

Commune d'Arles

Notice Modification Simplifiée N°3 du PLU v1

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
Rappel des conditions de recours à la procédure de modification simplifiée du PLU	4
1. Améliorer et modifier le règlement	4
1.1 Modification de l'article 1 du titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbanisées et à urbaniser »	4
1.2 Modification de l'Article 6 titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbanisées et à urbaniser » et l'article 6 du titre 3 « Dispositions générales applicables à toutes les zones agricoles et zones naturelles »	5
1.3 Modification de l'article 4.1 du titre 4 « Dispositions particulières applicables aux zones urbaines », chapitre 3 « dispositions applicables à la zone UE (zones économiques d'Arles) »	6
1.4 Modification de l'article 4.2 du titre 4 « Dispositions particulières applicables aux zones urbaines », chapitre 3 « dispositions applicables à la zone UE (zones économiques d'Arles) »	7
1.5 Modification des Articles 2.2 et 2.3 titre 1 Chapitre 2 « Dispositions introductive	7
1.6 Modification de l'Article 2.3 titre 1 Chapitre 2 « Dispositions introductive	9
1.7 - Modification de l'article 5.2 Titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbanisées et à urbaniser » et l'article 5.3 du titre 3 « Dispositions générales applicables à toutes les zones agricoles et les zones naturelles »	10
2. Réajustements	12
2.1 Rectification des représentations graphiques des servitudes d'utilité publique	12
2.2 Suppression de l'emplacement réservé (ER) V36	12
2.3 Création d'un sous zonage UEm sur une partie de la parcelle AV 101	13
2.4 Instauration des Emplacements Réservés	13
2.5 Instauration de la possibilité de changement de destination d'un bâtiment (représentation graphique)	14

Introduction

Par une délibération en date du 29 juin 2016, la commune d'Arles a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a été soumis à enquête publique du 1 octobre 2016 au 2 décembre 2016.

Par une délibération en date du 8 mars 2017, la commune d'Arles a approuvé son plan local d'urbanisme. Celui-ci est exécutoire depuis le 8 avril 2017.

Par les arrêtés municipaux n°19URB001 et 19URB002 en date du 30 avril 2019 et 02 juillet 2019, la commune a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 de son PLU.

Par une délibération en date 27 novembre 2019, la commune d'Arles a approuvé la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme. Celui-ci est exécutoire depuis le 16 décembre 2019.

Par l'arrêté municipal n°20URB004 en date du 08 décembre 2020 , la commune a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 de son PLU.

Par une délibération en date 23 avril 2021, la commune d'Arles a approuvé la modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme. Celui-ci est exécutoire depuis le 28 avril 2021.

L'exploitation de ce document réglementaire a fait apparaître la nécessité d'améliorer et de le modifier dans sa rédaction.

Ces précisions ou ajouts ont pour but d'améliorer les conditions de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est l'objet des propositions suivantes.

Note : la présentation du document est organisée point par point :

- d'une justification de son inscription dans une procédure de modification simplifiée,
- de la présentation du texte réglementaire en vigueur, avec les termes ou phrases qui feront l'objet d'une modification en caractères italiques soulignés,
- de la présentation du texte réglementaire modifié, avec les termes et phrases modifiés ou ajouts, en caractères gras,

Modification simplifiée

Rappel des conditions pour que des modifications apportées aux documents du PLU, puissent l'être dans le cadre de cette procédure.

L'ensemble des modifications apportées ne doivent pas être de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

De plus, les modifications envisagées ne doivent pas :

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

1. Améliorer et modifier le règlement

1.1 Modification de l'article 1 du titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbanisées et à urbaniser » précisant l'usage de l'habitat mobile ou précaire.

Afin de pouvoir traiter de façon plus fines les demandes relatives aux formes d'habitat mobile ou précaires, il est proposé de préciser la rédaction de l'article des disposition générales relatives à ce sujet. Les modifications apportées permettent également de se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme qui ne soumet pas l'installation de caravanes ou de mobil home à déclaration préalable pour les durées inférieures à 3 mois/an.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>Article 1 - DG.U/AU : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites</p> <p>Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :</p> <p>1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.</p> <p>2- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.</p> <p>3- A l'exception des secteurs UEt et 1AUEt, les terrains de camping et de caravaning et les Parcs Résidentiels de Loisirs <u>et implantations</u> d'Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, <u>quelle qu'en soit la durée.</u></p> <p>5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.</p> <p>6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, sauf pour la zone UZ.</p>	<p>Article 1- DG.U/AU : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites</p> <p>Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :</p> <p>1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.</p> <p>2- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.</p> <p>3- A l'exception des secteurs UEt et 1AUEt, les terrains de camping et de caravaning et les Parcs Résidentiels de Loisirs ou d'Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs pour de l'habitat permanent.</p> <p>5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.</p> <p>6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, sauf pour la zone UZ.</p>

1.2 Modification de l'Article 6 titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbanisées et à urbaniser » et l'article 6 du titre 3 « Dispositions générales applicables à toutes les zones agricoles et zones naturelles » portant sur l'intégration paysagère des antennes relais et des extensions de réseaux secs.

Afin de pouvoir répondre aux enjeux du déploiement du réseau 5G des opérateurs de téléphonie mobile, ainsi que des extensions de réseaux secs, en atténuant les incidences sur les paysages urbains et naturels, il est proposé de préciser la rédaction de l'article des dispositions générales, en intégrant un disposition relative au sujet des antennes relais et pylônes, ainsi que pour les extensions de réseaux secs.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>Article 6 du titre 2 - DG.U/AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme</p> <p>Les essences végétales à privilégier sont mentionnées de manière non exhaustive dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.</p>	<p>-Article 6 du titre 2 - DG.U/AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme</p> <p>Les essences végétales à privilégier sont mentionnées de manière non exhaustive dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.</p> <p>Les antennes relais respectent l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages par un choix de structure, de couleurs et de matériaux en harmonie avec leur environnement.</p> <p>La construction de nouveaux pylônes n'est autorisée qu'en dernier recours après avoir étudié toutes les options pour l'utilisation de supports existants.</p> <p>Les extensions de réseaux secs seront réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les réseaux doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.</p>

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>Article 6 du titre 3 DG.A/N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme</p> <p>Pour les structures et constructions destinées aux stockages de denrées, afin de contribuer à leur meilleure intégration paysagère, il sera réalisé au moyens de plantations de bosquets et d'arbres à hautes tiges un accompagnement des constructions.</p> <p>Les essences végétales à privilégier sont mentionnées de manière non exhaustive dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.</p>	<p>Article 6 du titre 3 DG.A/N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme</p> <p>Pour les structures et constructions destinées aux stockages de denrées, afin de contribuer à leur meilleure intégration paysagère, il sera réalisé au moyens de plantations de bosquets et d'arbres à hautes tiges un accompagnement des constructions.</p> <p>Les essences végétales à privilégier sont mentionnées de manière non exhaustive dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.</p> <p>Les antennes relais respectent l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages par un choix de structure, de couleurs et de matériaux en harmonie avec leur environnement.</p> <p>La construction de nouveaux pylônes n'est autorisée qu'en dernier recours après avoir étudié toutes les options pour l'utilisation de supports existants.</p> <p>Les extensions de réseaux secs seront réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les réseaux doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.</p>

1.3 Modification de l'article 4.1 du titre 4 « Dispositions particulières applicables aux zones urbaines », chapitre 3 « dispositions applicables à la zone UE (zones économiques d'Arles) », concernant l'augmentation de l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, passage de 65% maximum de l'unité foncière à 77% dans le secteur UEp .

Compte tenu de la rareté des espaces dédiés à l'implantation d'industrie sur le territoire communal et de la dynamique de projet actuelle, il est proposé de densifier la zone portuaire, dans la limite de ce que permet la procédure de modification simplifiée, afin d'optimiser l'usage des sols et d'être en capacité d'accueillir les projets industriels qui souhaitent s'implanter sur Arles en bordure de fleuve.

Justification procédure : le droit à bâtir est augmenté de moins de 20 %. le PLU permettra un emprise au sol de 77 % au lieu de 65 %, soit une augmentation du droit à bâtir de 18,4 %.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>4.1 Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de l'unité foncière dans les secteurs UEt et dans le sous secteur UEtv - 40% de l'unité foncière dans le secteur UEB - 65% de l'unité foncière dans les secteurs UEc, UEm, <u>UEp</u> et UEpl et dans la zone UE stricte 	<p>4.1 Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de l'unité foncière dans les secteurs UEt et dans le sous secteur UEtv - 40% de l'unité foncière dans le secteur UEB - 77% de l'unité foncière dans le secteur UEp - 65% de l'unité foncière dans les secteurs UEc, UEm, UEpl et dans la zone UE stricte

1.4 Modification de l'article 4.2 du titre 4 « Dispositions particulières applicables aux zones urbaines », chapitre 3 « dispositions applicables à la zone UE (zones économiques d'Arles) », concernant les conditions de passage de 12 à 18 m de la hauteur maximale des constructions dans la zone UEp (port fluvial d'Arles).

Compte tenu de la spécificité des équipements industriels susceptibles de s'implanter sur la zone portuaire d'Arles il est proposé de modifier les règles de hauteur de la zone UEp en introduisant une dérogation de hauteur de 12 à 18 m, sans augmenter la surface de planché potentielle pour 12 m et justifiée par une augmentation du volume utile sous toiture.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée. La dérogation de hauteur permet d'augmenter le volume utile sous toiture, mais ne permet pas d'augmenter le nombre de planchers. La surface de plancher potentielle reste limitée à une hauteur de faitage ou acrotère à 12 m. Les droits à bâtir sont inchangés.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>Article 4.2 Hauteur des constructions</p> <p>Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.</p> <p>La hauteur maximale des constructions, au faitage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres dans la zone UE sauf :</p> <p>-dans les secteurs UEb : pour l'habitat : 12 mètres - pour l'activité : 9 mètres</p> <p>-dans les secteurs UEt et le sous secteur UEtv: 9 mètres</p> <p><i>-dans les secteurs UEc, UEm, UEp et UEpl : 12 mètres</i></p> <p>La hauteur maximale dans la zone UE stricte pourra être portée à 15 m pour augmenter le volume utile des bâtiments sans en augmenter la surface de plancher.</p> <p>En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.</p>	<p>Article 4.2 Hauteur des constructions</p> <p>Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.</p> <p>La hauteur maximale des constructions, au faitage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres dans la zone UE sauf :</p> <p>-dans les secteurs UEb : pour l'habitat : 12 mètres - pour l'activité : 9 mètres</p> <p>-dans les secteurs UEt et le sous secteur UEtv: 9 mètres</p> <p>La hauteur maximale dans les zones UE stricte pourra être portée à 15 m pour augmenter le volume utile des bâtiments sans en augmenter la surface de plancher.</p> <p>La hauteur maximale dans les zones UEp pourra être portée à 18 m pour augmenter le volume utile du bâtiment sans en augmenter la surface de plancher.</p> <p>En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.</p>

1.5 Modification des Articles 2.2 et 2.3 titre 1 Chapitre 2 « Dispositions introductives » : pour l'intégration paysagère des antennes-relais de téléphonie mobile.

Afin de pouvoir répondre aux enjeux du déploiement du réseau 5G des opérateurs de téléphonie mobile en atténuant les incidences sur les paysages urbains et naturels, il est proposé de préciser la rédaction des articles des dispositions introductives, permettant de déroger aux dispositions du PLU pour certains équipements, en intégrant une disposition relative aux antennes relais.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>2.2 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif - OTNSFP</p> <p>Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisation routière, sécurité civile...) ou de faible ampleur (pylônes énergétiques...).</p> <p>Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 7 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 9.</p>	<p>2.2 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif - OTNSFP</p> <p>Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisation routière, sécurité civile...) ou de faible ampleur (pylônes énergétiques...).</p> <p>Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 7 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 9.</p> <p>Des règles spécifiques s'appliquent toutefois pour l'intégration paysagère des antennes-relais de téléphonie mobile .</p>

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>2.3 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Des règles particulières peuvent être applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, intercommunaux, régionaux ou nationaux ; -les crèches et haltes garderies ; -les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; -les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ; -les établissements pénitentiaires ; -les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) et cliniques ; -les établissements d'action sociale ; -les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; -les établissements sportifs ; -les lieux de culte implantés sur une domanialité publique ; -les parcs d'exposition ; -les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) -les postes de commandement. <p>Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>2.3 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Des règles particulières peuvent être applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, intercommunaux, régionaux ou nationaux ; -les crèches et haltes garderies ; -les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; -les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ; -les établissements pénitentiaires ; -les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) et cliniques ; -les établissements d'action sociale ; -les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; -les établissements sportifs ; -les lieux de culte implantés sur une domanialité publique ; -les parcs d'exposition ; -les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) -les postes de commandement. <p>Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Des règles spécifiques s'appliquent toutefois pour l'intégration paysagère des antennes-relais de téléphonie mobile .</p>

1.6 Modification de l'article 2.3 titre 1 Chapitre 2 « Dispositions introductives » relatif aux modalités d'application du droit des sols appliqué aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sur le sujet de la taille des équipements .

Afin de rendre possible l'évolution d'un équipement du Grand port de Marseille (GPM) présents sur le territoire communal, il est nécessaire de faire évoluer les modalités de dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en étendant cette dérogation à l'article 2 des zones A et N qui contient les règles de limitation de surface ou d'emprise des constructions.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>2.3 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics Des règles particulières peuvent être applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, intercommunaux, régionaux ou nationaux ; -les crèches et haltes garderies ; -les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; -les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ; -les établissements pénitentiaires ; -les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) et cliniques ; -les établissements d'action sociale ; -les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; -les établissements sportifs ; -les lieux de culte implantés sur une domanialité publique ; -les parcs d'exposition ; -les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...); -les postes de commandement. <p><u>Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</u></p>	<p>2.3 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics Des règles particulières peuvent être applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, intercommunaux, régionaux ou nationaux ; -les crèches et haltes garderies ; -les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; -les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ; -les établissements pénitentiaires ; -les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) et cliniques ; -les établissements d'action sociale ; -les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; -les établissements sportifs ; -les lieux de culte implantés sur une domanialité publique ; -les parcs d'exposition ; -les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...); -les postes de commandement. <p>Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 2 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

1.7 - Modification de l'article 5.2 Titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbanisées et à urbaniser » et l'article 5.3 du titre 3 « Dispositions générales applicables à toutes les zones agricoles et les zones naturelles » portant sur les murs de clôture.

Afin de limiter la création d'obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement en zone urbaine inondables, il est proposé de préciser la rédaction des articles relatifs au murs de clôture, dans les dispositions générales des différentes zones, en limitant à 3 m le linaire de mur de pat et d'autre d'une portail.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>Article 5.2 Titre 2 Les clôtures et les portails</p> <p>-Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>-En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.</p> <p>-Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.</p> <p>-La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.</p> <p>-Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres <u>de part et d'autre du portail</u>.</p>	<p>Article 5.2 Titre 2 Les clôtures et les portails</p> <p>-Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit</p> <p>-En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.</p> <p>-Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.</p> <p>-La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.</p> <p>-Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres au total.</p>

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<p>Article 5.3 Titre 3 Les clôtures et les portails</p> <p>-Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>-Les clôtures pourront soit être constituées d'un simple grillage soit être constituées sur une base de mur bahut</p> <p>-Lorsque la solution avec mur bahut sera choisie, la clôture devra se conformer aux dispositions suivantes :</p> <p>-En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.</p> <p>-Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.</p> <p>-La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.</p> <p>Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres <u>de part et d'autre du portail</u>.</p>	<p>Article 5.3 Titre 3 Les clôtures et les portails</p> <p>-Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>-Les clôtures pourront soit être constituées d'un simple grillage soit être constituées sur une base de mur bahut</p> <p>-Lorsque la solution avec mur bahut sera choisie, la clôture devra se conformer aux dispositions suivantes :</p> <p>-En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.</p> <p>-Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.</p> <p>-Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.</p> <p>-La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.</p> <p>Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres au total.</p>

2 Réajustements

2.1 - Rectification des représentations graphiques des servitudes d'utilité publique suite à la mise à jour du PLU conformément à l'arrêté n°20URB003 en date du 24/11/2020.

Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

Plans des servitudes mis à jour graphiquement :

3C2 SUP

3C2 Centre agglo

2.2- Suppression de l'emplacement réservé (ER) V36 :

- Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé V36 pour création de voirie entre l'avenue de Hongrie et la rue Marius Allard, suite à la réalisation du lotissement « la liquette » et de la création de la rue Pierre Julien, qui en assure la desserte par la liaison avenue de Hongrie et rue Allard.



Localisation ER V 36



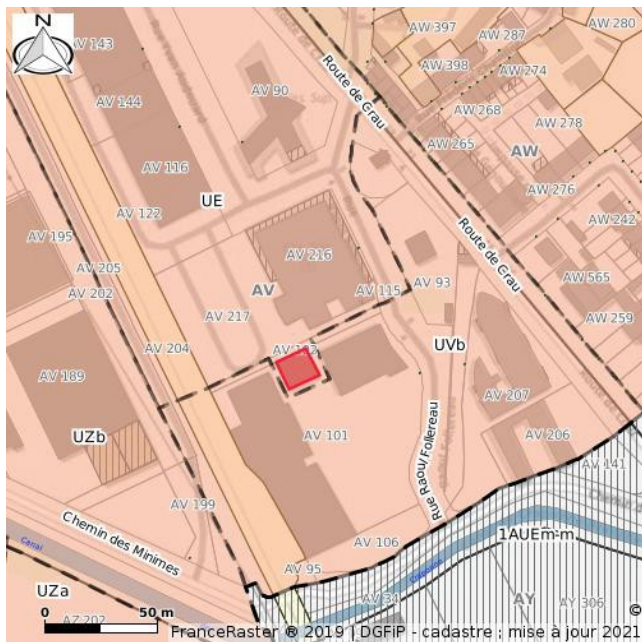
localisation rue Pierre Julien

Justification procédure : pas d'incidences au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

2.3- Création d'un sous zonage UEm sur une partie de la parcelle AV 101 :

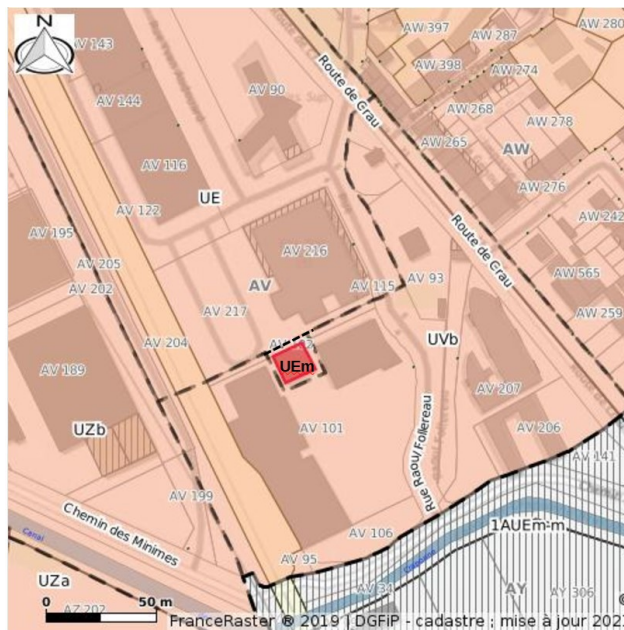
Afin de permettre la requalification de l'ancienne maison du Directeur des ateliers SNCF, actuellement en zone UE à vocation économique et intégrée dans une copropriété de logements (parcelle AV 101), il est proposé de créer un sous zonage UEm, zone à vocation économique mixte permettant la création d'habitations.

PLU actuel



Localisation « maison du directeur » en zone UE

PLU après modification



localisation « maison du directeur » en zone UEm

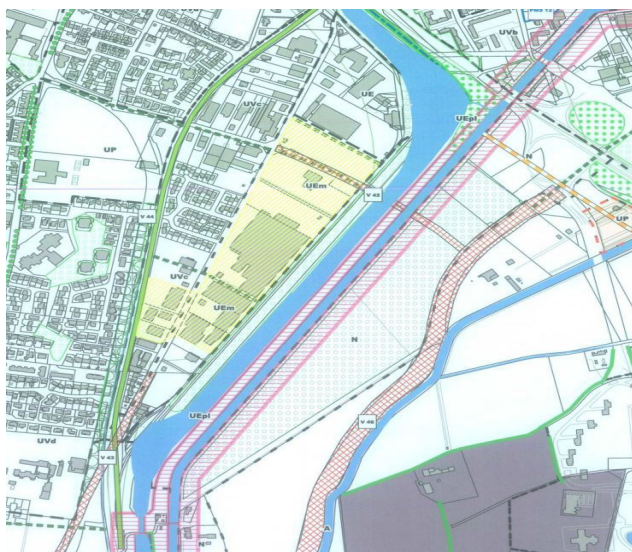
Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

2.4 - Instauration des Emplacements Réservés :

-Emplacement réservé pour espace vert (EV19), parc du quartier pont Van Gogh.

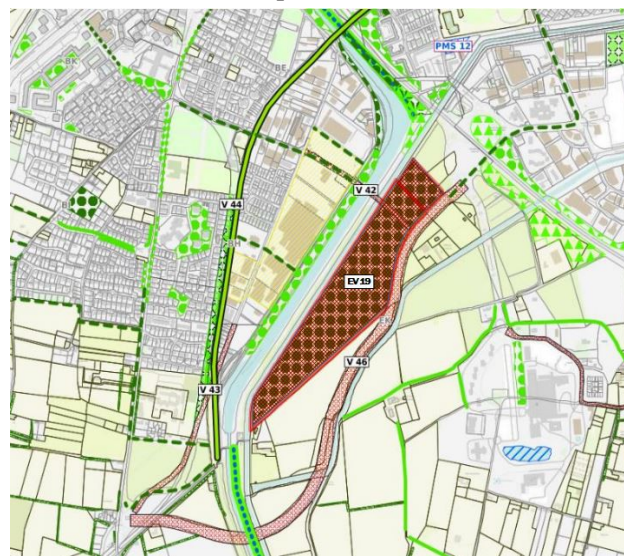
Dans le cadre du projet la requalification de la zone industrielle sud en un nouveau quartier d'habitat, il est précisé la volonté de créer un parc public, au delà de l'orientation d'aménagement et programmation de la « trame verte et bleu » avec l'espace vert à créer EV3b12, en instaurant un emplacement réservé en vue de l'acquisition de ces terrains.

PLU actuel



Localisation de l'espace vert à créer EV3A

PLU après modificatio



Localisation de l'emplacement réservé EV 19

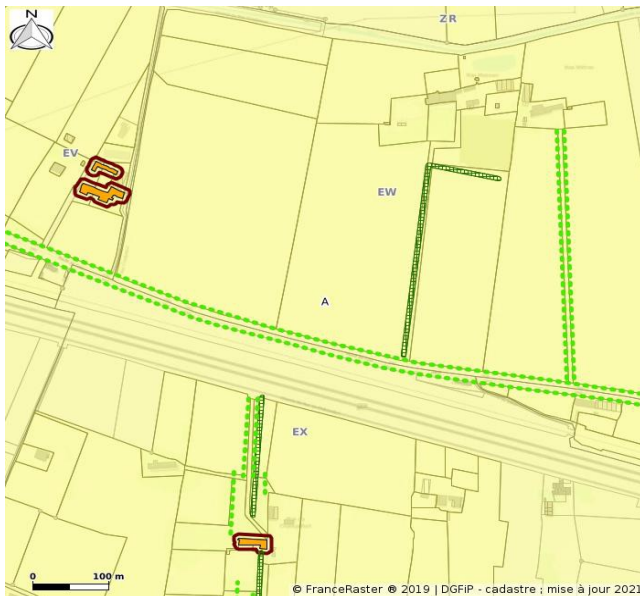
Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.

2.5- Instauration de la possibilité de changement de destination d'un bâtiment (représentation graphique) :

Afin d'accompagner les projets de transformation de plusieurs bâtiments en zone agricole ou naturelle, il est nécessaire que le document graphique de PLU identifie ces bâtiments préalablement à l'examen des projets. Il est proposé d'identifier les bâtiments suivant :

- Raphèle, Mas Saint Florent (parcelle EW 3) ensemble bâti actuellement à usage d'habitation, dont le projet porte sur un changement de destination en activité d'hébergement touristique.

PLU actuel

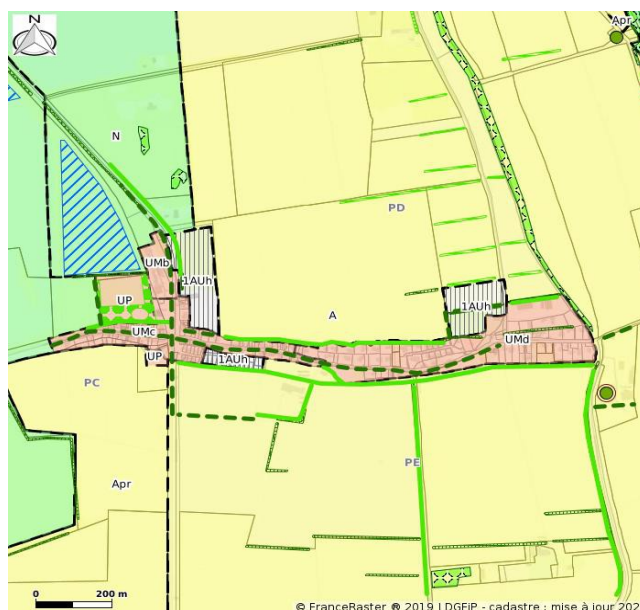


PLU après modification

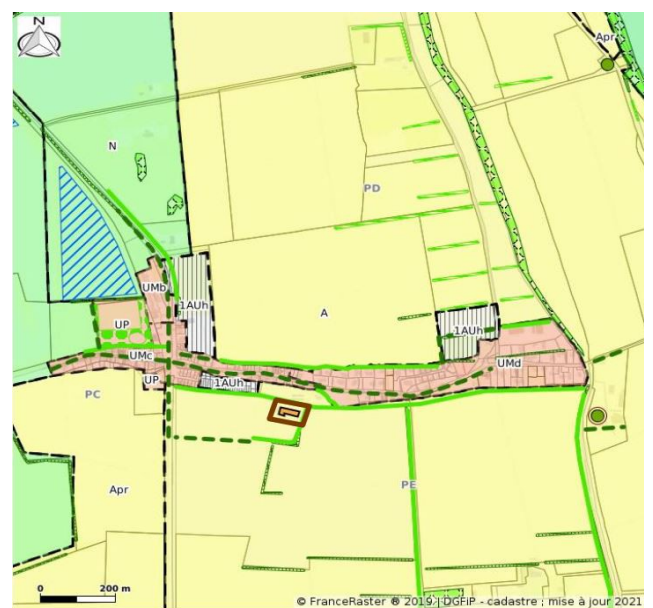


- Le Sambuc, petit mas d'Avignon (parcelle PE 76) bâtiment ayant perdu son usage d'habitation et dont le projet porte sur sa rénovation et restitution de sa fonction d'habitation.

PLU actuel



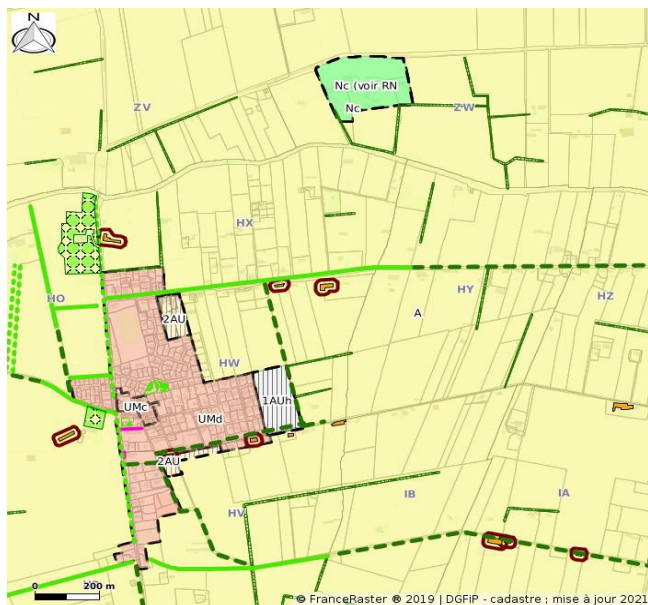
PLU après modification



- Raphèle, Le Krystal (parcelle ZW 60 et 61) ensemble bâti actuellement à usage d'activité de boit de nuit et habitation, dont le projet porte sur une transformation en activité d'hébergement touristique.

PLU actuel

PLU après modification



Justification procédure : pas d'incidence au regard des critères de la procédure de modification simplifiée.