

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mallemort



Modification n° 1 du PLU de Mallemort

Notice explicative
Mai 2018

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort		
Nom du fichier	Notice explicative de la modification n°1 du PLU de Mallemort	
Version	juin 2018	
Rédacteur	Adèle Chaize-Riondet	
Vérificateur	Véronique Hénocq-Coquel	
Approbateur	Véronique Hénocq-Coquel	

Sommaire

Préambule	4
Éléments de Contexte	6
Présentation de la commune	7
Plan Local d'Urbanisme en vigueur	8
Servitudes s'imposant au document d'urbanisme	10
Documents supra-communaux	11
Caractéristiques Environnementales	17
Risques	17
Environnement	19
Points de modification du PLU	21
Point 1 – erreurS materielleS sur le zonage de la zac du moulin de vernegues	22
Point 2 – reduction de L emplacement reserve n°15 et SUPPRESSION DU n°18	32
Point 3 – modification du règlement de la zone UE	35
Point 4 – modification du règlement des dispositions generales	40
Point 5 – modification du règlement de la zone UBz et UAz	42
Point 6 – modification du règlement concernant la réglementation des piscines	44
Point 7 – modification du règlement en completant l'article 11	49
Point 8 – modification de 4 orientations d'aménagement et de programmation	51
Evaluation des impacts de la modification du PLU sur l'environnement	58
Impacts sur la biodiversite	59
Impacts sur les ressources naturelles	59
Impacts sur le cadre de vie	60
Conclusion	60

Préambule

Rappel

La commune de Mallemort dispose d'un PLU approuvé en octobre 2017.

Dans les grandes lignes les orientations du PLU de Mallemort étaient les suivantes :

1. **Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial** en s'appuyant sur le réseau de déplacement existant dans une démarche de coopération intercommunale. L'objectif principal est alors de réfléchir à un développement en lien avec les communes voisines.

1. **Une typologie de bourg à conforter et structurer** en définissant des objectifs de développement progressif et maîtrisé, en pourvoyant aux besoins des populations nouvelles et en restructurant le bourg de Mallemort et le hameau de Pont Royal.

2. **Un dynamisme économique à pérenniser** afin de maintenir l'économie mallemortaise et de conforter le statut de pôle d'activité identifié par le SCoT. Il s'agira aussi de conforter la vocation touristique du territoire et protéger l'agriculture mallemortaise.

3. **Un écrin paysager et naturel à protéger afin de respecter les grandes orientations définies dans les documents supra-communaux en matière de préservation de l'environnement.** Il s'agira aussi de sauvegarder l'identité paysagère et la valeur écologique du territoire, de prendre en compte les risques naturels et de préserver les perspectives depuis le centre ancien.

Courant de l'année 2017, la commune souhaite à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme par voie de modification du PLU : la modification n°1 du PLU du Mallemort.

Présentation de la modification du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (cas d'un PLUi H/D) du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de 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.
-

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

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

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

1

Eléments de Contexte

Présentation de la commune	7
Plan Local d'Urbanisme en vigueur	8
Servitudes s'imposant au document d'urbanisme	10
Documents supra-communaux	11
Caractéristiques Environnementales	17
Risques	17
Environnement	19

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Mallemort est située au Nord du département des Bouches-du-Rhône, en lisière du Vaucluse et aux portes du réseau autoroutier permettant de rallier Avignon ou Aix-en-Provence en 40 minutes.

Mallemort profite également de la proximité de centralités telles que Sénas (à 9km), Salon-de-Provence (à 16km) et Cavaillon (à 20km).

Traversée au Sud par l'ex-RN7 et située à moins de 10km de l'autoroute A7, Mallemort jouit donc d'une situation privilégiée.

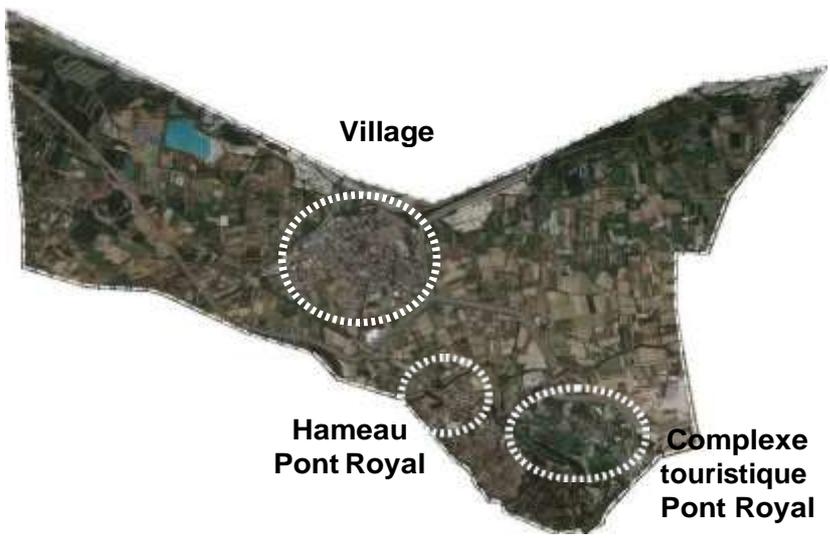
La commune fait également partie de la communauté d'agglomération Agglopolé Provence dont le pôle d'attraction principal est Salon-de-Provence.

Au-delà de sa proximité avec le réseau autoroutier et de nombreuses centralités, Mallemort profite d'un cadre exceptionnel.



La commune se positionne en effet aux portes de 2 parcs naturels régionaux (le Luberon au Nord et les Alpilles à l'Ouest) et est bordée au Sud par la chaîne des Costes et au Nord par la Durance. Cet important patrimoine naturel confère à Mallemort un cadre de vie privilégié et offre des paysages riches et diversifiés.

D'une superficie de 2870 ha, Mallemort accueillait en 2012, 6 197 habitants. Le paysage communal est principalement agricole, ponctué de quelques collines boisées. L'urbanisation s'est développée en premier lieu le long des axes de transports historiques : l'ex-RN7 autour de laquelle s'est organisé le hameau de Pont Royal et à proximité de la Durance où s'est construit le village. Au fil des ans, le village s'est étendu vers le Sud, dans la plaine agricole, et un véritable « hameau touristique » est né au Sud-Est de la commune sur une colline boisée, le domaine de Pont Royal.



PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Mallemort dispose d'un PLU approuvé en octobre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Mallemort.

L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de Mallemort s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son document d'urbanisme afin de satisfaire à de nouveaux besoins et d'intégrer les grandes orientations des documents supra-communaux récemment mis en application.

A ce titre, quatre objectifs principaux ont été retenus et sont développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

4. **Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial** en s'appuyant sur le réseau de déplacement existant dans une démarche de coopération intercommunale. L'objectif principal est alors de réfléchir à un développement en lien avec les communes voisines.
5. **Une typologie de bourg à conforter et structurer** en définissant des objectifs de développement progressif et maîtrisé, en pourvoyant aux besoins des populations nouvelles et en restructurant le bourg de Mallemort et le hameau de Pont Royal.
6. **Un dynamisme économique à pérenniser** afin de maintenir l'économie mallemortaise et de conforter le statut de pôle d'activité identifié par le SCoT. Il s'agira aussi de conforter la vocation touristique du territoire et protéger l'agriculture mallemortaise.
7. **Un écrin paysager et naturel à protéger** afin de respecter les grandes orientations définies dans les documents supra-communaux en matière de préservation de l'environnement. Il s'agira aussi de sauvegarder l'identité paysagère et la valeur écologique du territoire, de prendre en compte les risques naturels et de préserver les perspectives depuis le centre ancien.

La modification du PLU de Mallemort ne perturbe pas l'économie générale du PADD puisqu'elle respecte en tout point les orientations et objectifs de ce dernier.

Elle respecte les objectifs de développement progressif et maîtrisé tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

SERVITUDES S'IMPOSANT AU DOCUMENT D'URBANISME

Liste des servitudes d'utilité publique

Des servitudes s'imposent au document d'urbanisme, relatives :

AC1	Monument historique Servitude de protection des monuments historiques	Monuments classés : <ul style="list-style-type: none"> • Oratoire Saint Pierre (M.H depuis 1935) • Restes du Donjon (M.H depuis 1937) • Ancien pont sur la Durance (M.H depuis 1986)
AS1	Conservation des eaux Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection des prélèvements d'eau réalisés au captage de La Crau Saint-Pierre Arrêté préfectoral du 24 Juin 2009
I2	Energie Electrique Servitudes relatives à l'énergie des marées, lacs et cours d'eau en faveur des concessionnaires d'ouvrages déclarés d'utilité publique	Canal d'aménée EDF Décret du 6 Avril 1972
I4	Electricité Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (alimentation générale et distributions publique)	Poste électrique de Saint-Estève-Janson Lignes électriques : 63KV Gontard - Mallemort 63KV Mallemort - Roquerousse 225KV Mallemort usine – ROQUEROUSSE
Int1	Cimetière – Servitudes au voisinage des cimetières Cimetière communal de Mallemort	Décret du 7 Mars 1808 dont les dispositions sont reprises à l'article L361-4 du Code des Communes.
PM1	Sécurité Publique	PPR séismes et mouvements de terrain

	Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles.	Arrêté préfectoral du 21 Avril 1997
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Réseau des lignes de télécommunications
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Ligne à Grande Vitesse (TGV) Arrêté ministériel du 18 Mars 1991
PPRi	Servitude	Approuvé en avril 2016

Impacts de la modification du PLU sur les servitudes d'utilité publique

La modification du PLU de Mallemort conduit à l'ajustement des pièces réglementaires, des OAP et du zonage.

Ces points de modification n'impactent aucune servitude d'utilité publique.

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

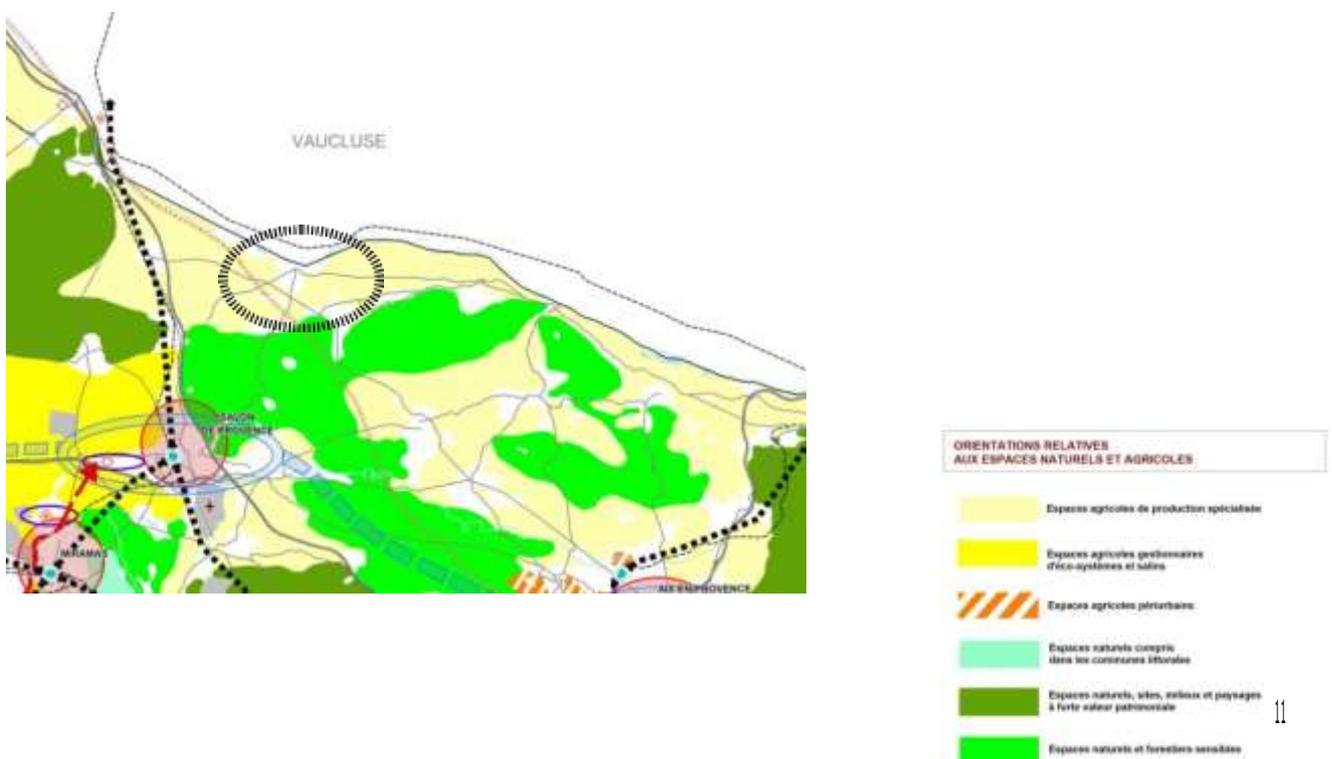
De nombreux documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent à la commune de Mallemort :

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône approuvée en mai 2007

Sur la commune de Mallemort, la DTA fixe les objectifs suivants :

- préserver les éléments constitutifs du patrimoine et de l'identité du territoire,
- préserver les milieux et les ressources naturelles,
- préserver et accroître la qualité de la ressource en eau,
- améliorer la qualité de l'air, de réduire et mieux maîtriser les risques

Le principal enjeu identifié sur la commune de Mallemort est la préservation des espaces agricole de production spécialisés (carte ci-dessous).



La présente modification est compatible avec les objectifs de la DTA de Bouches du Rhône, notamment de préservation. En effet, les modifications sont mineures : réduction de superficie d'OAP et augmentation de la densification, modification à la marge de certaines zones situées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègres afin de mieux identifier les espaces (parcours de golf,...), réduction de 2 emplacements réservés, précisions de 2 points réglementaires en zone UE et dans les dispositions générales

Le SCOT Agglopoles Provence

Mallemort est concernée par le SCOT Agglopoles Provence approuvé en conseil communautaire le 15 avril 2013 regroupant 17 communes pour une population totale de 140 000 habitants et une superficie totale de 514km².

Il s'agit d'un territoire fortement attractif d'un point de vue géographique, doté de nombreuses infrastructures et ayant de fortes dynamiques économiques.

Au sein du territoire du SCOT, Mallemort, qualifié de bourg, appartient à l'unité géographique Val de Durance – Alpilles (espace en structuration) qui s'étend sur 20 697ha et regroupe en 2012 environ 30 000 habitants.

Cette zone qui constitue l'arrière pays du territoire d'Agglopoles Provence fait face à une pression liée au desserrement de la région urbaine (banalisation, artificialisation), qui menace à la fois l'emploi et les équipements qui tendent à s'affaiblir face à la pression de la résidentialisation, mais aussi le patrimoine et l'identité paysagère. 2 axes d'intervention sont affichés au PADD du SCOT :

1) l'exigence de structuration

- conditionner la croissance démographique au développement de l'emploi
- doter ce territoire d'un pôle de services forts et complémentaires
- freiner durablement l'étalement urbain en déterminant les limites de l'urbanisation

2) la nécessité d'un positionnement sur le long terme

- un espace agricole produisant des produits alimentaires de qualité et qui sera l'acteur premier de la reconversion d'éléments patrimoniaux
- une offre touristique dynamisée étendue sous toutes ses formes
- un développement de l'économie de proximité (filières courtes) en lien avec l'économie résidentielle.

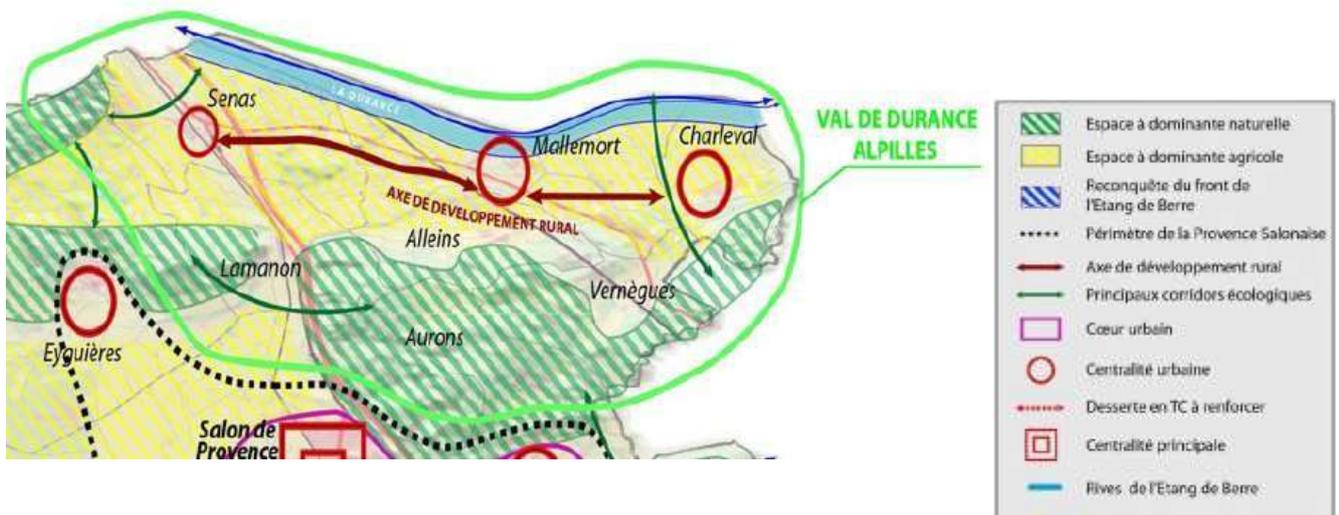
Croissance démographique projetée à l'échelle de l'agglomération :

- maintien de la croissance démographique tendancielle de 1%/an à horizon 2022

=> Il s'agit d'une volonté de maîtriser la croissance démographique en lien avec les potentialités foncières.

L'évolution projetée de la taille des ménages oscille entre 2,2 et 2,4 pers/résid. princ. a l'horizon 2022.

Pour l'unité Val de Durance, les hypothèses de consommation foncière tendent vers une densification du tissu existant; la raréfaction du foncier disponible et le mitage important induisent une nécessité de repenser les modes d'habitat et d'habiter.



La présente modification est compatible avec les objectifs du SCOT, notamment en termes de densification, de préservation des espaces. En effet, les modifications sont mineures : réduction de superficie d'OAP et augmentation de la densification, modification à la marge de certaines zones situées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègues afin de mieux identifier les espaces (parcours de golf,...), réduction de 2 emplacements réservés, précisions de 2 points réglementaires en zone UE et dans les dispositions générales

Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010/2015 de la communauté d'agglomération Agglopolé Provence fixe des objectifs de production de logements afin de répondre aux besoins de l'agglomération sur la période concernée.

Ces objectifs sont déclinés par commune.

Mallemort est identifiée comme un des bourgs structurants et en développement du territoire. Rappelons qu'elle est soumise à l'article 55 de la SRU et se trouve particulièrement déficitaire en logements sociaux.

Le PLH indique que Mallemort devra formaliser des projets sur les secteurs de développement identifiés.

Les objectifs généraux du PLH

≠ garantir la possibilité des parcours résidentiels pour les ménages déjà en place, en s'efforçant de mieux maîtriser les coûts de l'accession au travers de produits adaptés.

≠ redévelopper la production de logements locatifs aidés, pour répondre aux besoins importants de desserrement.

≠ poursuivre l'effort de mixité encore insuffisant sur les centre-bourgs de certains pôles secondaires en développement, avec la réalisation de logements locatifs sociaux ; et faire partager cette notion de diversité à l'échelle des quartiers, des communes et de la communauté en général.

≠ continuer de permettre l'installation des ménages, dans des proportions compatibles avec l'aménagement durable du territoire.

└ Les objectifs de création de logements à Mallemort (2010/2015)

→ 370 logements sur 6 ans, dont

> 88 logements sociaux, soit :

≠ 15 logements très sociaux

≠ 15 logements locatifs intermédiaires

≠ 58 logements sociaux classiques

> 6 logements en accession sociale

> 77 logements en accession maîtrisée

> 197 logements dans le cadre du marché libre

Le PLH prévoit également que les opérations de construction neuves doivent intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration pour la période 2016-2021.

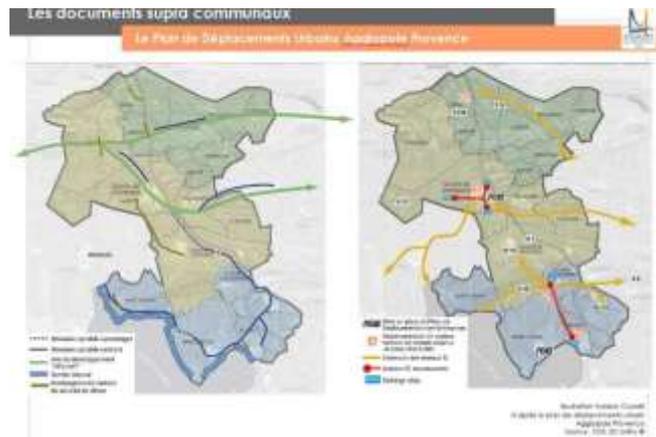
La présente modification est compatible avec les objectifs du PLH, notamment en termes de mixité sociale. En effet, les modifications sont mineures : réduction de superficie d'OAP et augmentation de la densification, modification à la marge de certaines zones situées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègres afin de mieux identifier les espaces (parcours de golf,...), réduction de 2 emplacements réservés, précisions de 2 points réglementaires en zone UE et dans les dispositions générales

Le Plan de Déplacement urbain

Mallemort est concernée par le PDU (plan de déplacement urbain) d'Agglopolo Provence approuvé le 23 mars 2009.

Projection des déplacements des résidents et visiteurs sur la période 2005-2015 :

Il est projeté une hausse des déplacements résidents d'environ 13%. Cette masse de déplacements se distribue en des flux internes et externes à Agglopolo Provence (flux internes : +14%, flux externes : +10%)
L'évolution des flux visiteurs à l'horizon 2015 : +10%



Les principales actions à mettre en œuvre dans le cadre du PDU sont les suivantes :

- rétablir les noyaux urbains en tant qu'espaces de proximité et de rencontre
- hiérarchiser la voirie dans les villes et villages
- traiter-réaménager la RD7n dans sa traversée de Mallemort (organiser les abords afin de rendre un caractère plus urbain, sécuriser la traversée de hameau...)
- mettre en place une politique sélective de stationnement
- améliorer l'offre en transport en commun : régulière et scolaire
- modifier les pratiques quotidiennes de déplacement
- sécuriser les déplacements scolaires
- promouvoir les modes doux
- développer le réseau de voies vertes
- définir une politique plus sélective des circulations PL

Les principaux objectifs du PDU sont :

- Ralentir la progression des déplacements en voiture (diminuer la part de l'automobile de 66% à 59% dans les déplacements)
- Doubler la part des déplacements en TC (progression de 4,5% à 8% des déplacements en TC)
- Doubler la part des déplacements en deux roues (progression de 2,5% à 4% des déplacements en deux roues)

La présente modification ne va pas à l'encontre des objectifs du PDU et est ainsi compatible avec ce dernier. En effet, les modifications sont mineures : réduction de superficie d'OAP et augmentation de la densification, modification à la marge de certaines zones situées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègres afin de mieux identifier les espaces (parcours de golf,...), réduction de 2 emplacements réservés, précisions de 2 points réglementaires en zone UE et dans les dispositions générales.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification adopté par le Comité de Bassin le 20 novembre 2015. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit aux articles L.111-1-1, L.122-1, L.123-1 et L.124-2, que les SCoT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 fixe, pour chaque bassin, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Les objectifs environnementaux à l'horizon 2021 sont :

- 66 % des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 ;
 - Cours d'eau : 64%
 - Plans d'eau : 77%
 - Eaux côtières : 97 %
 - Eaux de transitions (lagunes) : 40 %
- 99 % des eaux souterraines en bon état quantitatif d'ici à 2021 ;
- 85 % des eaux souterraines en bon état qualitatif d'ici à 2021.

Dans certains cas, l'objectif de bon état ne pourra être atteint en 2021, pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2027.

Les 9 orientations fondamentales sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation)
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

L'ajustement des pièces réglementaires, des OAP et du zonage dans le cadre de la modification du PLU de Mallemort respectent les orientations, objectifs et prescriptions du SDAGE Rhône Méditerranée Corse.

Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) de PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une **Trame Verte et Bleue (TVB)**, dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un **outil d'aménagement du territoire**. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1



du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « **continuités écologiques** » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.

Les modifications du PLU du Mallemort ne représentent pas un risque de dégradation des continuités écologiques présent sur la commune et n'impactent pas aucunement la trame verte et bleue du territoire.

Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de PACA

Les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie sont élaborés en application de la loi Grenelle 2 et remplacent le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Le SRCAE de la région PACA a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et approuvé par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Document d'orientation stratégique, le SRCAE est décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent. Il a défini les objectifs suivants :

- Réduire les consommations d'énergie ;
- Développer la production d'énergie renouvelable ;
- Réduire les émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques.

L'ajustement des pièces réglementaires, des OAP et du zonage ne porte pas atteinte aux objectifs du SRCAE.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Risques

La commune de Mallemort est concernée par les risques :

- . inondation (PPR inondation Basse vallée de Durance approuvé le 12.04.2016)
- . séisme,
- . mouvement de terrain
- . feux de forêt.

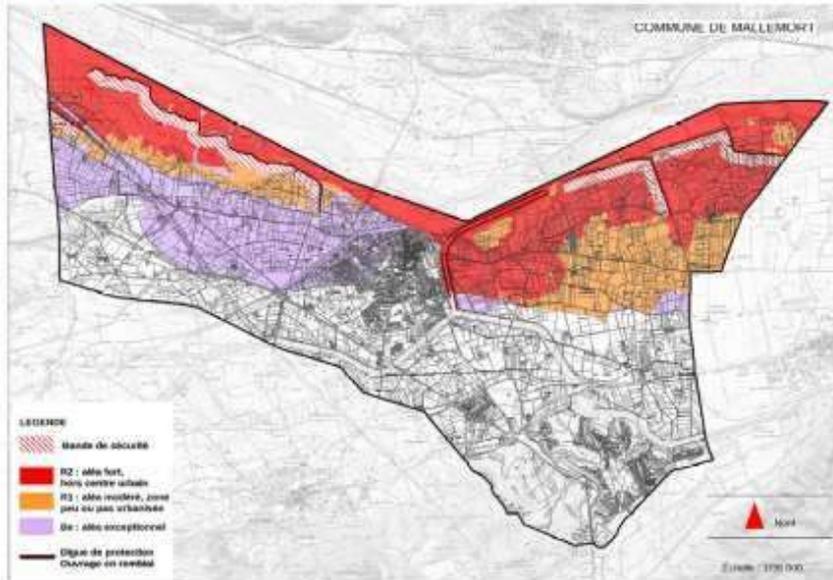
- . transport de marchandises dangereuses,
- . rupture de barrage.

Risques naturels

Le risque d'inondation – éléments hydrogéomorphologiques et hydrauliques



L'analyse du risque d'inondation s'appuie également sur la modélisation de la crue de référence de la Durance, relative à une occurrence centennale, avec un débit de 5000 m³/s, réalisée par les bureaux d'étude HYDRATEC et SCP, dans le cadre du PPR inondation approuvé par les services de la préfecture le 12 Avril 2016. Nous rappelons pour mémoire que la crue de 1994, objet d'arrêt catastrophe naturelle et cause de rupture de digues sur la commune de la Roque d'Anthéron était d'un débit de 3400 m³/s et représente la plus forte crue connue depuis les grandes crues du XIX^{ème} siècle.



Source : DDTM13

Cette carte, qui est le PPR inondation approuvé le 12 Avril 2016, permet d'identifier trois niveaux d'alés : « faible », « modéré » et « fort » :
L'alés « faible » correspond à une inondation dont la hauteur ne dépasse pas 0,5 mètre et la vitesse du courant 0,5 m/s ;
L'alés « modéré » correspond à une inondation d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et dont la vitesse du courant ne dépasse pas 0,5 m/s ;
L'alés « fort » correspond à une inondation d'une hauteur supérieure à 1 mètre et dont la vitesse du courant dépasse 0,5 m/s.

Enfin, une enveloppe bleue délimite la **zone inondable maximale**, identifiée par analyse hydrogéomorphologique.

Nous constatons que la plupart des terrains soumis au risque d'inondation relatif à une crue de la Durance sont des terres agricoles et que l'essentiel des habitations concernées par un alés fort sont isolées et localisées dans la partie Est de la commune. Cette modélisation ne tient pas compte des digues longeant la Durance.

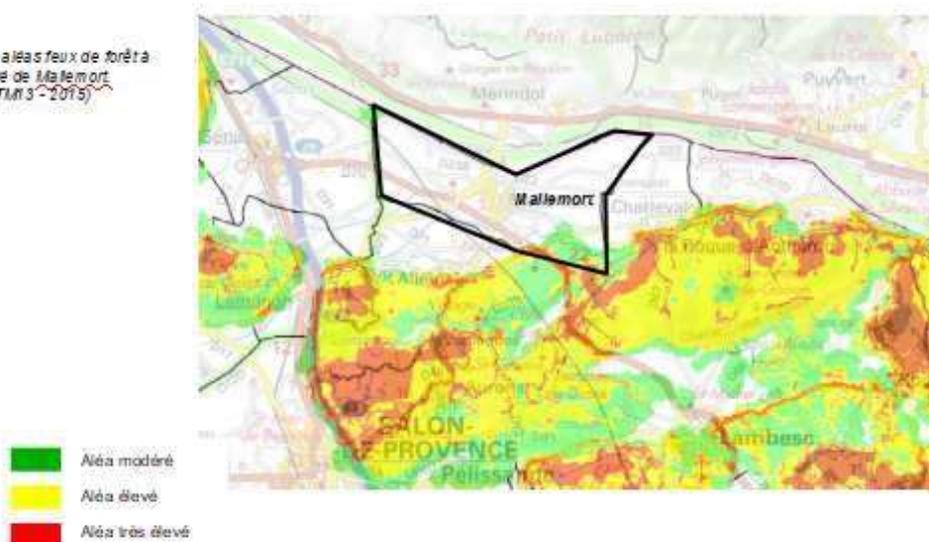
Risques naturels

Le risque feu de forêts



La commune est très peu concernée par le risque incendie. Le secteur à l'extrême Sud-Est du territoire communal comprenant golf de Pont-Royal et son complexe touristique est soumis à un alés modéré à élevé.

Synthèse des alés feux de forêt à proximité de Mallemort (DDTM13-2015)



Les modifications apportées dans le cadre de cette présente procédure (ajustement des OAP, du zonage et du règlement) s'inscrivent dans le respect et la prise en compte des risques.

Environnement

La commune est caractérisée par une grande richesse écologique. Cette diversité écologique communale est encadrée par de nombreuses mesures de protection et de gestion garantissant sa pérennité :

- Un espace répertorié pour la richesse de leur patrimoine naturel : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique (ZNIEFF). La commune est concernée par une ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II :
 - La ZNIEFF terrestre de type I n°13-150-144 « La basse Durance, des Iscles des Grands Campas aux Iscles de la Font du Pin »
 - La ZNIEFF terrestre de type II n°13-115-100 « Plateaux de Vernegues et de Roquerousse »
 - La ZNIEFF terrestre de type II n°13-150-100 « La Basse Durance »
- Un réseau écologique constitué de trois sites Natura 2000 identifiés pour la rareté et la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats :
 - La zone « Garrigues de Lançon et chaînes alentour ».
 - Les deux sites ZPS et SIC « La Durance »

Le réseau Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

- La commune de Mallemort est entourée par deux Parcs Naturels Régionaux qui ont pour rôle de préserver la biodiversité et concilier les activités humaines avec les impératifs environnementaux. La commune de Mallemort est entouré par :
 - Le PNR du Luberon
 - Le PNR des Alpilles

Mallemort n'étant adhérente à aucune charte des deux parcs naturels régionaux, les projets d'aménagement ne sont donc pas soumis aux objectifs de celle-ci.

- Trois arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) ont été pris le long de la Durance et sur le Massif du Luberon. Ils ne concernent pas directement la commune de Mallemort mais leur proximité impose leur prise en compte.

Ces APPB sont :

- Lit de la Durance « Le front du Pin »
 - Lit de la Durance, « Restegat »
 - Grands rapaces du Luberon
- La réserve de biosphère du Luberon est une reconnaissance par l'UNESCO de zones modèles conciliant la conservation de la biodiversité et le développement durable, dans le cadre du Programme sur l'homme et la biosphère (MAB). Cette zone ne concerne pas directement la commune de Mallemort mais sa proximité doit être prise en compte dans le PLU.
 - La Trame Verte et Bleue définie au travers du PLU en s'appuyant sur l'ensemble des documents supra-communaux (SRCE, SDAGE et SCoT).

Les points de modifications portant sur les aspects réglementaires (modifications, corrections et ajustements des articles du règlement n'impliquent aucune incidence sur les périmètres à statut écologiques recensés et le réseau Natura 2000.

2.

Points de modification du PLU

Point 1 – erreurS materielleS sur le zonage de la zac du moulin de vernegues	22
Point 2 – reduction de L emplacement reserve n°15 et SUPPRESSION DU n°18	32
Point 3 – modification du règlement de la zone UE	35

POINT 1 - ERREURS MATERIELLES SUR LE ZONAGE DE LA ZAC DU MOULIN DE VERNEGUES

Contexte

La **ZAC du Moulin de Vernègues** est située au sud-est du territoire de Mallemort. Ce domaine, organisé autour du parcours de golf, est constitué :

- de deux résidences de tourisme (Pierre et vacances et Oléa vacances) qui constituent le cœur du site : petites maisons individuelles accolées (R+1) et quelques équipements et services liés à l'activité touristique du domaine.
- de deux hôtels,
- ainsi que de lotissements privés essentiellement destinés à des résidences secondaires : maisons individuelles de type pavillonnaire (plain pied à R+1) implantées en retrait de la voirie.
- On trouve également quelques petits collectifs privés.

Dans le cadre du PLU approuvé en octobre 2017, le PAZ et le RAZ de la ZAC ont été intégrés au sein du PLU. Néanmoins, des erreurs matérielles de transcription de la ZAC dans le PLU ont été notées nécessitant quelques modifications de zonage, objet de la présente procédure.

Objet de la modification

Le point n°1 de la modification du PLU consiste à modifier le zonage au sein de la ZAC afin de correspondre à la réalité du terrain et/ou et mieux correspondre à l'ancien RAZ et PAZ de la ZAC ;

Ci-dessous sont reprises les différents points modifiés au sein de la ZAC :

N°1 → MODIFICATION : Trou n°7 : on rectifie le parcours de Golf tel qu'il existe : de N cela passe en Ng

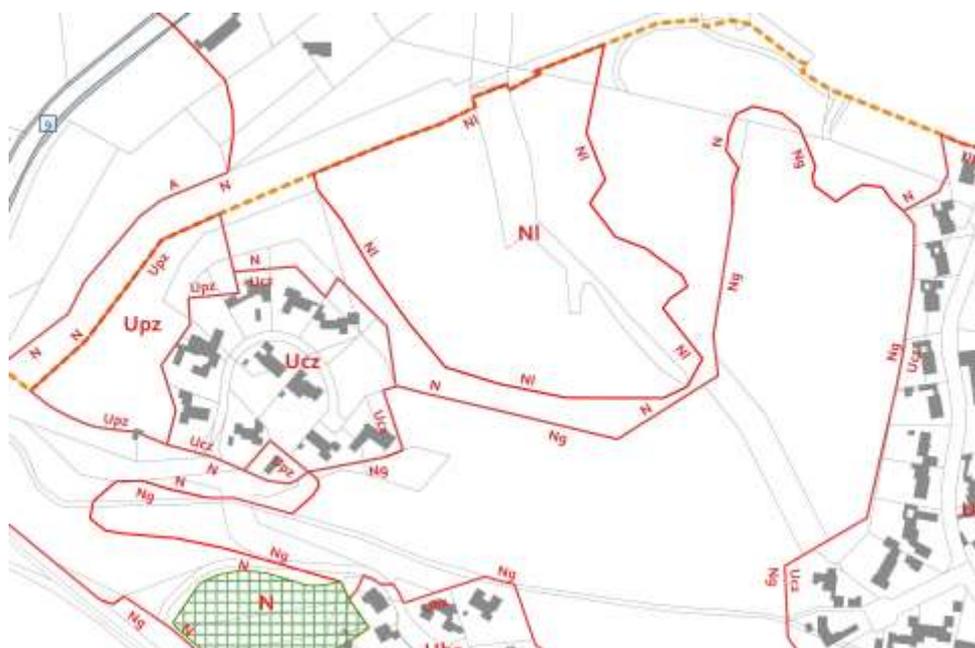
Evolution de la superficie :

. Zone N = -4867 m² basculé en zone Ng= +4867 m²

Avant modification



Après modification



N° 2 → MODIFICATION : Sur l'ancien practice, on rectifie le parcours de Golf tel qu'il existe : de NI cela passe en Ng

Evolution de la superficie :

. Zone NI = -2874 m2 basculé en zone Ng= +2874 m2

Avant modification



Après modification



N°3 → MODIFICATION : la salle Médicis

Le zonage UEz est trop large autour du complexe hôtelier, les parkings sont restitués au parcours de Golf et aux activités de loisirs comme initialement prévu dans le PAZ : de UEz cela passe en Ng et NI. Par ailleurs, le zonage Uez resserré autour des bâtiments du Golf de Pierre et Vacances ne permet pas d'extension. Il s'agit d'étendre la zone Uez sur les parcelles 3860, 3842, 3875, 3845 et 3846 pour permettre un éventuel projet d'extension

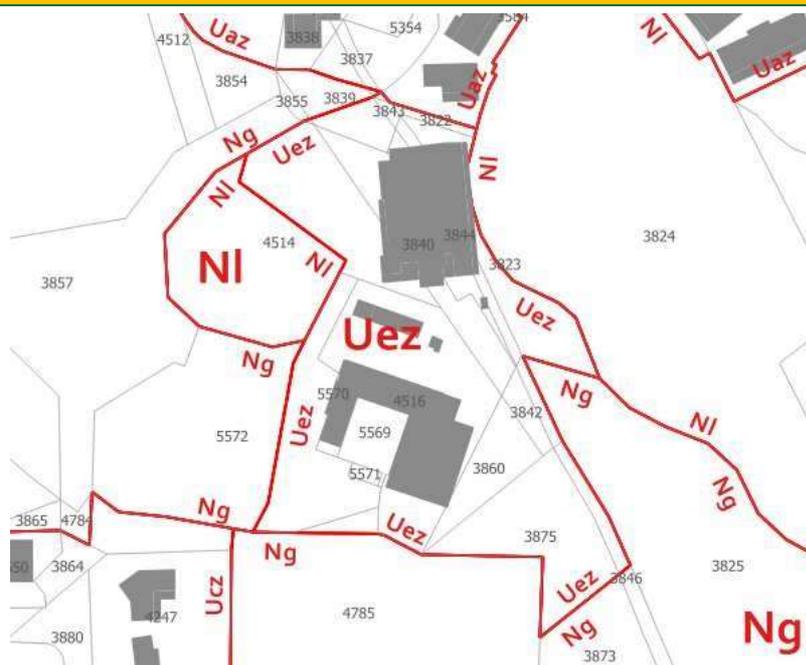
Evolution de la superficie :

- . Zone UEz = -4861 m2 à l'ouest + 2387 à l'est = -2474 m2
- . Zone Ng = +2840 à l'ouest - 2387 à l'est = +453 m2
- . NI = +2021 m2 m2

Avant modification



Après modification



N°5 → Le club house du 9 trous

En zone Ucz, une partie du golf de 6 trous est remise en inconstructible (Ng) et une partie du club house au Sud est classée en constructible Ucz

Evolution de la superficie :

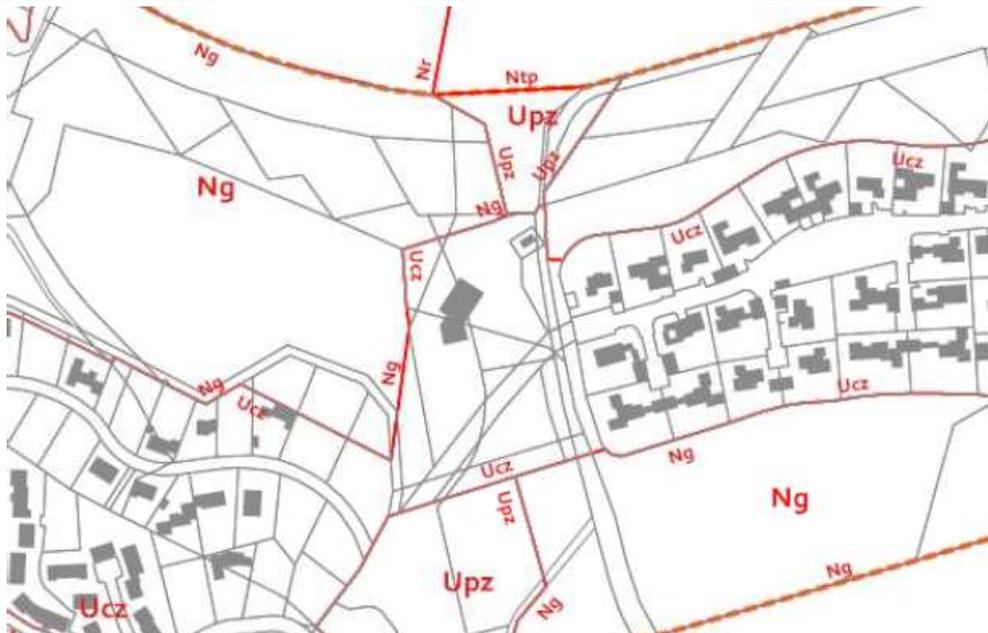
. Zone UCz = -1969 m² sur la partie nord basculé en zone Ng = +1969 m² sur la partie nord

et - 5934 m² de Ng sur la partie sud basculé en UCz

Avant modification



Après modification



N°6→ Les hauts de Pont Royal

Des parcelles ont été classées trop largement en UCz alors que le PAZ les classait de manière très limitée en constructible.

On diminue donc l'emprise constructible en basculant de UCz à Ng.

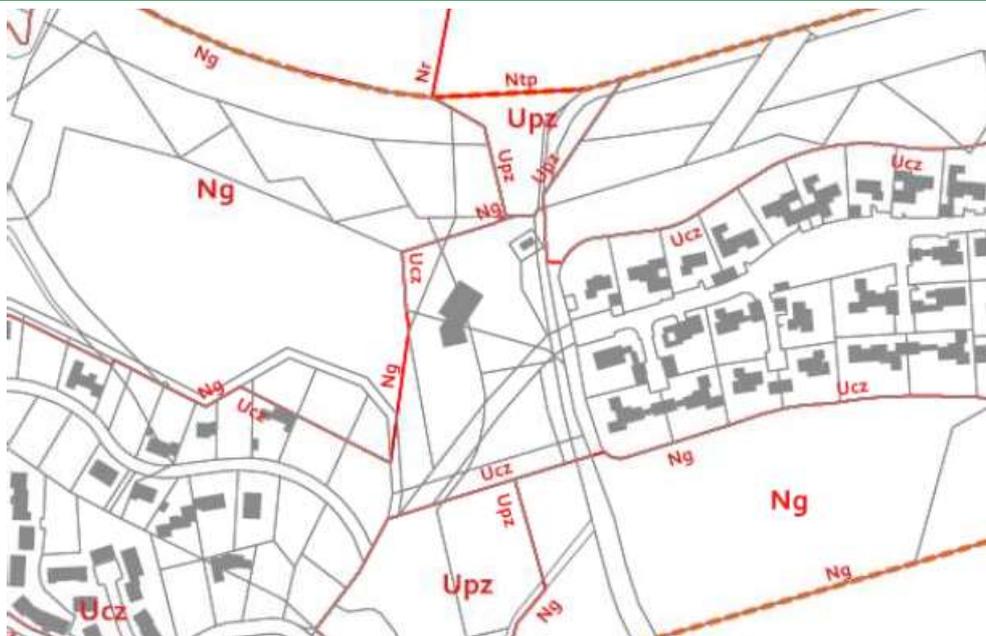
Evolution de la superficie :

. Zone UCz = -883 m2 basculé en zone Ng= +883 m2

Avant modification



Après modification



N°7 → Hameau Bergeron

Le fond de cadastre n'étant pas à jour, une construction en cours de réalisation se situe sur la zone non constructible. On passe de Ng en Ucz afin de corriger cette erreur matérielle

Evolution de la superficie :

. Zone Ng = -975 m2 basculé en zone UCz= +975 m2

Avant modification



Après modification



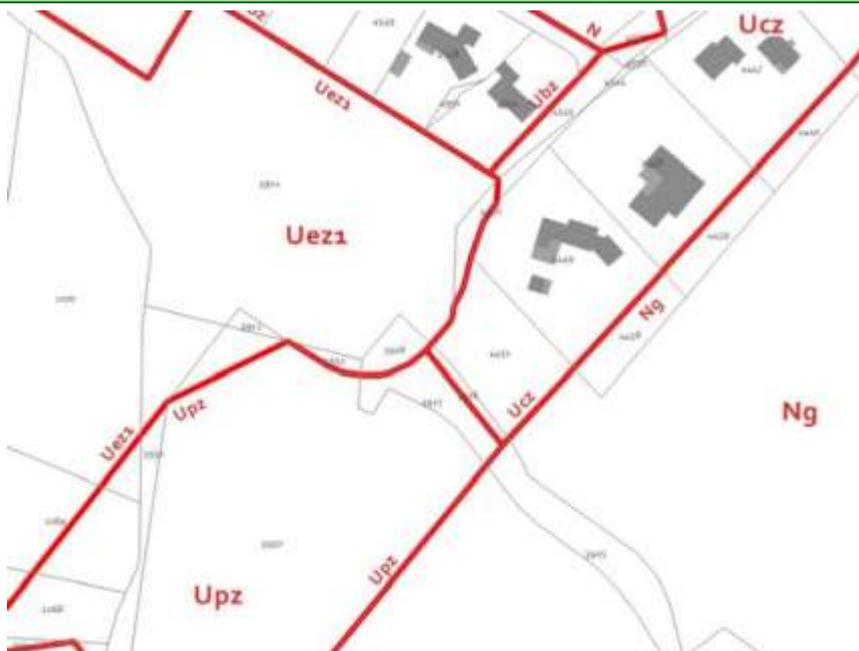
N°8 → Ancienne zone ZGv5

Il s'agit de reprendre le PAZ qui prévoyait initialement les parcelles 4451-3928- 3927 et 3928 (en partie) et 3911 (en partie) en zone constructible : décaler la limite de zone UCz de 20 m sur la zone Upz et remonter la limite de la zone Ucz vers le nord sur la zone Uez1 de manière à tirer un trait droit jusqu'à l'intersection avec la zone Ubz.

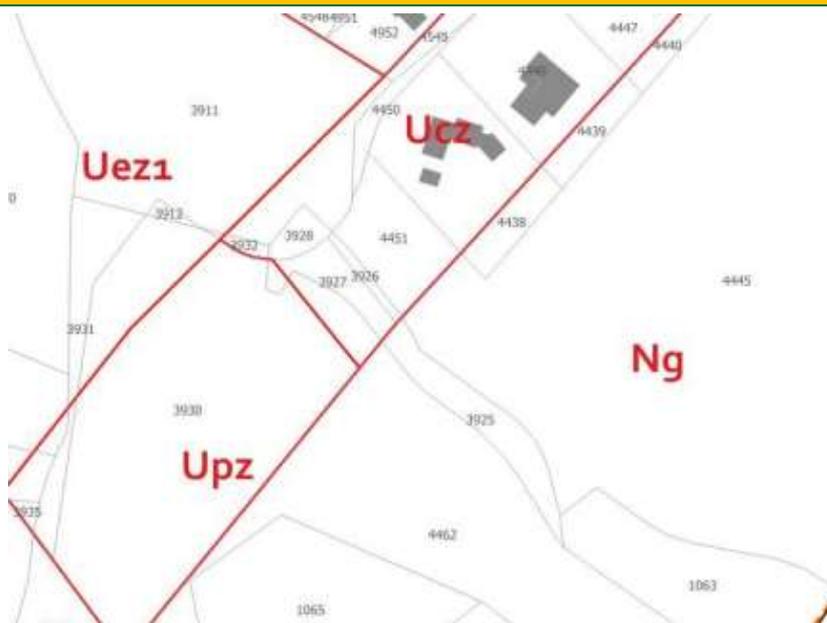
Evolution de la superficie :

. Zone UCz = + 1951 / Uez1 = - 1464/ UPz= -487 m²

Avant modification



Après modification



N°9 → Zonage UEz1

Il s'agit de maintenir les droits à construire des parcelles situées sur la zone Uez1 tels que prévus initialement au PAZ. Il convient de décaler la ligne de 20m plus au Sud pour étendre de 20 m la zone Uez1.

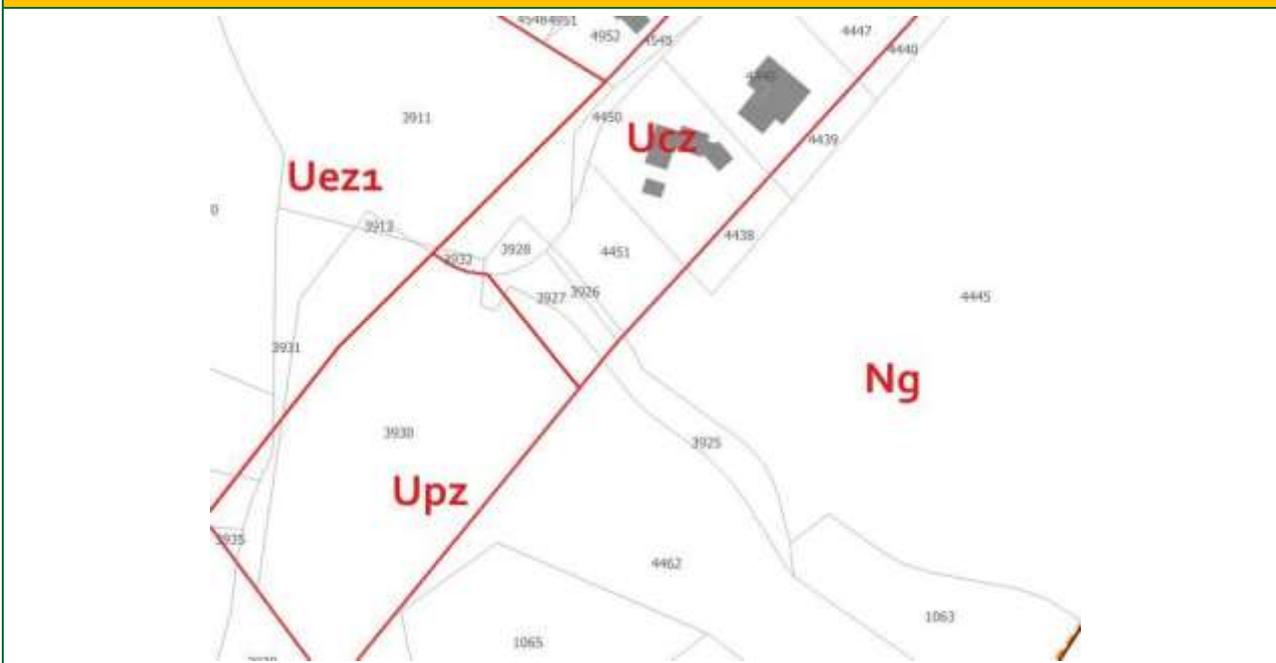
Evolution de la superficie :

. Zone Uez1= + 2391m² / Upz : -2391 m²

Avant modification



Après modification



Les modifications 8 et 9 touchent l'intersection entre les zones Uez1, Upz et Ucz. Au total les surfaces de ces trois zones ont évoluées comme suit :

Ucz = +1951 m² / Uez1 = + 927 m² / Upz = - 2878 m²

POINT 2 – REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°15 ET SUPPRESSION DU N°18

Contexte

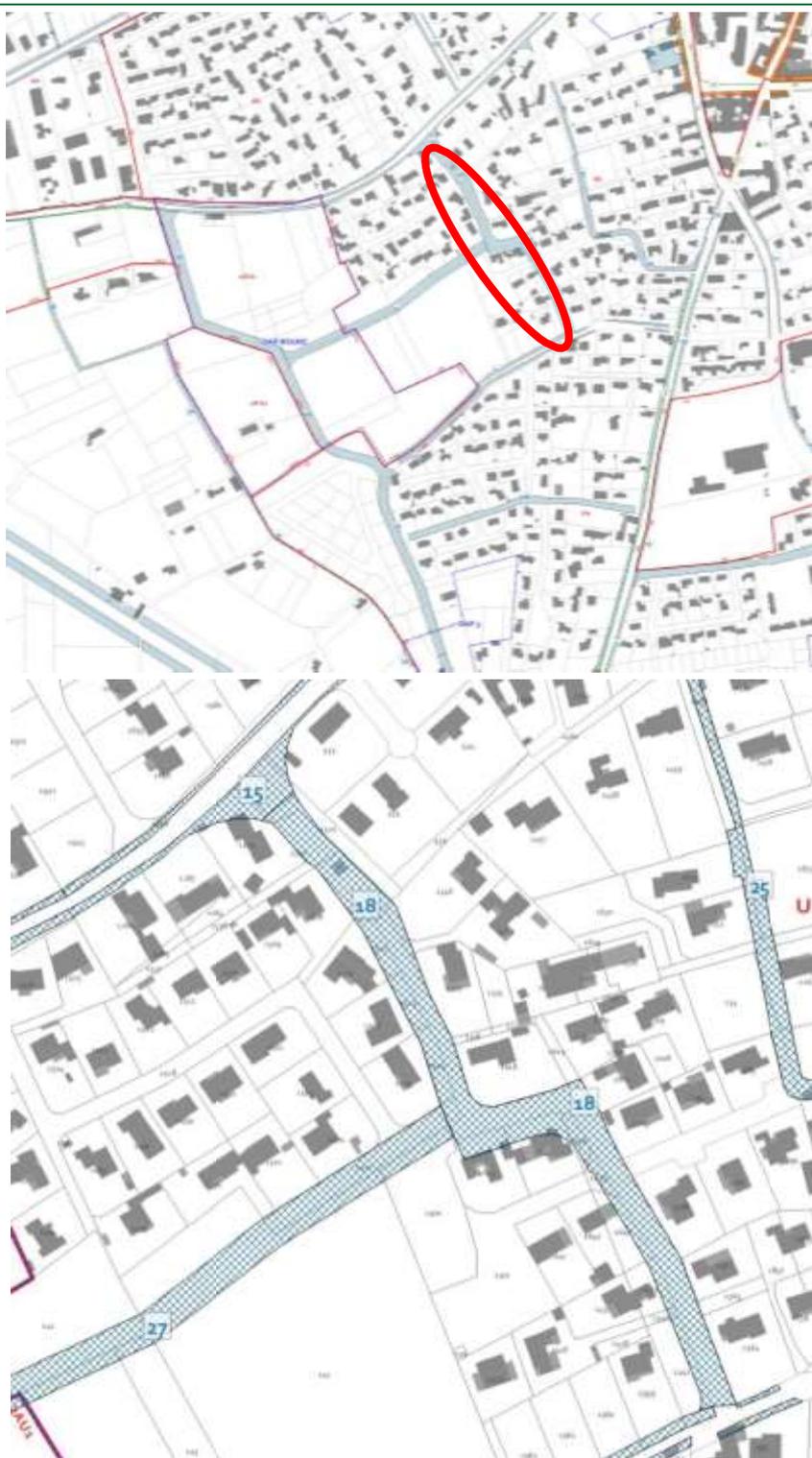
Par arrêté municipal du 09 Juin 2001 (Dossier 013.035.93.P0100 A) la commune a autorisé la modification du lotissement "LE ROURE" en diminuant l'assiette foncière du lotissement et en excluant la parcelle n°1522 (emplacement réservé n°18 du PLU) de ce dernier. De fait la commune a renoncé à la réalisation de cet ER et a permis à chaque propriété riveraine de se voir rattacher une partie de la parcelle 1522. La commune a demandé et obtenu une simple servitude de tréfond pour le passage du pluvial.

Périmètre du lotissement du ROURE en 2002	Nouveau parcellaire après modification du lotissement en 2002

Objet de la modification

Le point n°2 de la modification du PLU consiste à réduire l' ER n° 15 et supprimer le n° 18.

Avant modification



Après modification



Superficie ER avant modification :

15	Aménagement du CR dit de Salon	Commune	8235,13	Emprise à 12m
-----------	--------------------------------	---------	---------	---------------

Superficie ER 15 après modification : 7137,13 m2

Superficie ER 18 après modification : 0m2 car supprimé

POINT 3 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

Contexte

Dans le cadre du PLU approuvé, la zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales.

Le règlement de zone permet donc la réalisation d'un logement de fonction. Des contraintes en termes de surface et d'implantation ont été exigées.

Toutefois un oubli s'est glissé dans la rédaction de l'article et pour conforter la place de l'activité par rapport au logement de fonction et de sa nécessité vis-à-vis de l'activité projetée, l'article 2 est modifié.

Il en est de même à l'article 11 où la réglementation sur les façades, telle en zone 1AUe, a été oubliée.

Par ailleurs, dans le règlement, il convient de préciser que la hauteur de la zone UEz est mesurée à partir du sol aménagé et est limitée à 10 m maximum à l'égout de la toiture.

Objet de la modification

Le point n°3 de la modification du PLU consiste à modifier les articles 2, 10 et 11 de la zone UE/UEz.

Règlement zone UE

Préambule : les modifications sont indiquées en **surligné jaune**

Avant modification	Après modification
<p><i>Page 66 : article 2</i></p> <p>« Sont autorisées sous conditions, hors sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements de fonction dans la limite de 50m² de surface de plancher et sous réserve qu'il soit intégré (...) ». <p><i>Page 68 : article 11</i></p> <p>Article UE.10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p><u>Hauteur maximale des constructions, hors sous-secteurs UEz :</u></p> <p>8 m à l'égout du toit et en l'absence de toiture au point le plus haut.</p> <p><u>Hauteur maximale des constructions, en sous-secteurs UEz :</u></p> <p>⋮</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEz1 : 10m maximum à l'égout de toiture - UEz2 : 15m maximum à l'égout de toiture - UEz3 : 12m maximum à l'égout de toiture 	<p><i>Page 66 : article 2</i></p> <p>« Sont autorisées sous conditions, hors sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements de fonction à condition d'être nécessaire à la gestion de l'activité dans la limite de 50m² de surface de plancher et sous réserve qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité (...) ». <p><i>Page 68 : article 11</i></p> <p>Article UE.10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p><u>Hauteur maximale des constructions, hors sous-secteurs UEz :</u></p> <p>8 m à l'égout du toit et en l'absence de toiture au point le plus haut.</p> <p><u>Hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol aménagé, en sous-secteurs UEz :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - UEz : 10m maximum à l'égout de toiture - UEz1 : 10m maximum à l'égout de toiture - UEz2 : 15m maximum à l'égout de toiture

Avant modification	Après modification
<p>Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. »</p> <p>Article UE.11 – Aspect extérieur</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p>En accord avec l'Arti. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.</p> <p>■ Adaptation au terrain</p> <p>Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.</p> <p>■ Implantation et orientation des constructions</p> <p>Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.</p> <p>■ Dispositions particulières</p> <p>■ Toitures</p> <p>Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble. - qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente. <p>Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>	<p>- UEz3 : 12m maximum à l'égout de toiture</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. »</p> <p>Article UE.11 – Aspect extérieur</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p>En accord avec l'Arti. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.</p> <p>■ Adaptation au terrain</p> <p>Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.</p> <p>■ Implantation et orientation des constructions</p> <p>Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.</p> <p>■ Dispositions particulières</p> <p>■ Toitures</p> <p>Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble. - qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente. <p>Les toitures végétalisées prises en application de l'article R11-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>

Avant modification	Après modification
<p>▪ Clôtures</p> <p>L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.</p> <p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en évitant notamment la multiplicité des matériaux, - en privilégiant les formes simples, - en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. <p>Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas dépasser 2.00m.</p> <p>A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) éventuellement doublé d'une haie vive. - Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essences diversifiées. <p>En limite séparatives peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive. - Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur 1m comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles , grillage...) et doublé d'une haie vive. - Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive. <p>D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.</p> <p>Toute utilisation de matériaux susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).</p> <p>D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.</p> <p>Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.</p>	<p>▪ Clôtures</p> <p>L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.</p> <p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en évitant notamment la multiplicité des matériaux, - en privilégiant les formes simples, - en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. <p>Les murs doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas dépasser 2.00m.</p> <p>A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) éventuellement doublé d'une haie vive. - Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essences diversifiées. <p>En limite séparatives peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive. - Soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur 1m comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grilles , grillage...) et doublé d'une haie vive. - Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive. <p>D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.</p> <p>Toute utilisation de matériaux susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).</p> <p>D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.</p> <p>Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.</p>

Avant modification	Après modification
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enseignes <p>Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au dessus de la façade, ou sur le mur du portail.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux <p>La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.</p> <p>Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eclairage <p>Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Local poubelles <p>Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aires de stockage extérieur <p>Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage extérieur de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes, avec des racines pivotantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements et aménagements divers <p>Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.</p> <p>Les climatiseurs, et autres éléments de façade de type</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades <p>Les couleurs des façades autorisées sont recensées par le nuancier consultable en mairie. Les tons pastel sont autorisés. Les tons vifs sont à proscrire.</p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à une harmonisation des coloris à l'échelle de la construction et le respect de l'ambiance chromatique des bâtiments environnants. Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.</p> <p>Les bardages bois et métalliques sont autorisés à condition qu'ils garantissent une insertion harmonieuse dans l'environnement proche.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Enseignes <p>Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au dessus de la façade, ou sur le mur du portail.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Bureaux <p>La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement architectural et végétal soigné. Au-delà de 20 mètres de long, a fortiori, si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.</p> <p>Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Eclairage <p>Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.</p>

Avant modification	Après modification
<p>groupe électrogène, et paraboles, qu'ils soient placés en façade sur rue ou en toiture, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les climatiseurs ou tout autre éléments en façade devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.</p> <p>Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Local poubelles <p>Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aires de stockage extérieur <p>Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage extérieur de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences locales variées et persistantes, avec des racines pivotantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements et aménagements divers <p>Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.</p> <p>Les climatiseurs, et autres éléments de façade de type groupe électrogène, et paraboles, qu'ils soient placés en façade sur rue ou en toiture, sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les climatiseurs ou tout autre éléments en façade devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.</p> <p>Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.</p>

POINT 4 – MODIFICATION DU REGLEMENT DES DISPOSITIONS GENERALES

Contexte

Une erreur matérielle et rédactionnelle s'est glissée dans le premier paragraphe :

- « Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
- En secteurs UA, UB et UC, à l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'**Ensemble**, pour les opérations d'habitat il est exigé ».

Or il s'agissait de faire référence aux Opération d'Aménagement et de Programmation et non aux Opération d'Aménagement d'**Ensemble**.

Objet de la modification

Le point n°4 de la modification du PLU consiste à compléter le règlement des dispositions générales pour plus de compréhension.

Avant modification	Après modification
<p>Page 13</p> <p><u>Bonus de constructibilité</u></p> <p>« la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; »</p> <p>En application de l'article L151-28 alinéa 2 la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible à hauteur de 20% en secteurs UA, UB et UC.</p> <p><u>Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux</u></p> <p>En secteurs UA, UB et UC, à l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, pour les opérations d'habitat il est exigé :</p>	<p>Page 13</p> <p><u>Bonus de constructibilité</u></p> <p>« la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; »</p> <p>En application de l'article L151-28 alinéa 2 la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible à hauteur de 20% en secteurs UA, UB et UC.</p> <p><u>Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux</u></p> <p>En secteurs UA, UB et UC, à l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement et de Programmation, pour les opérations d'habitat il est</p>

Avant modification	Après modification
<ul style="list-style-type: none"> • Pour la création de 4 à 10 logements nouveaux créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux • Pour la création de plus de 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux. <p>En secteurs 1AU et zones UA UB et UC, si une ou plusieurs Opérations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent, 50% de logements sociaux est exigé pour chaque opération.</p> <p>« Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »</p>	<p>exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la création de 4 à 10 logements nouveaux créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux • Pour la création de plus de 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux. <p>En secteurs 1AU et zones UA UB et UC, si une ou plusieurs Opérations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent, 50% de logements sociaux est exigé pour chaque opération.</p> <p>« Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »</p>

POINT 5 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UBZ ET UAZ

Contexte

Le **point de modification de la zone Ubz** concerne une erreur de retranscription du règlement entre le RAZ et le PLU : au RAZ l'implantation sur les limites est possible mais non obligatoire.

De fait lors de la réalisation de la ZAC et afin de limiter les troubles de voisinage les constructions se sont implantées en retrait des limites.

Le PLU prévoit l'implantation obligatoirement sur l'une des limites, exceptionnellement sur les 2 limites mais ne permet pas l'implantation en retrait.

Cette situation rend complexe les projets d'extension.

Concernant le **deuxième point de modification en zone Uaz**, pour rappel, en secteur UA UB et UC on demande à l'article 2 du logement social dès la création de 4 logements (entre 4 et 10 et au-delà de 10).

Cette contrainte n'est pas imposée en secteur "z" donc au sein du périmètre de la ZAC, comme en zone UBz et UCz. Il s'agit dans le cadre de la modification de le préciser en secteur Uaz.

Objet de la modification

Le point n°5 de la modification du PLU consiste à modifier l'article 7 du règlement de la zone UBz afin d'assurer la continuité du RAZ.

Le point n°5 de la modification du PLU consiste à modifier l'article 2 du règlement de la zone UAz afin d'être cohérent avec le reste de la ZAC et des secteurs UBz et UCz..

Avant modification	Après modification
<p>Page 35</p> <p>Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ubz :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir</p>	<p>Page 35</p> <p>Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ubz :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir</p>

Avant modification	Après modification
<p>être inférieure à 3m.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>L'implantation est obligatoire sur l'une des limites séparatives. Toutefois, lorsque la construction participe à un concept de hameau comme il est mentionné à l'article 6, elle peut être implantée en continu, d'une limite séparative à une autre.</p> <p>■ Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.</p> <p>Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont autorisés sous conditions:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement et de programmation, pour les opérations d'habitat il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • De 4 à 10 logements nouvellement créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux • Plus de 10 logements nouvellement créés, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux 	<p>être inférieure à 3m.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>L'implantation pourra se faire en limites séparatives.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.</p> <p>Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont autorisés sous conditions, hors sous secteurs UAz :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement et de programmation, pour les opérations d'habitat il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • De 4 à 10 logements nouvellement créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple pour une opération comportant 7 logements, 2 logements seront des logements locatifs sociaux • Plus de 10 logements nouvellement créés, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entière supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. Par exemple, pour une opération comportant 23 logements, 7 logements seront des logements locatifs sociaux

POINT 6 – MODIFICATION DU REGLEMENT CONCERNANT LA REGLEMENTATION DES PISCINES

Contexte

Une erreur s'est glissée dans le règlement concernant la réglementation des bassins de piscines.

D'une manière générale la volonté est de permettre d'implanter les piscines sans aucune restriction par rapport aux règles de prospect car les terrains sont de plus en plus petits.

Or, on s'aperçoit que selon où on se situe (en secteur UA UB ou UC) la réglementation sur les bassins de piscine n'apparaît pas de la même manière ce qui a engendré des problèmes au niveau de l'instruction des permis.

Objet de la modification

Le point n°6 de la modification du PLU consiste à uniformiser la réglementation pour les piscines afin de les autoriser aux articles 6 et 7 sans contrainte en zone urbaine UA, UB, UC, UE et 1AU.

Avant modification	Après modification
<p>Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées, voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur Uaz :</u> Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies.</p> <p>Toutefois, lorsque les constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en respectant ce même retrait.</p> <p><u>En sous-secteur Uaz :</u> Les constructions (y compris annexes) peuvent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5m par rapport aux voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>	<p>Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées, voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur Uaz :</u> Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement des voies.</p> <p>Toutefois, lorsque les constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en respectant ce même retrait.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>En sous-secteur Uaz :</u> Les constructions (y compris annexes) peuvent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5m par rapport aux voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>

Avant modification	Après modification
<p>Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer_</p> <p><u>Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement autorisé si elles s'établissent dans une continuité de bâti aligné à la voie. A défaut, un recul de 3m des voies est exigé.</p> <p>Le long de la RD23a/ avenue des Frères Roqueplan, l'implantation doit se faire obligatoirement avec un recul de 3m par rapport à la voie.</p> <p>Par rapport aux canaux et cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 50m par rapport à l'axe du canal EDF, 10m par rapport à l'axe de Craponne, 4m pour les autres canaux par rapport à la crête du talus.</p> <p>Les clôtures devront être implantées à 4m de la crête du talus.</p> <p>En cas de haies existantes le long des canaux et cours d'eaux, les constructions doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies en sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>Les constructions doivent s'établir avec un recul de 5m par rapport aux voies. Lorsque les constructions projetées sont regroupées en hameau, elles doivent être implantées de manière à créer un effet de placette, de continuité visuelle et d'accompagnement de la rue.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ubz :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.</p>	<p>Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer_</p> <p><u>Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à l'alignement autorisé si elles s'établissent dans une continuité de bâti aligné à la voie. A défaut, un recul de 3m des voies est exigé.</p> <p>Le long de la RD23a/ avenue des Frères Roqueplan, l'implantation doit se faire obligatoirement avec un recul de 3m par rapport à la voie.</p> <p>Par rapport aux canaux et cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 50m par rapport à l'axe du canal EDF, 10m par rapport à l'axe de Craponne, 4m pour les autres canaux par rapport à la crête du talus.</p> <p>Les clôtures devront être implantées à 4m de la crête du talus.</p> <p>En cas de haies existantes le long des canaux et cours d'eaux, les constructions doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies en sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>Les constructions doivent s'établir avec un recul de 5m par rapport aux voies. Lorsque les constructions projetées sont regroupées en hameau, elles doivent être implantées de manière à créer un effet de placette, de continuité visuelle et d'accompagnement de la rue.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ubz :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.</p>

Avant modification	Après modification
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>L'implantation est obligatoire sur l'une des limites séparatives. Toutefois, lorsque la construction participe à un concept de hameau comme il est mentionné à l'article 6, elle peut être implantée en continu, d'une limite séparative à une autre.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.</p> <p>Article UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p><u>Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Ucz :</u></p> <p>Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter selon un recul de 3m par rapport aux voies.</p> <p><u>Par rapport aux canaux et cours d'eau :</u></p> <p>Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.</p> <p>En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies en sous-secteurs Ucz :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>	<p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ubz :</u></p> <p>L'implantation pourra se faire en limites séparatives.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.</p> <p>Article UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p><u>Par rapport aux voies, hors sous-secteurs Ucz :</u></p> <p>Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter selon un recul de 3m par rapport aux voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Par rapport aux canaux et cours d'eau :</u></p> <p>Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.</p> <p>En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies en sous-secteurs Ucz :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>

Avant modification	Après modification
<p>Article UC.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ucz :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ucz :</u></p> <p>Les constructions ne peuvent pas se construire d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.</p> <p>Article UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p><u>Par rapports aux voies, hors sous-secteurs UEz :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5m par rapport aux voies.</p> <p>Par rapport aux canaux et cours d'eau :</p> <p>Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.</p> <p>En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p><u>Par rapport aux voies en sous-secteur UEz :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport aux voies destinées à la desserte générale</p>	<p>Article UC.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>■ Dispositions générales</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, hors sous-secteur Ucz :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en sous-secteurs Ucz :</u></p> <p>Les constructions ne peuvent pas se construire d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, le long du parcours du golf, les constructions devront être implantées à minimum 18 m de la limite du parcours du golf.</p> <p>Article UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p><u>Par rapports aux voies, hors sous-secteurs UEz :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5m par rapport aux voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Par rapport aux canaux et cours d'eau :</p> <p>Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.</p> <p>En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>

Avant modification	Après modification
<p>de la ZAC.</p> <p>Article UE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Implantations des constructions, hors sous-secteurs UEz :</u> L'implantation en limite séparative pour les constructions est autorisée. A défaut, l'implantation devra se faire avec un recul minimal de 5m des limites séparatives.</p> <p><u>Implantation des constructions en sous-secteurs UEz :</u> Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum des limites séparatives.</p> <p>Article 1AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <p>Par rapports aux voies : Les constructions doit se faire avec un recul de 3m depuis les voies.</p> <p>Par rapport aux canaux et cours d'eau : Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.</p> <p>En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Article 1AU.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Par rapport aux voies en sous-secteur UEz :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport aux voies destinées à la desserte générale de la ZAC.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Article UE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Implantations des constructions, hors sous-secteurs UEz :</u> L'implantation en limite séparative pour les constructions est autorisée. A défaut, l'implantation devra se faire avec un recul minimal de 5m des limites séparatives.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p><u>Implantation des constructions en sous-secteurs UEz :</u> Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum des limites séparatives.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Article 1AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <p>Par rapports aux voies : Les constructions doit se faire avec un recul de 3m depuis les voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Par rapport aux canaux et cours d'eau : Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 50m de l'axe canal EDF, 10m de l'axe de Craponne, 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau , à l'exception du Ruisseau du Moulin longeant l'avenue de la Fontaine pour lequel un retrait de 1m est exigé.</p> <p>En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à 4m de l'axe de la haie.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Article 1AU.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>

Avant modification	Après modification
<p>■ Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une limite séparative à l'autre • Soit sur une seule limite séparative latérale ; • Soit avec un recul de 3 m. <p>Toutes les constructions doivent respecter une distance minimale de la limite séparative de fond de parcelle correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>	<p>■ Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une limite séparative à l'autre • Soit sur une seule limite séparative latérale ; • Soit avec un recul de 3 m. <p style="background-color: yellow;">Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p> <p>Toutes les constructions doivent respecter une distance minimale de la limite séparative de fond de parcelle correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine.</p>

POINT 7 – MODIFICATION DU REGLEMENT EN COMPLETANT L'ARTICLE 11

Contexte

Afin d'harmoniser la réglementation sur les panneaux solaires et thermiques, il convient de corriger les dispositions du règlement en complétant ou corrigeant l'article 11 des zones UA, UB, UC, UP, UE, 1AU, 1AUe, 2AU, A, N, NC, Ntp et Nt.

Objet de la modification

Le point n°7 de la modification du PLU consiste à modifier l'article 11 du règlement de chaque zone.

Avant modification	Après modification
<p><u>Paragraphe sur les toitures et les formes :</u></p> <p>L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).</p> <p>Les capteurs solaires thermiques sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une intégration au plan de toiture - D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations - De ne pas excéder une surface totale de 4m² <p>Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont</p>	<p><u>Paragraphe sur les toitures et les formes :</u></p> <p>« L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage).</p> <p style="background-color: yellow;">Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une intégration au plan de toiture en harmonie avec l'architecture et le paysage environnant, - D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations - De ne pas excéder la surface correspondant aux besoins

Avant modification	Après modification
interdites.	<p>de la consommation domestique défini à l'article R111-23 du code de l'urbanisme et de son décret d'application.</p> <p>Au sein du périmètre de protection des monuments historiques et du périmètre modifié des abords l'Architecte des Bâtiments de France pourra s'opposer à l'installations de tels dispositifs.</p> <p>Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites. »</p>

POINT 8 – MODIFICATION DE 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Contexte

Le PLU de Mallemort présente plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

Objet de la modification

Le point n°5 de la modification du PLU consiste à modifier les OAP : 2, 3, 6 et la 10 afin de corriger/compléter certaines données en lien avec le projet d'aménagement à venir.

Modification de l'OAP N° 2

Cette dernière inscrit dans le PLU approuvé un objectif de 25 logements à réaliser avec 50% de logements locatifs sociaux selon une densité de 40 logements à l'hectare.

Toutefois compte tenu d'une part des objectifs de rattrape de logements sociaux qui pèse sur la commune et compte tenu d'autre part des possibilités de construire résultant du règlement de zone, il est envisagé d'augmenter la densité prévue initialement.

En effet, dans le cadre des études de capacité rendues par l'EPF PACA le site en question permettrait d'atteindre approximativement une cinquantaine de logements, soit une densité de 80 logements à l'hectare.

La proximité du centre-ville, l'existence des réseaux et d'écoles alentours ainsi que la bonne desserte en TC justifieraient que l'OAP ne soit pas plafonnée à seulement 25 logements à l'hectare mais un plafond plus élevé.

Les principes d'aménagement resteraient inchangés en ce qu'une partie du programme sera dédiée à de la maison individuelle et une autre à du collectif.

C'est pourquoi l'OAP va être rectifiée en indiquant un objectif de 50 logements sur le programme dont 25 logements locatifs sociaux, soit une densité de 80 logements à l'hectare.

Avant modification



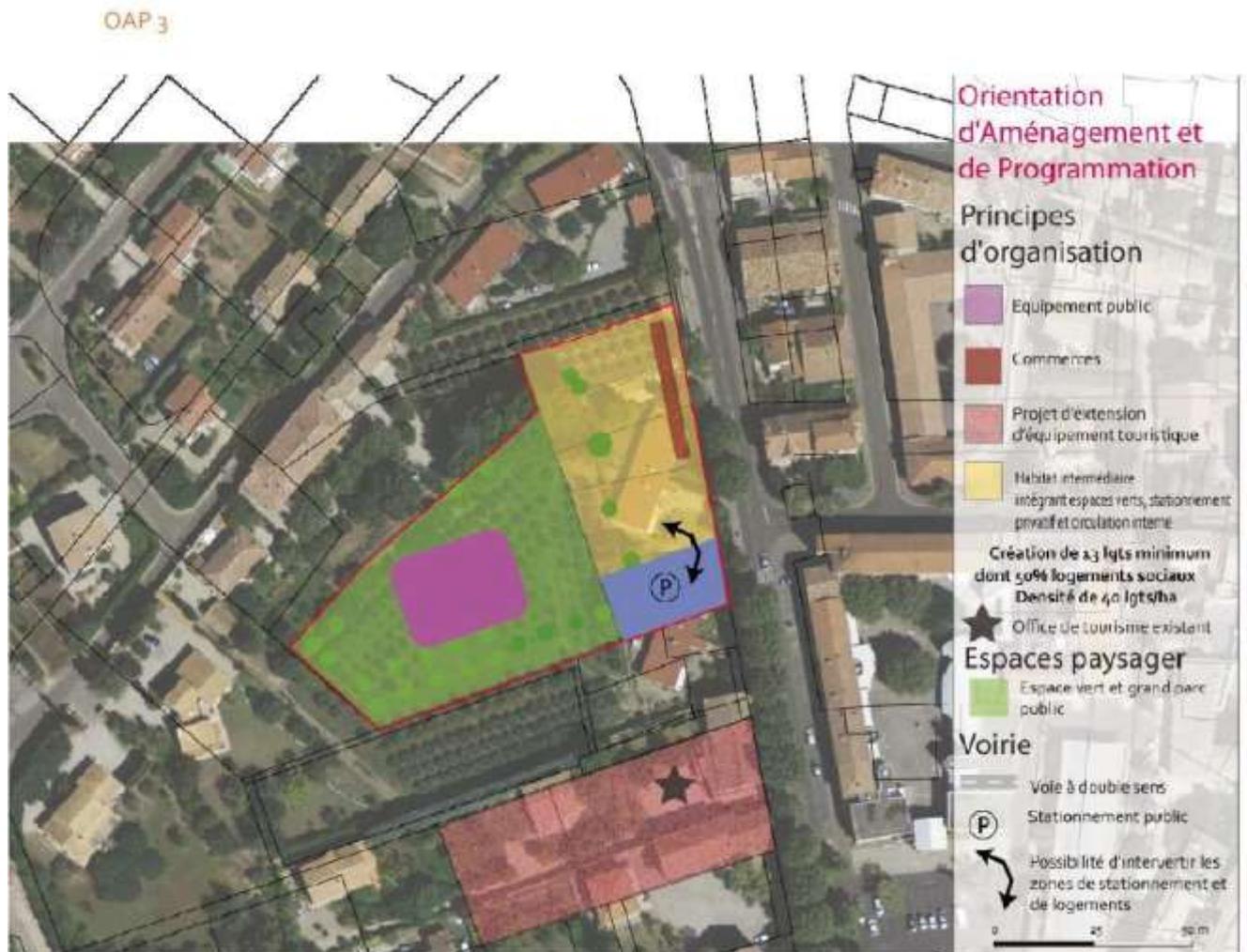
Après modification



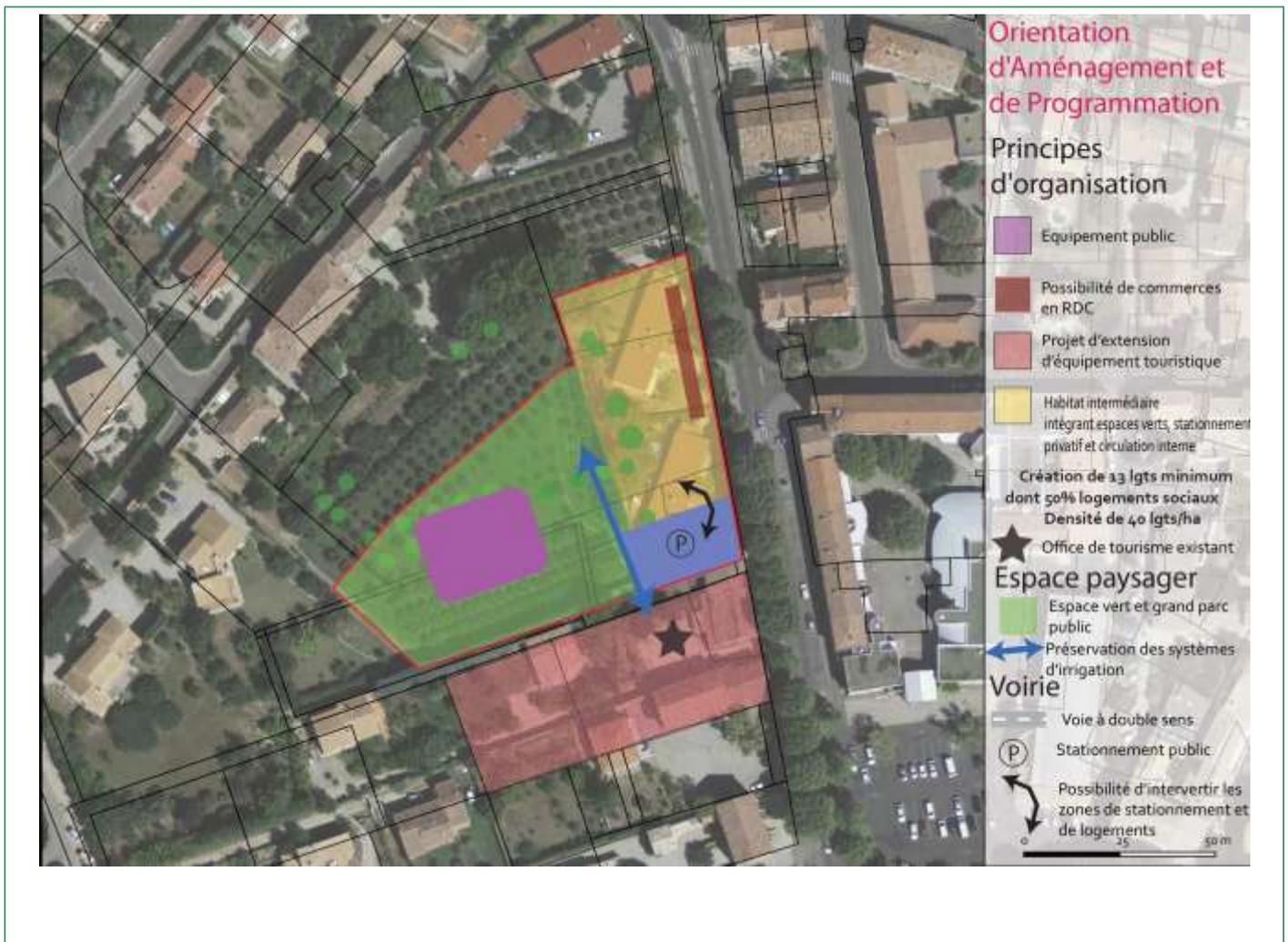
Modification OAP N° 3

Le périmètre de l'OAP ayant glissé vers le nord, il s'agit de le recalculer vers le sud.

Avant modification



Après modification



Modification OAP N° 10

Cette dernière inscrit dans le PLU approuvé un objectif de 6 logements à réaliser avec 50% de logements locatifs sociaux selon une densité de 35 logements à l'hectare.

Toutefois compte tenu d'une part des objectifs de rattrape de logements sociaux qui pèse sur la commune et compte tenu d'autre part des possibilités de construire résultant du règlement de zone, il est envisagé d'augmenter la densité prévue initialement.

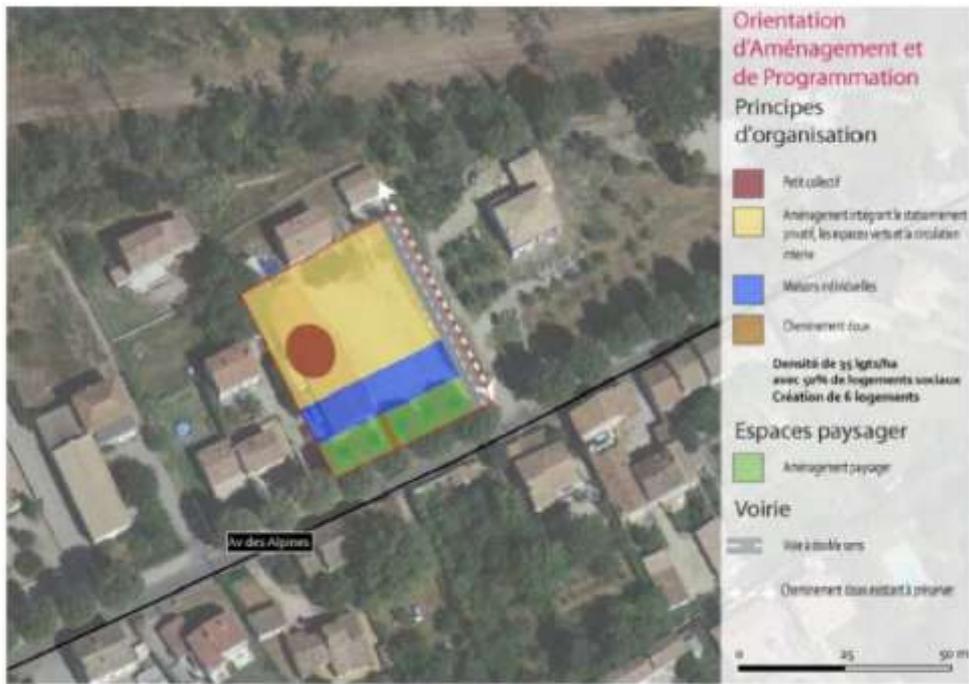
En effet, dans le cadre des études de capacité rendues par l'EPF PACA le site en question permettrait d'atteindre approximativement une cinquantaine de logements, soit une densité de 60 logements à l'hectare.

La proximité du centre-ville, l'existence des réseaux et d'écoles alentours ainsi que la bonne desserte en TC justifieraient que l'OAP ne soit pas plafonnée à seulement 25 logements à l'hectare mais un plafond plus élevé.

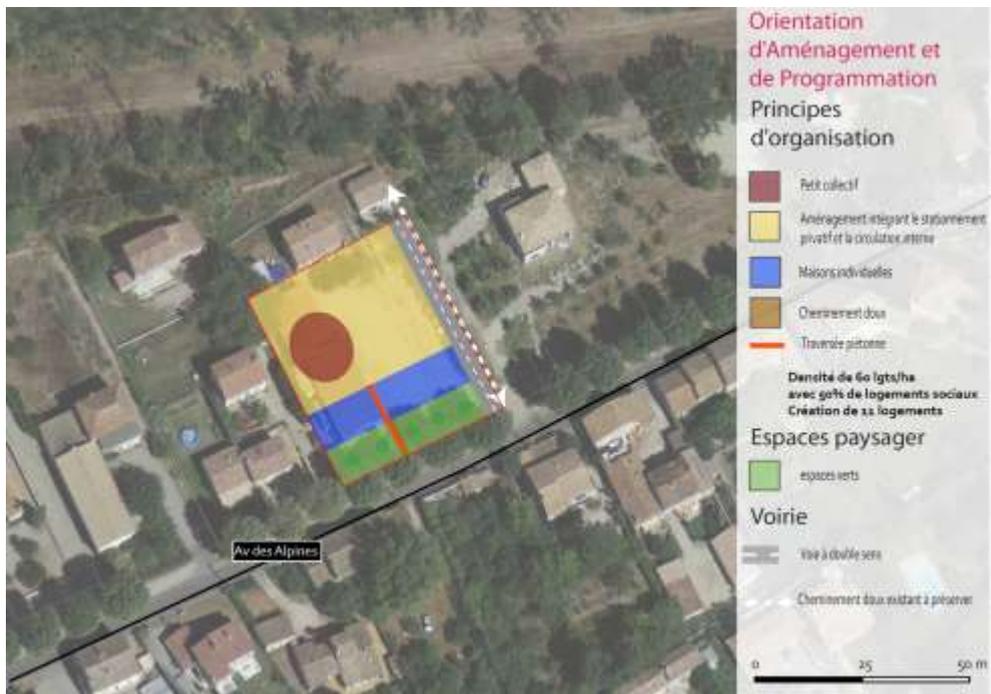
Les principes d'aménagement resteraient inchangés en ce qu'une partie du programme sera dédiée à de la maison individuelle et une autre à du collectif.

C'est pourquoi l'OAP va être rectifiée en indiquant un objectif de 11 logements sur le programme dont 50% de logements locatifs sociaux, soit une densité de 60 logements à l'hectare.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



MODIFICATION OAP N°6

Dans le cadre du PLU approuvé le 11/10/17, l'OAP N° 6 au hameau de Bramejean prévoit un programme d'habitat à l'Ouest du Hameau en entrée de ville.

Le périmètre de l'OAP inclut différentes unités foncières. Au Nord-Ouest du projet le périmètre intègre 2 parcelles non bâties constituant le jardin d'une villa. Le découpage du périmètre scinde la maison de son jardin d'agrément en façade du bâtiment. De fait il n'apparaît pas cohérent de maintenir le jardin dans le périmètre de l'OAP compte tenu de la proximité immédiate qu'elle porte avec la maison d'habitation. Aucun projet d'ensemble ne peut être envisagé intégrant ce foncier.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



3.

Evaluation des impacts de la modification du PLU sur l'environnement

Impacts sur la biodiversité	59
Impacts sur les ressources naturelles	59
Impacts sur le cadre de vie	60
Conclusion	60

IMPACTS SUR LA BIODIVERSITE

Impacts sur la biodiversité et les espaces naturels et agricoles

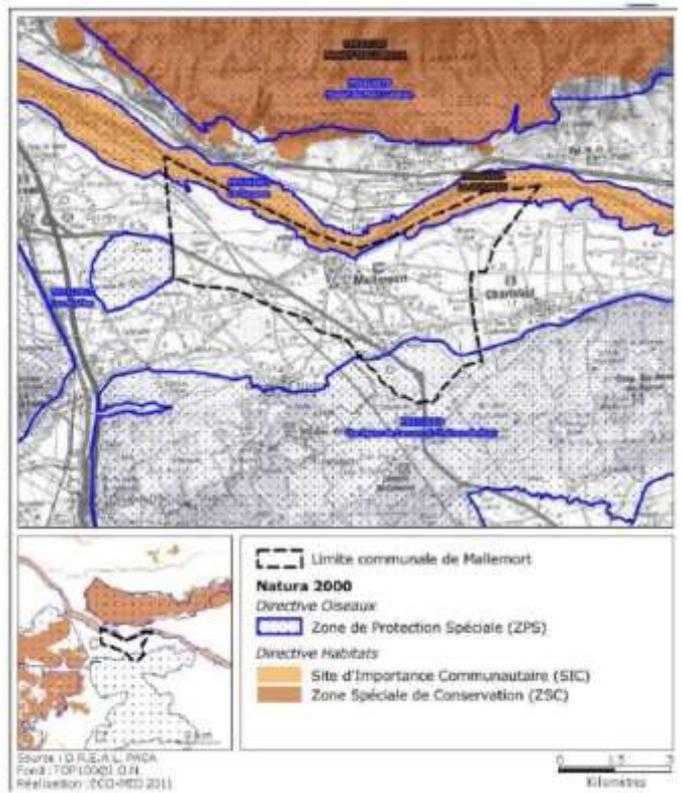
■ Points de modification au sein de l'enveloppe urbaine

Les modifications du PLU de Mallemort s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine du village (OAP, ER), du hameau Pont Royal (OAP) ou de la ZAC du Moulin de Vernègres.

Impacts sur les fonctionnalités écologiques

Les impacts sur les fonctionnalités écologiques restent minimes. Les secteurs concernés par les modifications ne sont pas situés au sein ou à proximité d'espace de protection réglementaire ou contractuelle pour les modifications apportées au sein du village et du hameau Pont Royal. En effet, les zones Natura 2000 La Durance (SIC, ZPS et ZSC) sont localisées au nord du bourg.

Bien que situées au sein de la zone Natura 2000 ZPS, directive Oiseaux « Garrigues de Laçon et Chaines alentour », les modifications apportées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègres ont un impact faible, voire nul car cela correspond de manière générale à de la reconnaissance de l'existant : passage en zone Ng pour le parcours de golf, diminution de la zone UEz en zone N, passage d'une zone NI à UEz, passage d'une zone UCz en Ng, de Ng à Ucz ou de ce que l'ancien document d'urbanisme de la ZAC prévoyait.



IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Impacts sur les ressources en eau et sol / sous-sol

Les modifications apportées dans le cadre de cette présente procédure visent à redéfinir certains points du règlement (zone UE et dispositions générales), à modifier la densité de certaines OAP ou à réduire leur superficie, à réduire un emplacement réservé et à mieux délimiter certaines zones constituant la ZAC du Moulin de Vernègres en lien avec l'ancien PAZ. Ces modifications n'impactent nullement la ressource en eau. Par ailleurs, en renforçant notamment la densité de certaines OAP, la présente modification participe à la préservation de la ressource sol/sous-sols dans son ensemble.

Impacts sur le paysage urbain et naturel

Le paysage urbain et naturel n'est pas impacté par les modifications car cela concerne :

- . des précisions réglementaires en zone UE et dans les dispositions générales,
- . les autres modifications (OAP, ER, zonage) sont situées au sein de l'enveloppe urbaine existante (bourg, hameau Pont Royal, ZAC du Moulin de Vernègres) et viennent soit réduire certaines OAP en superficie, modifier le zonage à la marge.

IMPACTS SUR LE CADRE DE VIE

Impacts sur l'habitat/population

Les projections prévues dans le PLU en vigueur se sont appuyées sur l'urbanisation potentielles des zones urbaines et des secteurs de projets (zone AU). Ces projections ne sont pas remises en question par la présente modification.

Impacts sur l'assainissement et les réseaux divers

La modification n'aura pas d'impacts environnementaux négatifs en termes de réseaux car les évolutions de zonage, de secteurs d'OAP ou de règlement vont plus dans le sens soit de la densification, soit de la restitution de certains espaces en zone naturelle, notamment au sein de la ZAC, soit consiste en des évolutions à la marge (réduction d'ER, précisions de certains paragraphes du règlement,...)

CONCLUSION

Au vu des éléments explicités ci-avant, la présente modification du PLU de Mallemort n'impacte pas les composantes environnementales et certaines vont dans le sens de leur confortement (densification des OAP).

