PLUi modifié le

Version PLUi modifié :



6. Modification d'un zonage sur une parcelle communale de Marseille

Justification :

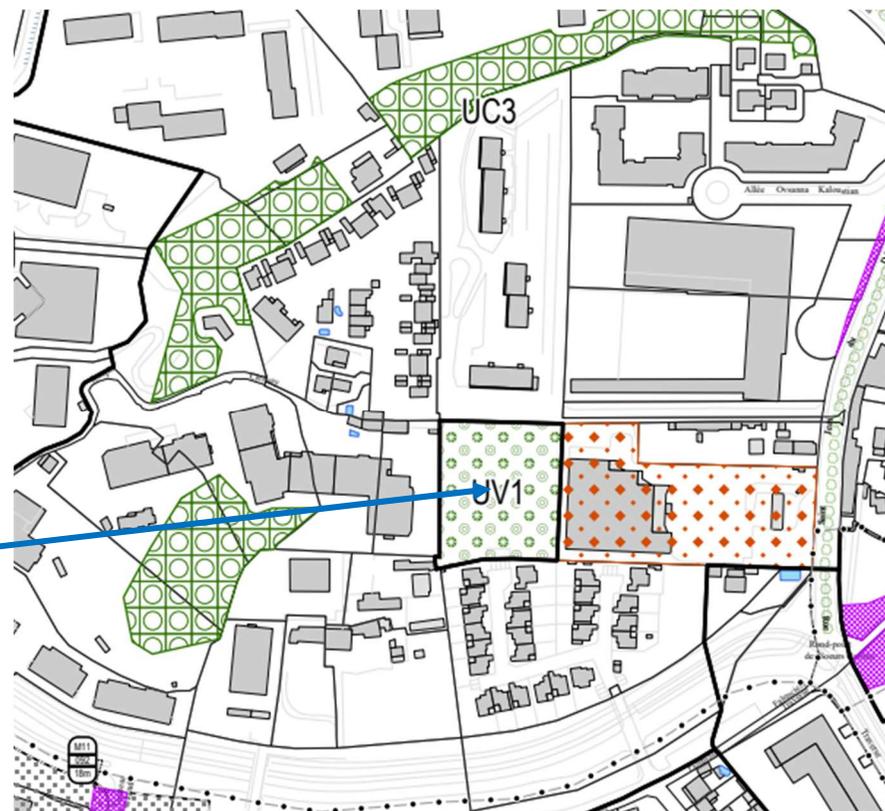
Lors de l'approbation du PLUi, une erreur s'est glissée au niveau du classement de la parcelle communale ci-dessous dans le 12^e arrondissement de Marseille.

La commune souhaite afficher sa vocation d'espace vert urbain aussi elle doit basculer en zone UV1 qui est une zone couvrant notamment les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale. Il s'agit de la planche Centre 41.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :



8. Ajout d'un pictogramme « élément patrimonial à préserver » sur Marseille

Justification :

Le bâtiment situé 17 rue Daumier dans le 8^e arrondissement devait faire l'objet d'une protection au titre du patrimoine mais, du fait d'une erreur matérielle, cette dernière n'a pas pu être établie. Il convient donc de corriger cette erreur par l'ajout d'un pictogramme EP-73 sur la planche graphique Centre 47.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :



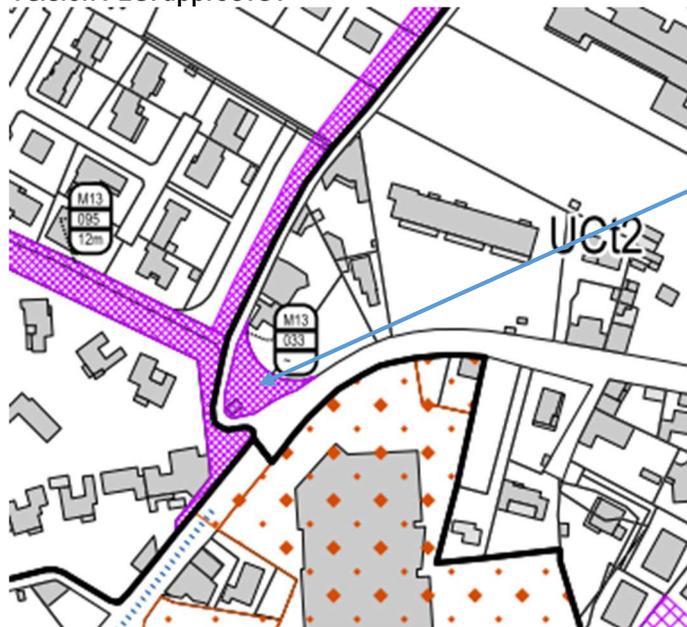
9. Modifications d'emplacements réservés sur Marseille

9.1 Avenue des Poilus/chemin de la Pounche

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, l'emplacement réservé n°M13-033 au bénéfice de la Métropole, situé au croisement de l'avenue des Poilus et du chemin rural de la Pounche, a fait l'objet d'une emprise bien plus large que nécessaire. Il convient de mettre en cohérence le dessin de l'emplacement réservé et les besoins de la métropole sur la planche Centre 29.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :



9.2 Secteur Euromed

Justification :

Depuis l'approbation du PLUi, deux documents d'arpentage ont été réalisés par des géomètres. Il convient donc de mettre en cohérence les dessins des emplacements réservés n° M15-101 et M15-148 sur les planche Centre 27 et 33.

Version PLUi approuvé :

Version PLUi modifié :



Justification :

Afin de préserver la halle industrielle située derrière le n°75 de la rue de Lyon, qui abrite des activités artisanales, l'emplacement réservé n° M15-137 (planche Centre 27) pour la création de la nouvelle voie de desserte est déplacé vers le sud.



Version PLUi approuvé



Version PLUi modifié

9.3 Boulevard de la Pomme

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, un emplacement réservé n°Q 002 a été mis au bénéfice de la ville de Marseille pour permettre la création d'un équipement socio-culturel, non loin du boulevard de la Pomme. Ce projet n'aura finalement lieu, la commune souhaite donc lever cet emplacement réservé. Cela concerne la planche centre 42

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié



PLUi modifié le

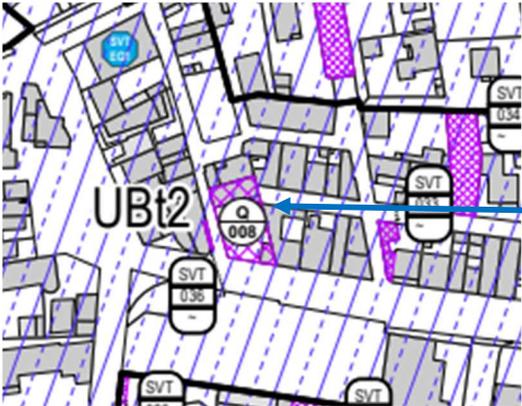
10. Suppression d'emplacements réservés pour équipement sur Saint-Victoret

Justification :

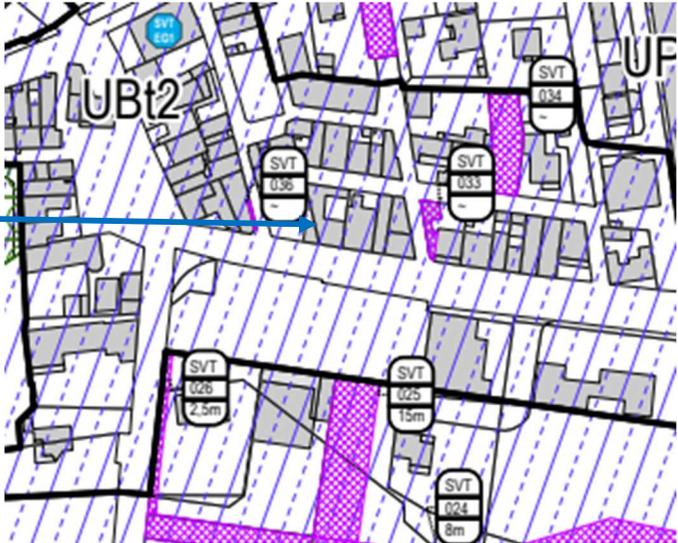
Lors de l'approbation du PLUi, 2 emplacements réservés ont été prévus sur la commune de Saint-Victoret pour la réalisation de 2 équipements. Les terrains sur lesquels les ER n° Q008 et n° Q009 ont été positionnés, ont depuis étaient acquis par la commune. Il convient donc de les supprimer des planches Ouest 5 et 9.

Version PLUi approuvé :

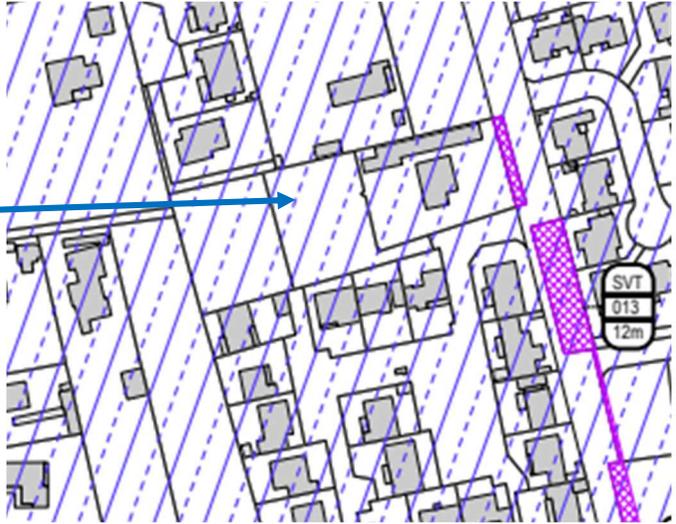
Version PLUi modifié



ER Q008



ER Q009



MODIFICATIONS DE L’OAP QAFU

1. Définition de la profondeur des constructions

Justification :

Compte tenu des modifications effectuées sur ce point dans le règlement, il convient de mettre en cohérence l’OAP QAFU.

Cela concerne les zones UAp, UA1, UAe.

Par ailleurs, une erreur matérielle s’est glissée au sein des zones UB puisque la fiche définissant la profondeur des constructions a été oubliée alors que ces zones sont bien réglementées par cette notion dans le règlement.

Il convient donc d’ajouter cette fiche pour les zones UB, UBp et dans les BCP des zones UBt.

Version PLUi approuvé :

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Définition de la *profondeur des constructions**

Cette orientation complète notamment les articles 4 et 6 du règlement des zones UA.

- Cas standard :

La *profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade orientée sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction maximale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

La *profondeur totale des constructions** (Pt), incluant toutes les *saillies**, ne peut dépasser de plus d'un mètre la *profondeur des constructions** (P).

PLUi modifié le

Version PLUi modifié :

- Cas standard :

La *profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade **qui donne** sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction maximale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

La *profondeur totale des constructions** (Pt), incluant toutes les *saillies**, ne peut dépasser de plus d'un mètre la *profondeur des constructions** (P). **Les *saillies** sur *emprise publique** ou *voie** ne sont pas comptées dans le calcul de la *profondeur totale des constructions** (Pt).**

[Puis ajout de la fiche complète en UB](#)

2. Dimensionnement des porches et césures

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que cette prescription n’est pas suffisamment précise et son intérêt est détourné. Par ailleurs, une erreur matérielle s’est également glissée avec l’oubli du « et » ce n’est pas seulement soit des porches soit des césures, cela peut être les 2.

Cela concerne les zones UAp, UA1, UAe et UBt.

Version PLUi approuvé :

Générer des porches traversants ou des césures dans le front bâti lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (>75 mètres linéaire sur une même voie* ou emprise publique* ou >100 mètres linéaire sur plusieurs voies* ou emprises publiques*).

PRESCRIPTION

Version PLUi modifié :

- Générer des porches traversants **et/ou** des césures dans le front bâti lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (>75 mètres linéaire sur une même voie* ou emprise publique* ou >100 mètres linéaire sur plusieurs voies* ou emprises publiques*).
- Le nombre de porches traversants **et/ou** de césures est à définir selon le contexte ou selon un parti pris architectural.

3. Traitement des retraits

Justification :

Après une année d’instruction, il s’avère que les arbres de haute-tige existant ont besoin d’être à plus de 5 mètres des constructions sinon leurs racines sont endommagées et l’arbre finira par mourir. Il convient donc de modifier les chiffres en fonction de ce nouveau seuil.

Par ailleurs, concernant les plantations sur dalle, un oubli a été ne fait en ne mettant pas de minimum de hauteur, alors que dans le lexique du règlement il est indiqué min 50cm.

Enfin, concernant les seuils des retraits, une erreur matérielle s’est également glissée puisque le terme « supérieur ou égal » a été oublié (seul « supérieur et inférieur apparaissent).

Il convient donc de corriger ces 3 points.

Cela concerne les zones UAp, UA1, UAe, UB, UBp, les BCP des UBt, UCt et UC.

Version PLUi approuvé en UA :

- Pour les retraits > 4 mètres : traiter les surfaces végétalisées en *pleine-terre** pour y planter des arbres de haute-tige. **PRESCRIPTION**
- Pour les retraits < 4 mètres : traiter les surfaces végétalisées en plantations sur dalle (jardinières) pour y planter des arbustes.
- En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public, privilégier un traitement du retrait en cohérence avec l'espace public. **RECOMMANDATION**

Version PLUi modifié en UA :

Pour les retraits ≥ 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en *pleine-terre** pour y planter des arbres de haute-tige.

Pour les retraits < 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en plantations sur dalle (jardinières) pour y planter des arbustes, **avec un minimum de 50cm de terre**.

En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public, privilégier un traitement du retrait en cohérence avec l'espace public.

Version PLUi approuvé en UB :

Traiter les retraits par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :

- retrait < 4 mètres : bande plantée et arbustes ;
- retrait < 6 mètres : ajout d'arbres moyens dépassant des clôtures ;
- retrait > 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.

PRESCRIPTION

Version PLUi modifié en UB :

Traiter les retraits par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :

- retrait < 4 mètres : bande plantée et arbustes ;
- retrait < 6 mètres : ajout d'arbres moyens dépassant des clôtures ;
- retrait ≥ 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.

En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm.

Version PLUi approuvé en UC :

Traiter les retraits par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :

- retrait < 6 mètres : bande plantée, arbustes et arbres moyens dépassant des clôtures ;
- retrait > 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.

PRESCRIPTION

Version PLUi modifié en UC :

Traiter les retraits par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :

- retrait < 6 mètres : bande plantée, arbustes et arbres moyens dépassant des clôtures ;
- retrait ≥ 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.

En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm

4. Traitement du stationnement intégré

Justification :

En cohérence avec la modification liée à un retrait de 5m des constructions vis-à-vis des arbres, le retrait doit être modifié également.

Cela concerne les zones UAp, UA1, et UAe.

Version PLUi approuvé :

A défaut d'être enterré (entièrement en sous-sol), le stationnement peut être positionné, dans le socle de la construction, à condition de ne pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

Dans ce cas, 3 traitements possibles du stationnement, en front de rue :

- Définir un "soubassement": par un niveau de stationnement semi-enterré. La partie visible ne doit pas émerger de plus de 1,5 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir, exception faite de l'accès au stationnement ;
- Positionner un "espace-tampon" : aménagement d'un retrait >4m en *pleine-terre**, planté d'essences arbustives et arborées ;
- Positionner un "programme-tampon" : programmation de locaux d'activités, halls d'entrées, locaux à vélos (etc.) pour dissimuler le stationnement en second rang.

Cette prescription ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées au stationnement (exemple : parking silo), ni les parties des constructions dédiées aux accès aux garages (portes et portails compris).

PRESCRIPTION

Version PLUi modifié :

A défaut d'être enterré (entièrement en sous-sol), le stationnement peut être positionné, dans le socle de la construction, à condition de ne pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

Dans ce cas, 3 traitements possibles du stationnement, en front de rue :

- Définir un "soubassement": par un niveau de stationnement semi-enterré. La partie visible ne doit pas émerger de plus de 1,5 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir, exception faite de l'accès au stationnement ;

PLUi modifié le

- Positionner un "espace-tampon" : aménagement d'un retrait $\geq 5m$ en *pleine-terre**, planté d'essences arbustives et arborées ;
- Positionner un "programme-tampon" : programmation de locaux d'activités, halls d'entrées, locaux à vélos (etc.) pour dissimuler le stationnement en second rang.

Cette prescription ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées au stationnement (exemple : parking silo), ni les parties des constructions dédiées aux accès aux garages (portes et portails compris).

5. Définition des bandes constructibles BCP et BCS

Justification :

En cohérence avec la modification apportée au règlement, il convient de rajouter l'exemple d'un terrain desservi par un chemin d'accès.

Cela concerne la zone UBt.

Version PLUi approuvé :

Cas particuliers :

- Lorsqu'un *terrain** est situé entre ou à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les BCP se cumulent.
- Lorsqu'un *terrain** n'est bordé par aucune *voie** ni *emprise publique**, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n'y a donc pas de BCP.
- Lorsqu'il n'existe pas de constructions sur la *séquence architecturale**, la BCP est positionnée, par défaut, contre la limite des *voies** ou *emprises publiques**.

Version PLUi modifié :**Cas particuliers :**

- Lorsqu'un *terrain** est situé entre ou à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les BCP se cumulent.
- Lorsqu'un *terrain** n'est bordé par aucune *voie** ni *emprise publique**, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n'y a donc pas de BCP.
- Lorsqu'un terrain est desservi par un chemin d'accès, il est couvert uniquement par une BCS. Il n'y a donc pas de BCP.
- Lorsqu'il n'existe pas de constructions sur la *séquence architecturale**, la BCP est positionnée, par défaut, contre la limite des *voies** ou *emprises publiques**.

6. Implantation bâtie et préservation des composantes paysagères

Justification :

Dans la même logique que le règlement, il convient de mettre à jour les distances des constructions vis-à-vis des arbres existants ou à planter et de préciser (conformément au lexique) que les plantations sur dalle doivent avoir un minimum de 50cm de terre.

Cela concerne les zones UB, UC, UP et UM.

Version PLUi approuvé :

Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions, y compris enterrées, des arbres de haute tige.

PRESCRIPTION

Version PLUi modifié :

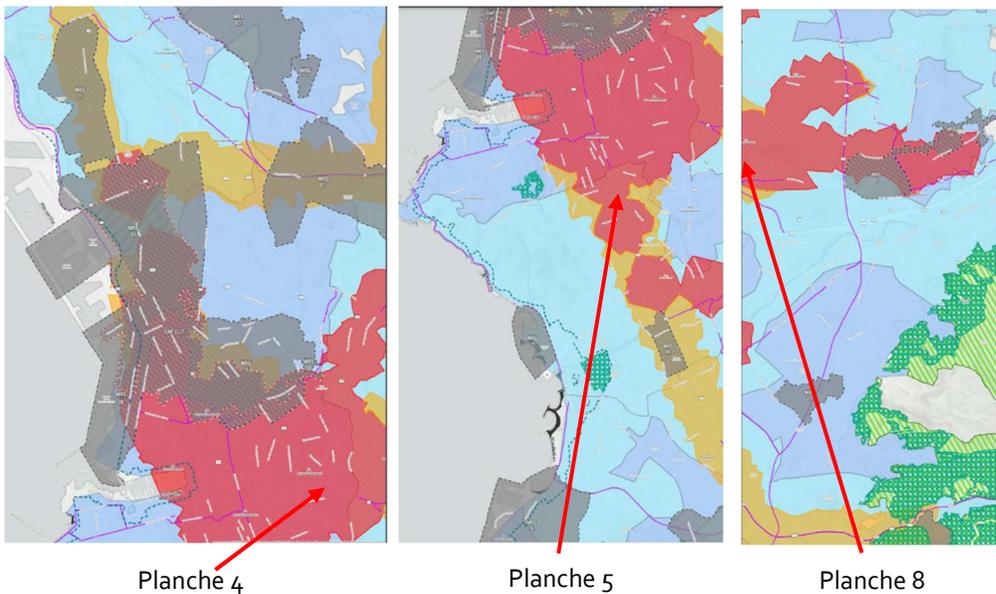
- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, une distance minimale de 5 mètres séparera les constructions nouvelles des arbres existants et une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions nouvelles, y compris enterrées, des nouveaux arbres de haute tige.
- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm.

MODIFICATION DES PLANCHES COMPLEMENTAIRES

Justification :

Lors de l'approbation, sur la planche complémentaire, une partie de la zone d'intensification du périmètre de l'OAP Cohérence Urbanisme Transport (OAP CUT) a été oubliée. Il convient donc de procéder à la correction de cette erreur matérielle et donc de modifier les planches complémentaires 04, 05 et 08.

Version PLUi approuvé :



Version PLUi modifié :

