

Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération  
MONTELIMAR-AGGLOMERATION**



**Commune des TOURRETTES  
Plan Local d'Urbanisme**

**Modification simplifiée n° 1**

**Notice explicative  
tenant lieu d'additif au Rapport de présentation**

## SOMMAIRE

<b>I - INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
A - COMPÉTENCES PLANIFICATION DE L'AGGLOMÉRATION	3
B - CONTEXTE ET OBJET DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE	3
C - CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	4
<b>II - PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES</b>	<b>5</b>
PRÉAMBULE	5
A - LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS	11
1) Modifications et justifications de l'OAP n°1, dite « Centre village »	11
a) Modification des espaces publics et stationnement, et traitement du cadre paysager	11
b) Modification des fronts bâtis	14
c) Répartition de la mixité fonctionnelle	16
d) Ajout de principe concernant la desserte des îlots 2 et 3 à vocation principale d'habitat	17
e) Modification du tracé de la liaison douce	17
2) Modifications et justifications de l'OAP n°2, dite « Nord village »	18
a) Erreur matérielle dans la retranscription de l'EBC du plan de zonage sur l'OAP n°2	18
b) Subdivision de la tranche 4	20
c) Les accès et la desserte des nouvelles tranches	25
d) Le front bâti le long de la RN7	28
B - MODIFICATIONS DES RÈGLES ÉCRITES APPLICABLES A LA ZONE AU ET LEURS JUSTIFICATIONS	29
C - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	34
<b>III - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE</b>	<b>35</b>
A - LE CHOIX DE LA PROCÉDURE SIMPLIFIÉE	35
B - LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORMES SUPÉRIEURE	36
<b>IV - LES PIÈCES MODIFIÉES</b>	<b>37</b>
A - LES OAP N° 1 et 2	37
B - LE RÈGLEMENT EN ZONE AU	43

## **I – INTRODUCTION**

### **A – COMPÉTENCES PLANIFICATION DE L'AGGLOMÉRATION**

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué, dite «loi ALUR», dispose que :

*« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »*

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et carte communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELMAR AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. La commune des TOURETTES est l'une des 26 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION.

**Dès lors, les procédures liées à l'évolution des PLU des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION.**

### **B – CONTEXTE ET OBJET DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des TOURETTES a été approuvé le 3 septembre 2015.

Le dossier de PLU a fait l'objet de trois mises à jour les 16 octobre 2015 (AVAP), 7 septembre 2016 (modification de la servitude AC1 – Chapelle Saint-Didier) et 17 juillet 2017 (DPU).

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LES TOURETTES. Cette modification porte sur :

- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 dite centre-village, relative à la zone AUa du centre-bourg ;
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 dite Nord village, relative à la zone AU, tranches n°3 et 4 ;
- le règlement applicable à la zone AU.

Le rapport de présentation sera mis à jour (additif) afin de tenir compte des modifications apportées aux OAP et au Règlement.

Les autres pièces du dossier de PLU demeurent inchangées.

## **C – CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) et l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ont créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est désormais réglementée aux articles L.153-36 et suivants et plus particulièrement aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, cette procédure est soumise à une mise à disposition du public, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION en date du 9 octobre 2017.

Seules les dispositions exposées dans le présent dossier peuvent faire l'objet d'observations.

À l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies est établi.

Ce bilan sera présenté devant le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION qui en délibérera et approuvera, par délibération motivée, la modification simplifiée n°1 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées et des observations du public.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

## II – PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES

La présente modification simplifiée a pour objets de modifier les orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 2 contenues dans le dossier de PLU des TOURRETTES, ainsi que le règlement applicable à la zone AU.

### PRÉAMBULE

Rappelons ici que si les dispositions législatives, issues de la refonte du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme sont applicables, en revanche les dispositions réglementaires issues de la même refonte ne sont pas applicables au PLU des TOURRETTES approuvé antérieurement à la réforme. Elles le deviendront lors de la prochaine révision générale du document.

### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, du 2 Juillet 2003, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU.

Ces orientations d'aménagement sont devenues orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suite à l'approbation de la loi Grenelle. Elles sont une pièce obligatoire du PLU (L.151-2 alinéa 3) au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

L'article L.151-6 (modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016) du Code de l'urbanisme prévoit que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

L'article L.151-7 (modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016) dispose que :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plaonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 (...) ».

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs constituent un outil de projet d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme complémentaire au règlement. Elles affichent des intentions, des principes d'aménagement et non des règles, et offrent donc une certaine souplesse dans la mise en œuvre du projet opérationnel. Le tout est de ne pas aller à l'encontre, de ne pas remettre en question les principes affichés.

## **LE RÈGLEMENT**

Le règlement est une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme, selon l'article L151-2 du Code de l'urbanisme (modifié par la LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 ), au même titre que le rapport de présentation, le PADD, les OAP ou et les annexes. Dans ses parties écrite et graphique, il s'impose à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'article L151-8 du Code de l'urbanisme (modifié par la LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 ) dispose que :

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».*

L'article L151-8 du Code de l'urbanisme (modifié par la LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 ) précise que :

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

## **LES OAP DANS LE PLU DES TOURRETTES APPROUVE LE 3 SEPTEMBRE 2015**

Le rapport de présentation du PLU des TOURRETTES prévoit que l'aménagement de la zone AU « pourra être réalisé par tranches à condition que chaque tranche soit compatible et ne nuise pas à l'urbanisation de la totalité de la zone. Pour préciser ce point, un découpage par tranche a été réalisé sur le plan de zonage ».

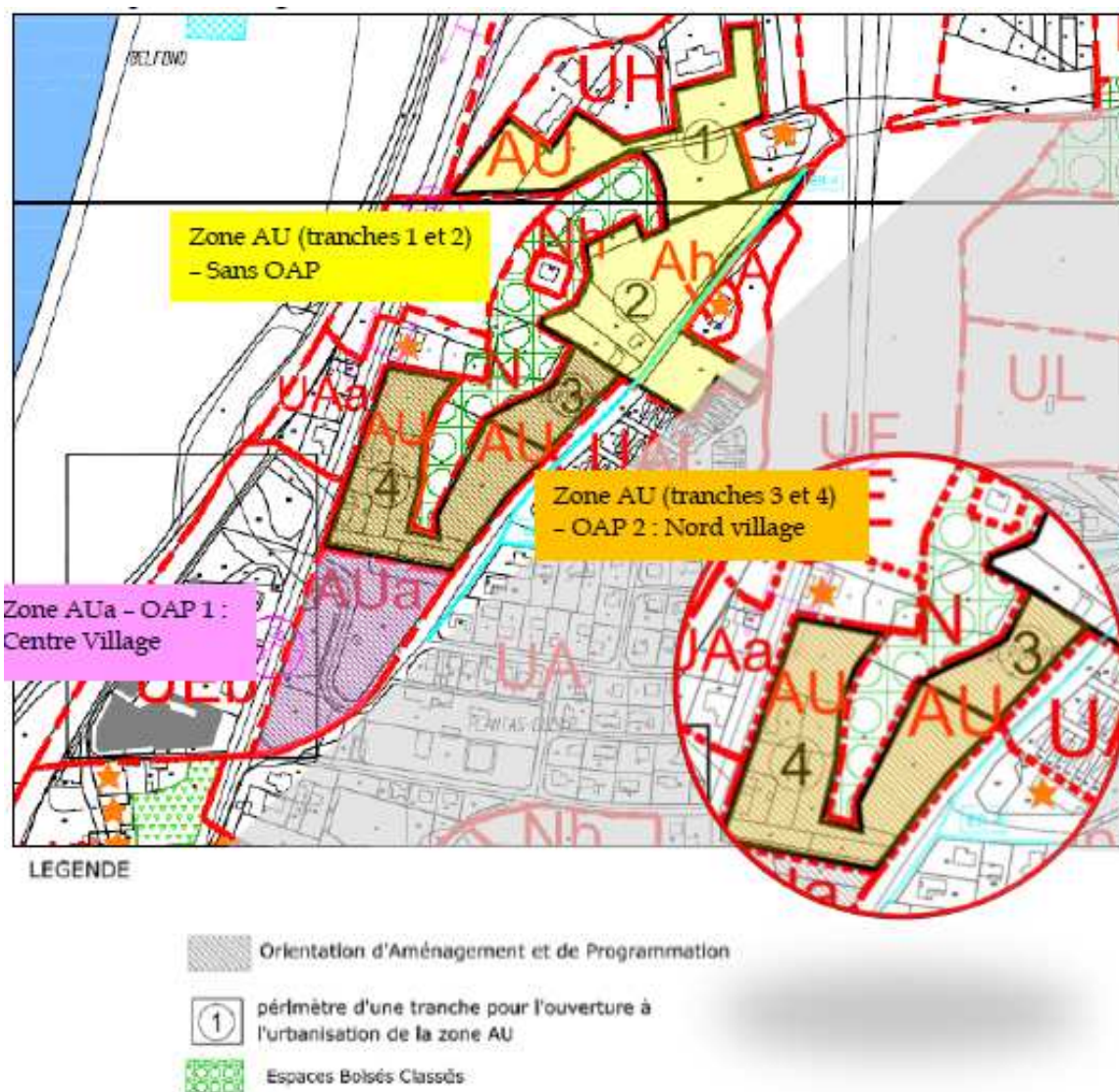
Ainsi le PLU prévoit, en zone AU, quatre tranches pour l'ouverture à l'urbanisation des terrains et deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les tranches 1 et 2 ne sont pas couvertes par une OAP.

Les tranches 3 et 4 sont couvertes par l'OAP n°2.

Le secteur AUa, à vocation de centre village, n'est pas concerné par une ouverture à l'urbanisation par tranche, mais est couvert par l'OAP n°1.

## Extrait du plan de zonage du PLU





La première OAP, dite « Centre Village » porte sur la zone AUa. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat, bureaux, commerces et services. Elle a pour objectif de favoriser la centralité du village, sans opérer de rupture trop franche avec le tissu urbain voisin : le quartier nouvellement réalisé doit donc s'inscrire dans le tissu environnant.

L'ensemble des caractéristiques d'un centre village sont ici réunies :

- concentration des équipements principaux du village caractéristiques d'une centralité : mairie, école, commerces, maison de santé située sur l'OAP, monument aux morts, église...
- axes de communication et arrêt de bus : accès à la RN7 et à la D598
- habitations (essentiellement des maisons individuelles) etc.

## 1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUa – "CENTRE VILLAGE"

### • Localisation

Située en plein cœur du village, en bordure de la RN7.

### • Zonage réglementaire

Zone AUa : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte : habitat, bureaux, commerces, services.

### • Objectifs

- Comblant une "dent creuse" afin de permettre l'émergence d'un centre-village
- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7

### • Principes d'aménagement

L'accès à la zone s'effectuera par deux côtés :

- à l'Ouest, par la RN7
- au Nord, par la RD4.

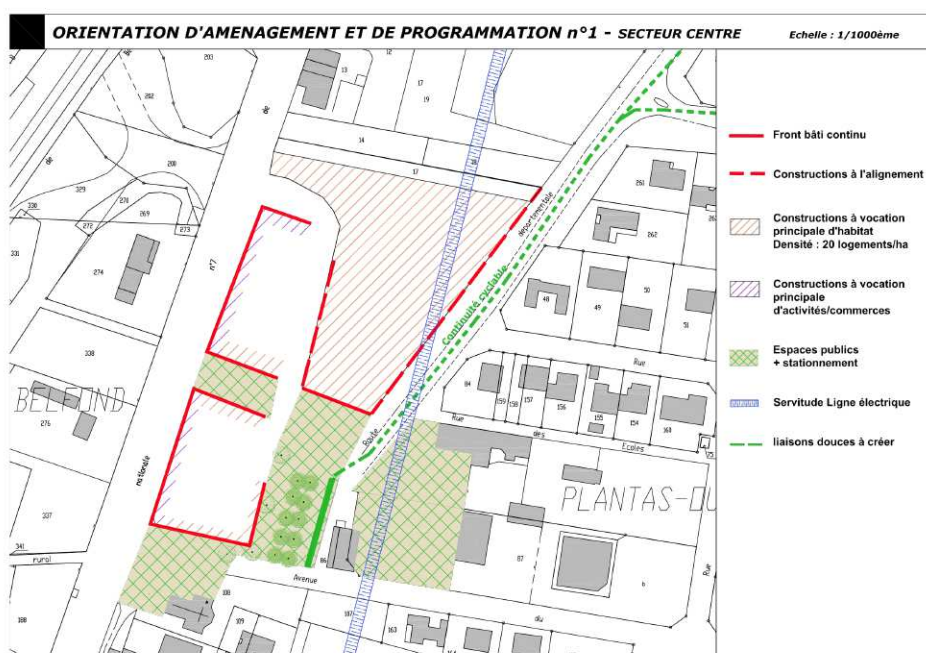
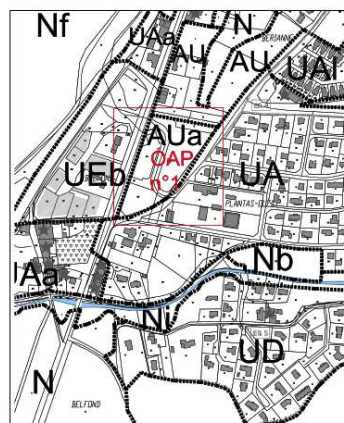
Une voie de circulation douce sera créée le long de l'avenue St Didier.

La partie urbanisable en front de RN7 est dévolue principalement aux activités : bureaux, commerces, équipements... Il s'agit de reconstruire un front bâti sur rue.

Les façades devront présenter des ruptures de gabarits et de hauteurs afin de ne pas constituer un bloc monoforme.

La partie située à l'arrière est destinée principalement à l'habitat. La densité y sera plus élevée que dans le reste du tissu bâti : 20 logements par hectare. L'orientation d'aménagement dessine des fronts bâtis, afin de donner une structure, une ossature au centre-village.

Enfin des espaces publics sont préservés (places, squares...). Ils sont localisés de manière à créer une place du village, entre la Mairie, l'école et l'église.





Elle couvre les tranches 3 et 4 qui peuvent d'ores et déjà être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre, les terrains étant desservis par les réseaux et voiries. Le tènement concerné est en partie traversé par un Espaces Boisé Classé (EBC), repris dans l'OAP.

## 2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LA ZONE AU – "NORD VILLAGE"

- **Localisation**

Située en continuité de la zone AUa, dans le secteur de Bériane, en bordure de la RN7.

- **Zonage réglementaire**

Zone AU : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat.

- **Objectifs**

- Etoffer le tissu urbain, en continuité des zones résidentielles existantes
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7

- **Principes d'aménagement**

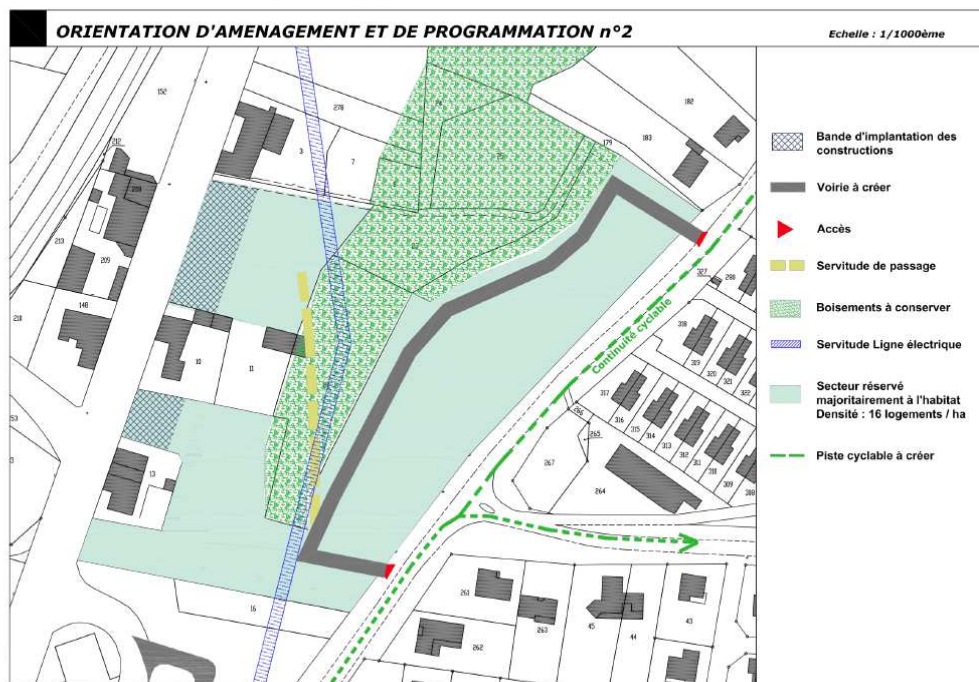
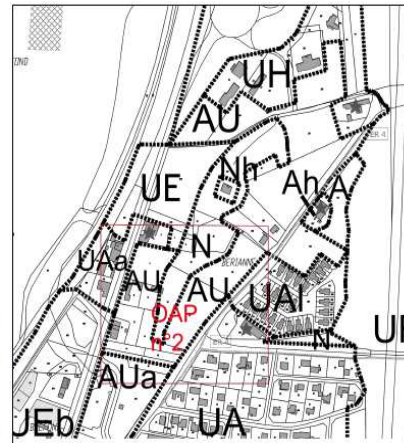
L'accès à la zone s'effectuera par la voie communale n°4 (future rue de Bériane) ou par le Nord, par la zone hôtelière.

Une voie de circulation douce sera créée le long de la voie communale n°4 et de l'avenue St Didier.

Une voie interne permet l'urbanisation de la partie Est du secteur sans créer de nouveaux accès directs sur la voie communale. Elle permet de constituer un nombre de parcelles suffisant pour répondre aux exigences du PLH de 16 logements par hectares.

Le long de la RN7, les constructions devront respecter l'implantation des constructions voisines afin de renforcer le front urbain.

Les boisements existants sont tous conservés. Afin de les protéger, ils sont classés en zone N.



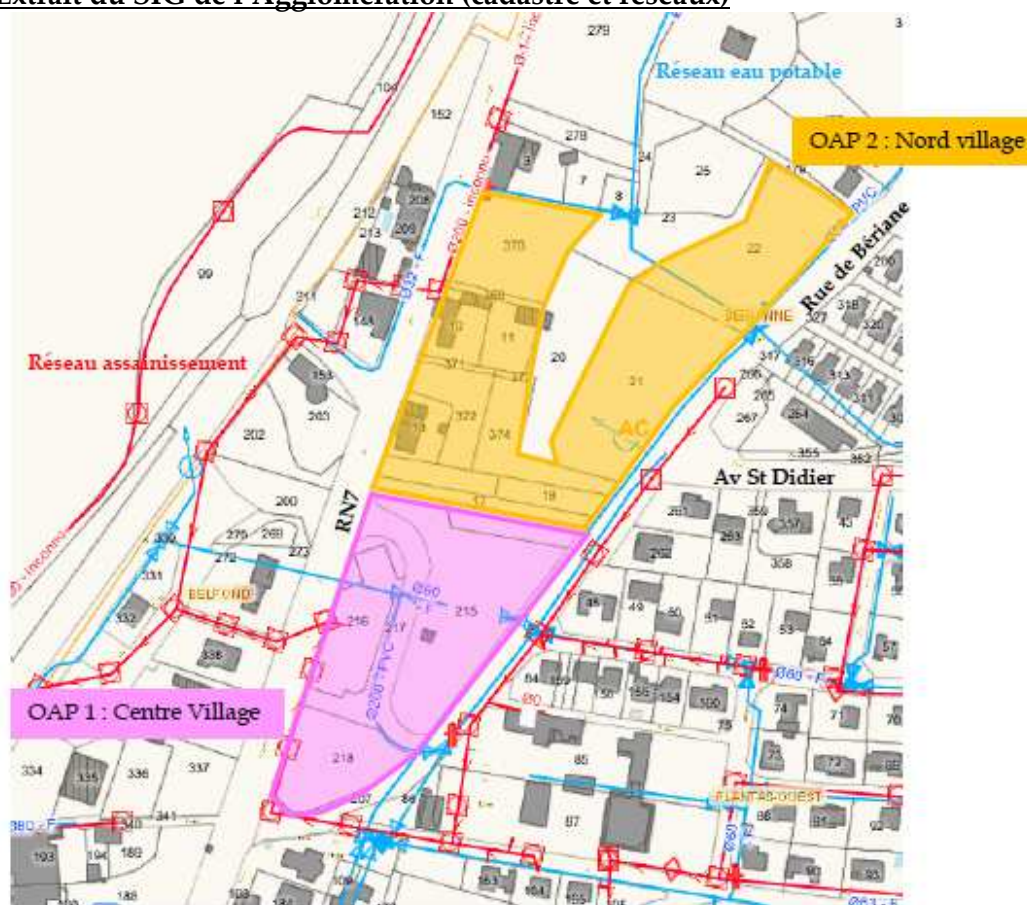
L'ancien article R.123-6 (devenu l'article R.151-20 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'urbanisme prévoit que « peuvent être classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. [...]*».

Le règlement du PLU de la commune des TOURRETTES – Zone AU, dont AUa – dispose que « La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Dans tous les cas, l'article AU2 rappelle que les occupations et utilisations du sol y sont admises à condition que les équipements (réseau d'eau, d'assainissement, d'eau pluvial, d'éclairage public...et voirie) soient réalisés.

#### Extrait du SIG de l'Agglomération (cadastre et réseaux)



Les terrains inclus dans les OAP n°1 et 2 sont bien desservis par les réseaux (assainissement et eau potable) et la voirie (RN7, avenue Saint Didier (D598) et rue de Bériane).





centralité, aucune distinction n'est faite pour les zones spécifiquement réservées aux stationnements.

Le 1<sup>er</sup> projet réalisé sur l'îlot 1, met en œuvre un large espace public avec de nombreuses places de stationnement judicieusement localisées à proximité immédiate des commerces et de la maison de santé, qui facilitent leur accessibilité. Au vu de ces réalisations, le principe d'aménagement des espaces publics est revu pour gagner en cohérence et en qualification de la zone :

- Un nouvel espace public est identifié à l'Est de l'îlot 1, pour reprendre celui existant dans le projet réalisé.
- L'espace public et stationnement situé entre l'îlot 1 et 2 est supprimé, le 1<sup>er</sup> étant plus pertinent et efficient en termes d'accessibilité des commerces et services.

D'autres éléments, indépendants de l'îlot 1, sont modifiés afin de proposer des principes d'aménagement cohérents :

- L'espace public prévu au Sud de l'îlot 3, dans le virage de la D598, est réduit du fait qu'il empiète sur du domaine privé.

Cette réduction permet de corriger une erreur matérielle. Elle ne remet pas en cause les espaces publics qui restent nombreux et importants en superficie.

- Les termes « espaces publics et stationnement » sont modifiés dans le schéma de principe (partie graphique) ainsi que dans la partie écrite de l'OAP. Le terme « espaces publics » est maintenu dans le schéma de principe alors que le terme « stationnement » est supprimé. Dans la partie écrite, une précision est apportée concernant les espaces publics, qui peuvent inclure du stationnement.

Le terme « stationnement » est supprimé dans la partie graphique à plusieurs titres :

- D'une part il s'agit d'un aménagement public qui n'est pas soumis à une autorisation préalable lorsqu'il prévoit moins de 50 places de stationnement ;
- D'autre part l'ensemble des espaces publics, sous réserve de leurs capacités techniques, peuvent recevoir des emplacements de stationnement ;
- Enfin, le stationnement déjà réalisé sur le secteur de l'OAP n°1 ou à proximité est suffisant par rapport aux besoins pour chaque espace public.

Il n'y a pas lieu d'imposer pour chaque espace public du stationnement, en plus des règles de stationnement imposées par le règlement sur les espaces privés. Par contre, il y a lieu de renforcer la qualité paysagère.

- Des espaces paysagers ou à paysager de manière qualitative sont désormais identifiés dans l'OAP n°1 modifiée. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager lors de l'aménagement de la zone, et seront végétalisés au maximum. Ces espaces concernent :
  - L'entrée de village par la RN7, au Nord de l'îlot 1 ;
  - Le Sud de l'îlot 2.

L'espace végétalisé à l'entrée du village par la RN7 devra être préservé au maximum ou replanté au minimum afin de paysager l'entrée dans le village, et marquer le caractère « centre village » comme affiché dans les orientations du PADD.

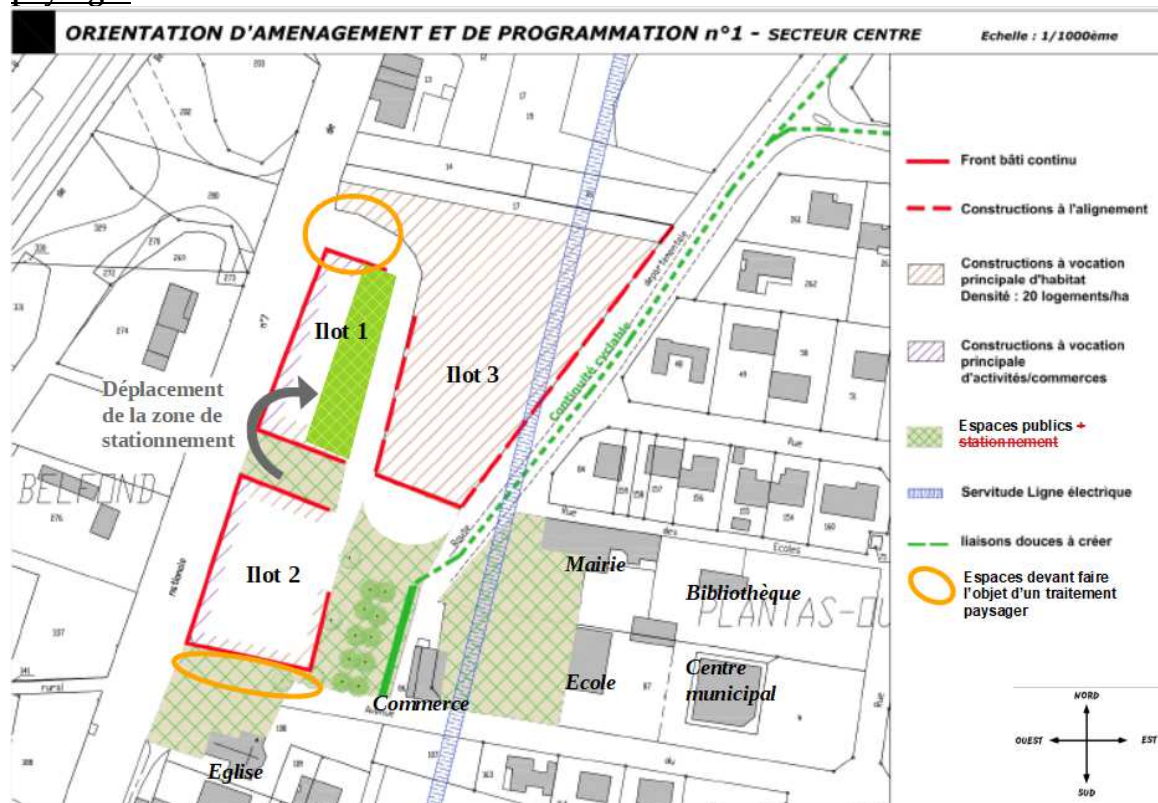
L'espace public situé au Sud de l'îlot 2 fera l'objet d'un traitement paysager afin d'agrémenter le cheminement « modes doux », de créer des « coupures vertes » entre les îlots bâtis et préserver un cadre de vie plaisant, susceptible d'être le plus attrayant possible pour les futurs habitants.

Ainsi, les espaces publics centraux identifiés entre la mairie, l'école et l'église, permettant à terme de créer une place de village, ne sont pas remis en cause par la présente modification. Celle-ci qualifie de manière paysagère les espaces publics, ce qui correspond aux orientations du PADD. La suppression du terme « stationnement » va également dans le sens d'une requalification paysagère du site. De surcroît la surface envisagée pour le stationnement, bien que déplacée, reste sensiblement identique, ce qui permet d'améliorer les conditions de stationnement et conserver l'accessibilité des services et équipements à la population.

Ces changements visent donc à revenir sur des principes d'aménagement pour les rendre plus cohérents, plus souples (affichage d'intentions et non de prescriptions strictes qui doivent relever du Règlement) et plus qualitatifs.

L'ensemble de ces évolutions restent compatibles avec les orientations du PADD qui visent à « créer de la centralité » ainsi qu'un « cadre de vie agréable ».

### Synthèse des modifications des espaces publics et stationnement, et traitement du cadre paysager



### **b) Modifications des fronts bâtis**

L'OAP n°1 identifie des fronts bâtis continus très stricts, permettant de créer une impression de « rue » sur la RN7 ainsi qu'à l'intérieur du secteur. La modification simplifiée a pour objet de supprimer certains des fronts bâtis de l'OAP, au regard de l'aménagement d'ensemble du site, de son inscription dans l'existant et de son cadre paysager.

La présente modification ne remet pas en cause le front bâti continu le long de la RN7. Seuls certains fronts bâtis à l'intérieur de l'OAP sont repensés afin de préserver le cadre paysager ainsi que l'insertion dans le bâti existant. Cela permettra également de réintroduire des principes d'aménagement plus souples, les constructions projetées ne s'inscrivant pas dans un centre historique marqué par des alignements, ou dans le périmètre d'un Monument Historique.

- Le long de la RN7, le front bâti continu prévu à l'Ouest des îlots 1 et 2 est maintenu sur toute la longueur. Il est précisé que ce front bâti continu peut être constitué de bâtiments ou de murs, le tout étant que le linéaire ne soit pas interrompu et que des jeux architecturaux de hauteurs, de saillies, de creux, de couleurs soient présents pour dynamiser l'ensemble.

Les jeux architecturaux et de couleurs produits sur le front bâti de la RN7 permettent de repérer le centre bourg et de créer une dynamique propre à un centre village.

Du fait de la nouvelle écriture concernant les jeux architecturaux, les ruptures de gabarits et de hauteurs évoquées dans la partie écrite de l'OAP n'a plus lieu d'être et est donc supprimée. La règle assouplie permet de conserver l'objectif initial d'éviter un aspect monobloc par la réalisation de jeux architecturaux sur l'ensemble du front bâti le long de la RN7, tout en ouvrant de nouvelles possibilités, une dynamique visuelle pouvant être atteinte de différente manière.

Cette évolution s'inscrit dans les orientations du PADD : *« la municipalité souhaite pacifier cet axe, et lui donner un caractère de rue, plutôt que de voie de passage. Cela passera par la requalification urbaine du secteur [...] », sans « opérer de rupture trop franche avec le tissu urbain voisin [...] »* (thème n°2 : Développement urbain ; Promouvoir un développement urbain cohérent et harmonieux). Cette modification affiche un principe d'aménagement qui laisse une plus grande marge de manœuvre au projet d'ensemble, tout en favorisant la réalisation d'un front bâti harmonieux et dynamique, et en restant en compatibilité avec les orientations et objectifs du PADD.

- Les fronts bâtis continus prévus au Nord de l'îlot 1 et au Sud de l'îlot 2 sont supprimés.

L'attractivité du site pour les futurs habitants passe par un ensemble de facteurs (présence et accessibilité des équipements, constructions d'habitations répondant aux attentes de la population etc.), dont le cadre paysager fait partie intégrante. Il semble donc nécessaire de préserver certains espaces, au détriment des fronts bâtis continus, d'autant qu'ils ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain continu, les constructions environnantes étant isolées les unes des autres (tissu pavillonnaire). Les constructions devront respecter les règles édictées dans le Règlement relatives aux alignements et clôtures.



- Les fronts bâtis continus situés au Sud de l'îlot 1 et au Nord de l'îlot 2 sont supprimés.

L'espace public et stationnement entre l'îlot 1 et 2 étant supprimé, il n'y a plus lieu de réaliser un front bâti continu qui avait été institué pour assurer une délimitation et donc une lisibilité de cet espace.

- Le front bâti continu initialement prévu à l'Est de l'îlot 2 est également supprimé.

Le front bâti continu prévu initialement à l'Est de l'îlot 2 est supprimé afin de favoriser une cohésion d'ensemble du projet et ne pas rompre avec l'existant. Les clôtures partiellement végétalisées, implantées à l'alignement assureront une délimitation physique continue entre les parcelles et la rue, et répondront à la végétation présente au niveau de l'espace public. Cette modification participe à la qualité paysagère du site.

- Pour l'ensemble des constructions bordant l'emprise publique, une attention particulière devra être portée sur les clôtures qui bordent les espaces ouverts au public. Une harmonie des clôtures doit être assurée aussi bien en termes de hauteur, de couleur, de matériaux que de plantation. La qualité des clôtures permettra de donner une identité et de qualifier le site.

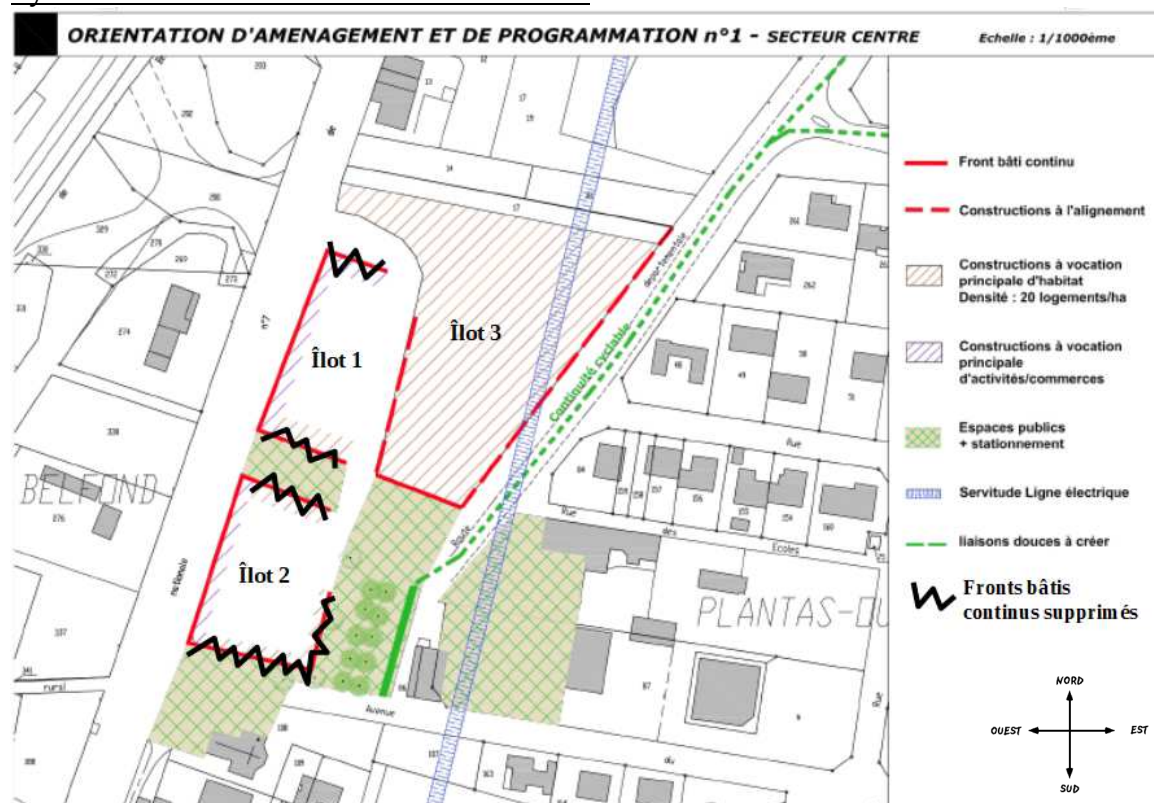
#### **Vue d'ensemble du site de l'OAP n°1, inscrit dans le tissu existant**



De manière générale, réaliser des « rues » avec une implantation à l'alignement systématique au cœur de l'OAP produirait des ruptures trop franches dans le tissu urbain existant, qui est essentiellement composé de maisons individuelles discontinues (pavillonnaire peu dense). Le PADD précise bien qu'il ne doit pas y avoir de « *rupture trop franche avec le tissu urbain voisin [...]* » (Thème n°2 : Développement urbain ; Promouvoir un développement urbain cohérent et harmonieux).

Les règles sont globalement assouplies pour prendre la forme de principes d'aménagement, qui restent néanmoins dans les objectifs initiaux et ne vont pas à l'encontre des orientations du PADD.

## Synthèse des modifications des fronts bâtis



### c) Répartition de la mixité fonctionnelle

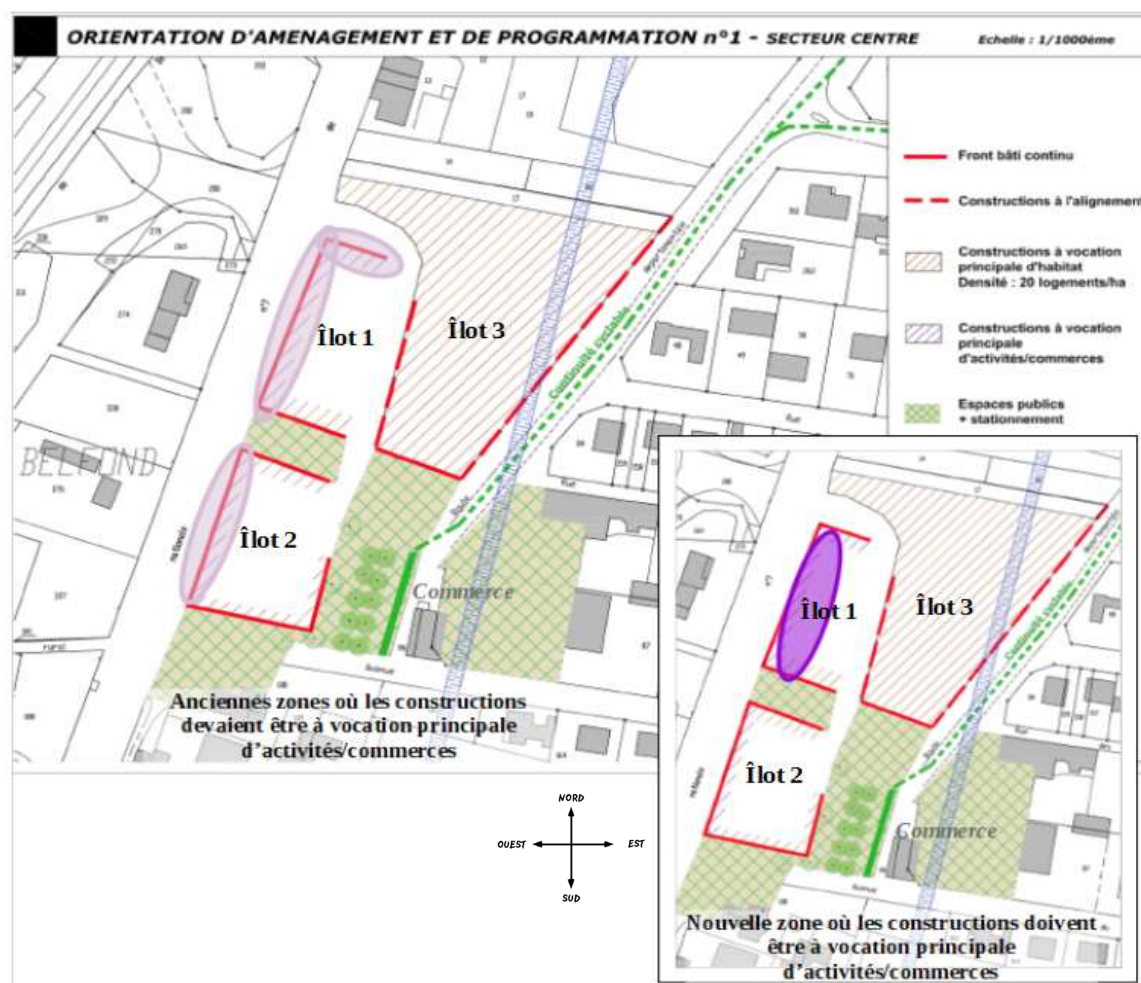
L'OAP n°1 identifie que les bâtiments construits sur les îlots 1 et 2, en bordure de la RN7, ont pour vocation principale d'être des commerces et autres activités, l'habitat étant localisé à l'intérieur de ces îlots 1 et 2 et au niveau de l'îlot 3. La vocation principale d'habitat de l'îlot 3 n'est pas modifiée par la présente procédure.

- Les constructions à vocation principale d'activités et commerces initialement concentrées le long de la RN7 sont désormais intégralement concentrées sur l'îlot 1 (en bordure de la RN7 et à l'intérieur de l'îlot). Ainsi, l'îlot 2 est dorénavant destiné en totalité aux constructions à vocation principale d'habitat.

La présente modification vise à redistribuer la place des commerces et activités, et à renforcer la place de l'habitat dans l'objectif de réaliser un projet d'ensemble cohérent, tenant compte des activités présentes ou à venir dans le secteur : Maison de Santé, épicerie... En effet, la centralité économique des Tourrettes, déjà récemment renforcée, n'a pas pour vocation à s'étirer encore le long de la RN7, cette commune n'étant pas identifiée comme pôle d'appui à la ville Centre de Montélimar dans la stratégie d'aménagement du territoire de l'Agglomération.

La modification simplifiée ne remet pas en cause la mixité envisagée, bien présente sur le secteur, ni la densité indiquée pour la partie habitat (entre 16 et 20 logements par hectares) définies dans le PADD.

## Synthèse des modifications de répartition de la mixité fonctionnelle



### **d) Ajout de principe concernant la desserte des îlots 2 et 3 à vocation principale d'habitat**

Les accès aux îlots seront organisés et limités au maximum au niveau de la RD598, de façon à éviter que chaque lot à bâtir ne dispose de son propre accès à la voie publique.

De part la configuration étroite des îlots, la desserte interne des îlots 2 et 3 pourra s'effectuer en impasse, à la condition que la raquette de retournement soit suffisamment dimensionnée pour le demi-tour des véhicules nécessaires aux services publics notamment.

### **e) Modification du tracé de la liaison douce**

L'OAP n°1 identifie une liaison douce / continuité cyclable à créer le long de l'Avenue Saint Didier (RD598) qui relie les équipements, les habitations et permet l'accessibilité du site par les modes actifs.

- Le linéaire « modes doux » est poursuivi jusqu'à la RN7 ainsi que vers l'îlot 1 accueillant les constructions à vocation principale de commerces et autres activités.

La poursuite du linéaire « modes doux », à la charge de la commune puisque inscrit sur l'emprise publique, permet de rejoindre les transports collectifs localisés sur la RN7

(présence d'un arrêt de bus), de relier l'ensemble des équipements et commerces du centre-bourg et de liaisonner les espaces résidentiels existants et à créer.

Cette évolution reste compatible avec le PADD qui indique « *les nouveaux espaces d'urbanisation devront s'imbriquer au tissu environnant et permettre une circulation aisée* » (thème n°2 : Développement urbain ; Promouvoir un développement urbain cohérent et harmonieux).

Ainsi, au vu des éléments présentés ci-avant, les orientations du PADD (« *créer de la centralité et limiter la consommation foncière* », « *donner un caractère villageois au secteur du Logis Neuf* », « *éviter la superposition d'opération sans lien et en créant des équipements* », « *permettre la mixité des fonctions dans le tissu à dominance résidentielle* ») concernant le secteur de l'OAP n°1 sont respectées et renforcées par les modifications apportées dans le présent projet.

## **2) Modifications et justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, dite Nord Village**

### **a) Erreur matérielle dans la retranscription de l'Espace Boisé Classé (EBC) du plan de zonage sur l'OAP n°2**

Le plan de zonage de la commune des Tourrettes identifie un EBC limitrophe à l'OAP n°2 qui a fait l'objet d'une erreur matérielle lors de sa retranscription dans la partie graphique de l'OAP n°2.

L'EBC inscrit au zonage concerne, sur sa partie limitrophe avec l'OAP n°2, les parcelles cadastrales AC 20 (en majorité), 23, 24 et 25 mais ne concerne pas les parcelles AC 19, 21 et 22. L'extrait ci-après du plan de zonage du PLU des TOURRETTES approuvé le 3 septembre 2015 fait apparaître en couleur (verte) l'EBC sur fond cadastral.

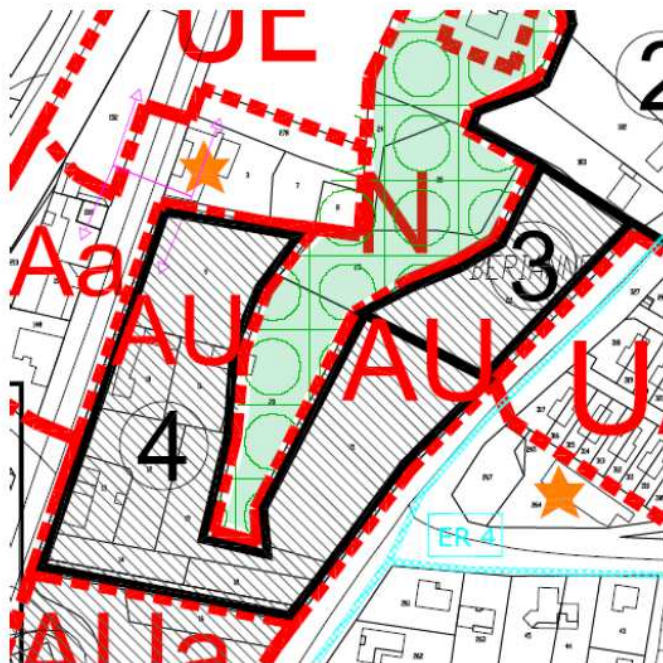
Lors de la retranscription de cet EBC dans l'OAP n°2 une erreur a été commise, l'EBC s'étendant sur la totalité de la parcelle AC 20 et sur une partie des parcelles AC 19 et AC 22.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle pour mettre en cohérence les deux documents. Ainsi, les bandes illustrant l'EBC (en rouge sur l'extrait de l'OAP n°2 ci-après) qui empiètent par erreur sur les tranches 3 et 4 de l'OAP n°2 sont supprimées.

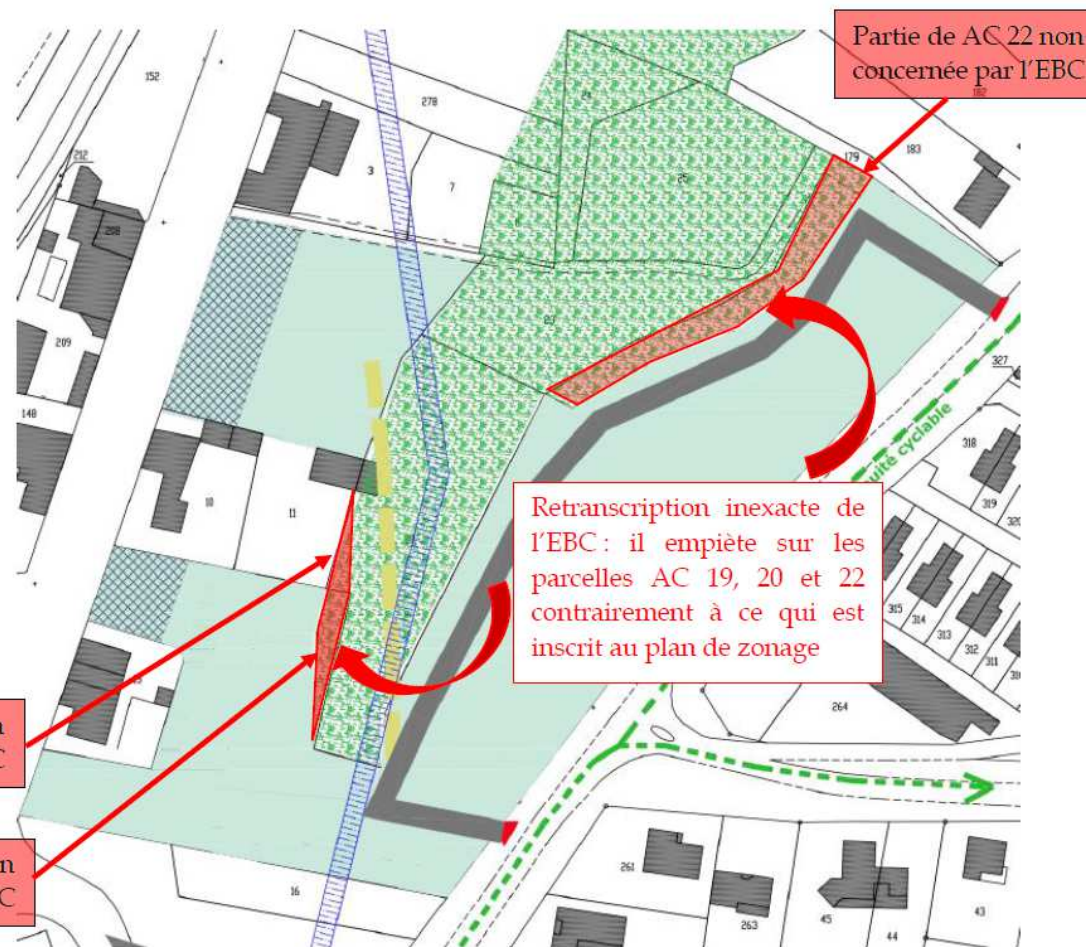
En dehors de ces ajustements de périmètre, la protection des boisements reste assurée au niveau de l'OAP n°2, et en aucun cas, la délimitation de l'EBC figurant au plan de zonage n'est remise en cause.



Extrait du plan de zonage du PLU



Extrait de l'OAP n°2



#### b) Subdivision de la tranche 4

Comme précisé ci-avant, l'OAP n°2 couvre les tranches 3 et 4 du développement résidentiel des Tourrettes qui peuvent d'ores et déjà être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.

En effet, le rapport de présentation précise que les tranches représentent des parcelles pouvant être urbanisées concomitamment, qu'il ne s'agit pas d'un phasage dans le temps et que les tranches peuvent être urbanisées dans n'importe quel ordre.

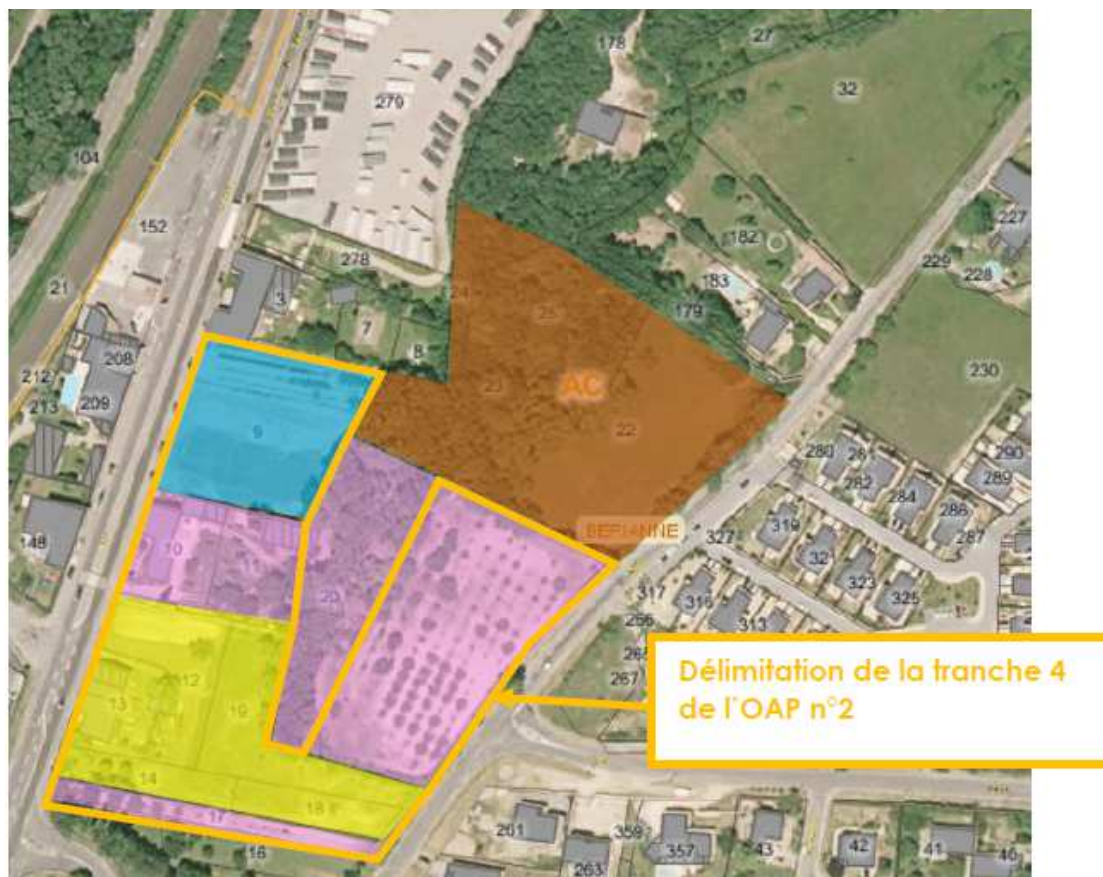
Le règlement énonce, quant à lui, que les opérations doivent couvrir la totalité du secteur concerné **ou être réalisées par tranches**. Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne doivent pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone et elles doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La création d'une voie interne lie l'aménagement de la tranche 3 et de la partie Nord-Est de la tranche 4.

La difficulté rencontrée par la municipalité concerne l'aménagement de la tranche 4.

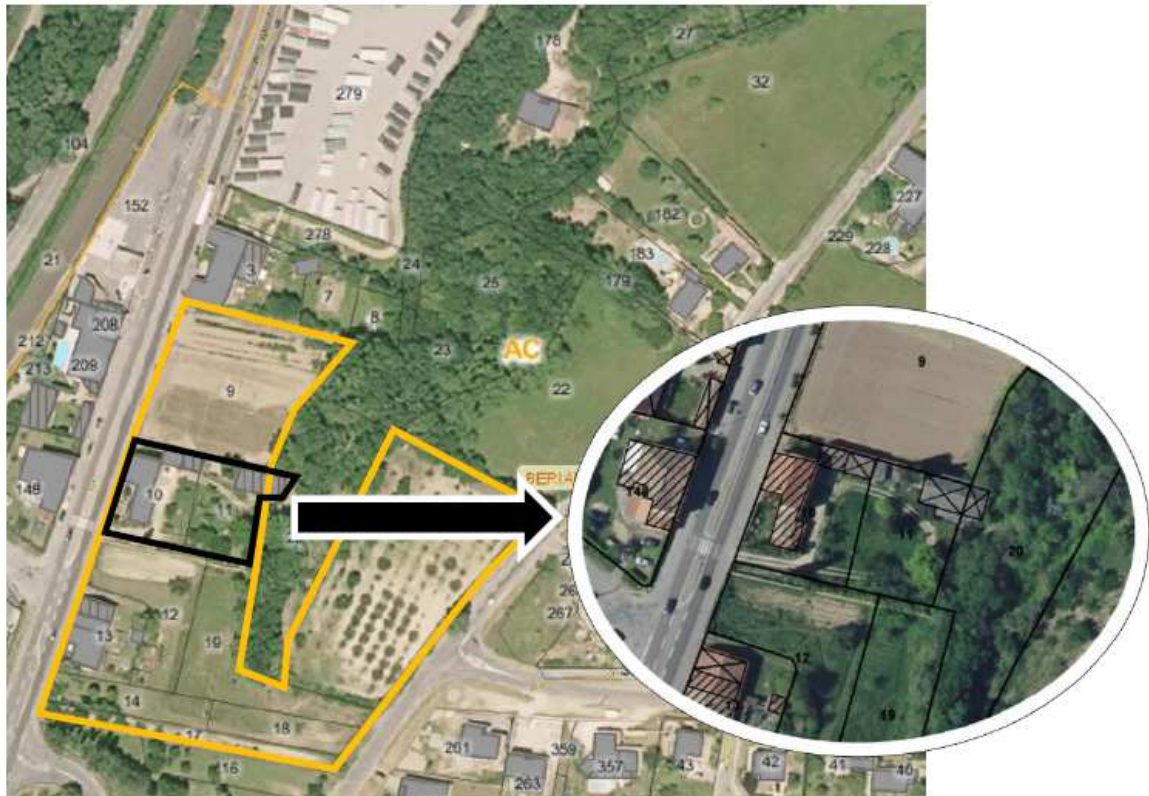
En effet, compte tenu de la situation des lieux (foncier, caractéristique du bâti, présence de boisements, topographie) l'aménagement de la tranche 4 en une seule opération est difficilement envisageable.

- Les terrains appartiennent à plusieurs propriétaires (chaque couleur correspond à un propriétaire différent)





- Un terrain bâti empêche toute liaison entre la partie Nord-Ouest et Sud-Ouest



- Un boisement coupe le tènement.

Le boisement, classé en EBC, constitue une coupure physique forte entre les parties Est et Ouest de la tranche 4 rendant la connexion difficilement envisageable.





- La topographie est fortement accentuée

Si la tranche 3 et la partie Sud-Est de la tranche 4 sont relativement planes, les courbes de niveaux font apparaître un fort dénivelé en parallèle des boisements, aggravant le phénomène de coupure physique.

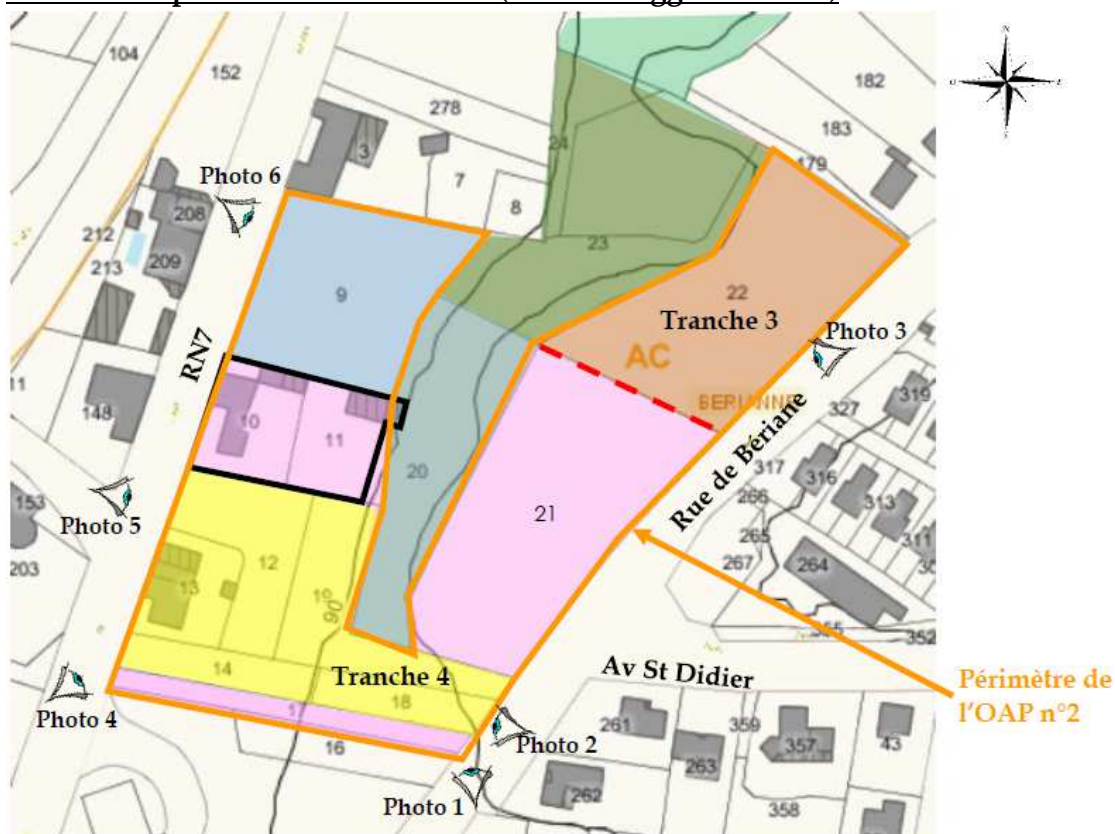
Les terrains situés à l'Ouest se retrouvent en contrebas, à hauteur de la RN7.



Source : Géoportail

— courbes de niveaux

### Schéma récapitulatif des contraintes (SIG de l'Agglomération)



Photos - Depuis la rue de Bériane / Avenue Saint Didier

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Depuis la RN7

Photo 4



Photo 5



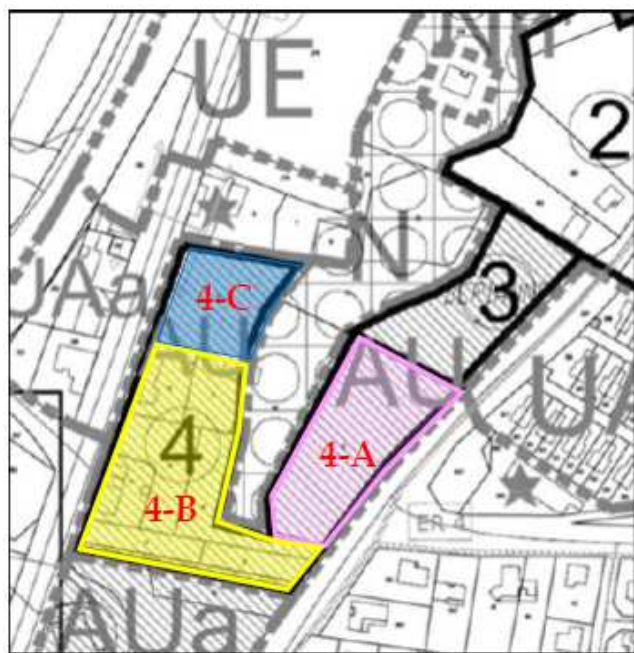




La présente modification vise donc à étendre la possibilité d'établir de nouvelles tranches d'ouverture à l'urbanisation indépendantes les unes des autres.

La tranche 4 est donc divisée en 3 « sous-tranches » correspondant aux 3 entités physiques identifiées sur les lieux :

- **Tranche 4-A** : parcelle AC 21 – partie plane située le long de la rue de Bériane et à l'Est de l'espace boisé,
- **Tranche 4-B** : parcelles AC 10 et 11 (propriété bâtie), 12, 13 (propriété bâtie), 14, 17, 18 et 19 – partie située au Sud de l'OAP entre la rue de Bériane et la RN7,
- **Tranche 4-C** : parcelle AC 9 (devenue AC 369 et 370) – partie Nord-Ouest, le long de la RN7, sans possibilité de liaison avec le reste du tènement.



L'OAP n° 2 est donc divisée en 4 tranches :

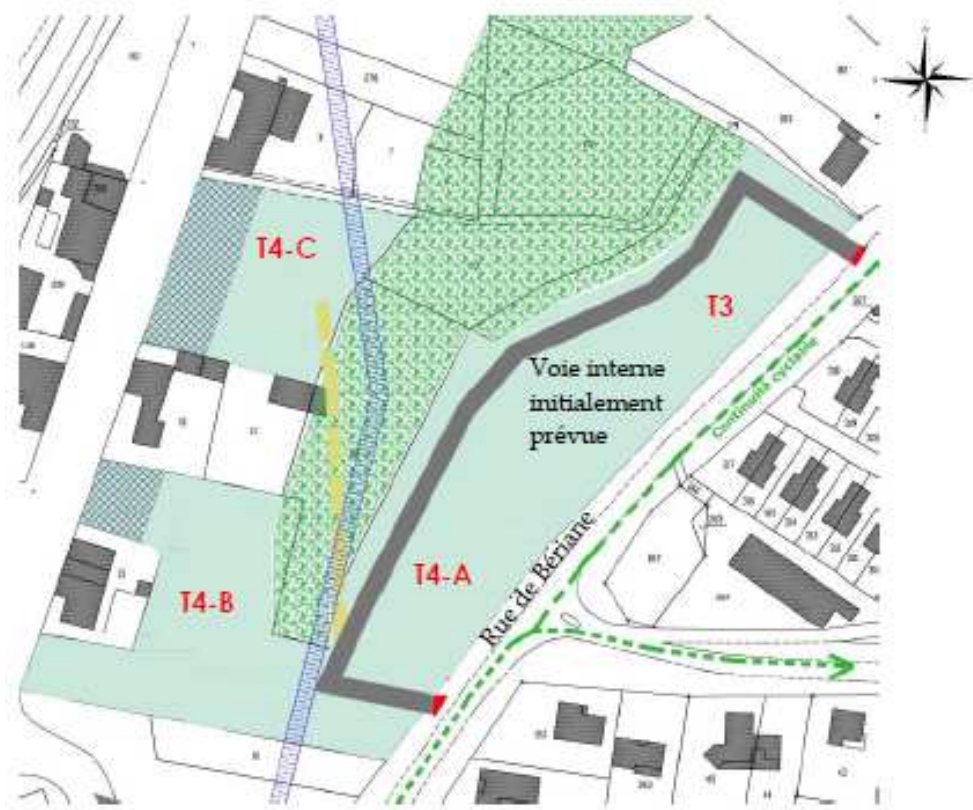
- Tranche 3 pré-existante
- Tranches 4-A, 4-B et 4-C issues de la division de la tranche 4 (initiale).

Ainsi, à défaut d'une opération d'aménagement d'ensemble, la totalité de la zone peut faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP n°2 modifiée.

Les tranches pourront être indifféremment urbanisées dans le temps sans nécessiter l'urbanisation préalable d'une autre tranche mais elles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU et ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

### c) Les accès et la desserte des nouvelles tranches

L'OAP n°2 prévoit, avant modification, que l'accès à la zone s'effectuera notamment depuis la voie communale n°4 (rue de Bériane) et qu'une voie interne permettra l'urbanisation de la partie Est du secteur sans créer de nouveaux accès directs sur la voie communale. Elle permettra de constituer un nombre de parcelles suffisant pour répondre aux exigences du PLH en vigueur de 16 logements/hectare et aux orientations du PADD.



La présente modification ne remet pas en cause la création d'une voie interne mais son positionnement est modifié.

- Afin de s'affranchir des contraintes liées à la topographie et de permettre un recul par rapport à la voie communale (rue de Bériane), la voie interne, au niveau des tranches 3 et 4-A, sera positionnée à l'Est du tènement pour former une contre-allée en parallèle de la voie communale.
- L'accès à la tranche 4-B sera aménagé depuis la rue de Bériane, il sera commun avec la contre-allée de la tranche 4-A afin de ne pas générer la création d'un accès supplémentaire sur la voie publique. Il se terminera donc en impasse et une aire de manœuvre suffisamment dimensionnée pour les secours et autres véhicules devra être aménagée.
- Compte tenu de la présence de l'Espace Boisé Classé, à l'Est, et d'une propriété bâtie, au Nord, il est techniquement impossible de réaliser une voie traversante reliant les tranches 3, 4-A et 4-B à la tranche 4-C.

- L'accès à la tranche 4-C, en raison de son isolement par rapport au reste de l'OAP, se fera donc sur la RN7 depuis le chemin existant. En outre, l'OAP prévoyait également un possible accès depuis le Nord à partir de la zone hôtelière. Cependant compte tenu de la configuration des lieux et notamment la présence d'une propriété bâtie, cette liaison n'est pas envisageable et est donc supprimée.  
En raison de l'impossibilité technique de réaliser une voie traversante et de la taille des parcelles concernées par la tranche 4-C, une voie en impasse sera à réaliser dès le 3ème lot, sous conditions qu'une aire de manœuvre suffisamment dimensionnée pour les secours et autres véhicules soit aménagée.

En complément de l'orientation, le règlement du PLU (inchangé sur ce point) impose que les accès soient adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou risque pour la circulation publique, une consultation du service gestionnaire de la RN7 sera donc effectuée lors de l'aménagement de la tranche 4-C.

En outre, en terme de sécurité, l'accès sur la RN7 ne pose pas de difficulté majeure. En effet, le secteur se situe le long d'une grande ligne droite allant de l'entrée Sud du village jusqu'au giratoire desservant l'entrée de l'autoroute, et la visibilité y est très bonne. La largeur de la voie est de 20 mètres, coupée par un terrain plein central non franchissable, empêchant les tournes à gauche, et bordée de chaque côté par de larges trottoirs.



Les évolutions de cette OAP n°2 sont complémentaires aux préconisations et dispositions du règlement et en cohérence avec le diagnostic et les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des TOURRETTES.



Pour rappel, l'article AU3, relatif aux accès et voiries, prévoit que :

- pour être constructible, un terrain **doit avoir accès à une voie, publique ou privée**, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins,
- lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,
- **toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques**,
- les voies doivent avoir des **caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie** et être conformes aux préconisations du SDIS aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent permettre le croisement de 2 véhicules (article modifié par le présent projet : il s'agit de ne plus imposer la voie à double sens, une voie à simple sens de circulation ou une voirie en zone de rencontre pouvant suffire sur les secteurs concernés par les OAP)
- les impasses sont interdites, **sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante** (article modifié par le présent projet : les impasses peuvent être autorisées si les orientations d'aménagement le précisent).

Le diagnostic contenu dans le rapport de présentation du PLU, quant à lui, fait apparaître que l'entrée Nord, le long de la RN7, dans le bourg même des TOURRETTES n'est pas qualitative.

Elle est précédée d'une vaste surface occupée par une activité de vente de maisons mobiles, le côté Ouest de la route étant dévolu à une station-service. L'espace traversé manque de structuration. La densité bâtie aux abords de la voie est trop faible pour constituer un réel cœur de bourg bien lisible ce qui nuit à la perception du village et à sa compréhension dans l'espace.

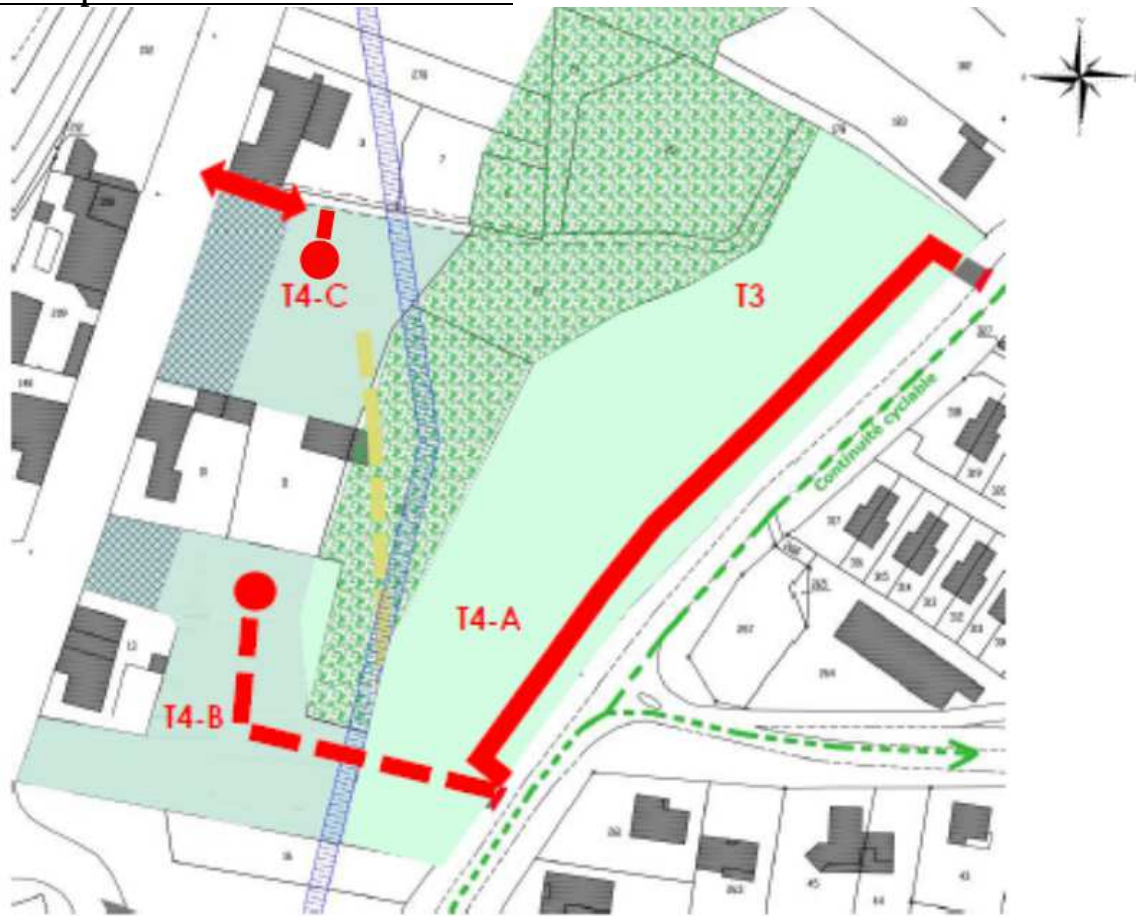
Les rares éléments bâtis perçus sont des bâtiments d'activités de qualité médiocre. Ils sont accompagnés d'aires de stationnement et d'affichages publicitaires.

Afin de limiter les nuisances dues à la RN7 en termes de sécurité, de bruit, mais également de lisibilité du village, la municipalité affiche dans le PLU sa volonté de requalifier la voie :

- Dans le PADD, la municipalité rappelle sa volonté de pacifier cet axe pour lui donner un caractère de rue, plutôt que de voie de passage. Cela passe par la requalification urbaine de la voie en donnant un caractère villageois au secteur : création de trottoir, embellissement de la chaussée, mobilier urbain, emprises réservées pour la réalisation d'aménagements urbains...,
- Les deux OAP (Sud et Nord village) imposent la réalisation d'un front bâti continu, afin de faciliter "la lecture" du village depuis la RN7.

Ainsi l'accès prévu au niveau de la RN7 s'inscrit dans une volonté d'urbanisation de dent creuse, de densification du secteur, de construction d'un front bâti et donc de qualification de la voie permettant de minimiser son aspect routier.

### Principe d'accès et de desserte modifié



#### **d) Le front bâti le long de la RN7**

Un principe d'aménagement est ajouté concernant le front bâti le long de la RN7 pour faire le lien avec la modification apportée à l'OAP n°1 et pour être en cohérence avec le règlement relatif aux clôtures : il sera marqué par des bâtiments et / ou murs de clôture.

L'objectif de ce principe est de favoriser un front bâti dynamique le long de la route nationale, tout en étant souple sur la façon d'atteindre cet objectif.

## B) MODIFICATIONS DES RÈGLES ÉCRITES APPLICABLES À LA ZONE AU ET LEURS JUSTIFICATIONS

La présente procédure a pour objet la modification des règles écrites au *Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser - Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone AU* du PLU de LES TOURRETTES.

Pour rappel, la zone AU est une zone peu ou pas équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comporte un secteur AUa, à vocation de centre village, qualifié par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°1. Une partie de la zone AU est également concernée par l’OAP n°2 dite Nord Village. Les projets d’urbanisation doivent être compatibles avec les OAP et conformes avec les règles édictées dans le présent Règlement modifié.

ARTICLES	ANCIENNE VERSION	MODIFICATIONS / NOUVELLE VERSION	JUSTIFICATIONS
AU 3 – Accès et voiries	La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.	Suppression de la règle.	La suppression de la prescription du croisement de deux véhicules n’empêche pas la réalisation d’une chaussée à double sens et offre la possibilité, sur de petites opérations d’urbanisation, de réaliser une voie à simple sens de circulation ou une voirie en zone de rencontre. La règle pré-existante est contraignante et source potentielle de consommation de terres et d’imperméabilisation des sols en cas de surdimensionnement.
	Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante.	Autorisation des voies en impasse dans les secteurs concernées par les OAP, si elles le précisent :  <i>Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante, et spécification contraire dans les orientations d’aménagement.</i>	La topographie et la faible largeur des îlots n°1 et 2 de l’OAP n°1, ainsi que la configuration des tranches 4-B et 4-C de l’OAP n°2 ne permettent pas de créer des voies traversantes. Par conséquent, les impasses sont autorisées pour les îlots et tranches en question.

AU 4 – Desserte par les réseaux	<b>Eaux pluviales :</b> Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.	Réécriture de la règle : ajout d'une exception si une convention est signée avec la Commune. <b>Eaux pluviales :</b> <i>Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants, <b>exceptée lorsqu'une convention a été signée avec la Commune compétente en la matière.</b></i>	Cette règle réécrite permet d'adapter les aménagements de traitement des eaux pluviales, en accord avec la Commune compétente en la matière.
AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Dans le secteur concerné par l'OAP n°1, les constructions et installations devront respecter l'orientation d'aménagement.	Suppression de la règle.	Cette règle n'a plus lieu d'être pour être en cohérence avec l'OAP n°1. En effet, celle-ci ne réglemente par les implantations par rapport aux limites séparatives. La règle générale de l'article AU7 doit donc s'appliquer : <i>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</i> <i>En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m (<math>H/2 \geq 3m</math>).</i>
AU 10 – Hauteur maximale	En front de RN7, afin de garantir une variété de façades et de gabarits, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître des changements de hauteur tous les 15 mètres.	Suppression de la règle.	La suppression de la règle ne signifie pas pour autant absence de réglementation. Un principe de jeux architecturaux est inscrit dans les orientations d'aménagement afin de garantir un front de rue dynamique. Ce principe permet d'apporter plus de souplesse dans l'atteinte de l'objectif par rapport à la règle très stricte du changement tous les 15 mètres.

AU 11 – Aspect extérieur des constructions	<p><b>Composition générale :</b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.</p>	<p>Réécriture de la règle :</p> <p><i>Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une harmonie d'aspect et de matériaux, pour ne pas nuire à la bonne économie de la construction et faciliter son intégration dans l'environnement immédiat et le paysage local.</i></p>	<p>Le terme « unité » très restrictif est remplacé par le terme « harmonie », plus adapté aux projets contemporains d'urbanisme.</p>
	<p><b>Façades :</b></p> <p>En front de RN7, afin de garantir une variété de façades et de gabarits, un changement d'aspect des façades (couleurs, modénatures...) est obligatoire tous les 15 mètres au maximum.</p>	<p>Suppression de la règle.</p>	<p>La suppression de la règle ne signifie pas pour autant absence de réglementation. Un principe de jeux architecturaux est inscrit dans les orientations d'aménagement afin de garantir un front de rue dynamique. Ce principe permet d'apporter plus de souplesse dans l'atteinte de l'objectif par rapport à la règle très stricte du changement tous les 15 mètres.</p>
	<p><b>Clôtures :</b></p> <p>En limite d'emprise publique, elles devront prendre la forme d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel). surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive.</p> <p>Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme d'un mur plein. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel. Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.</p>	<p>Réécriture de la règle :</p> <p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p><b>En limite de RN7 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le secteur AUa, un front bâti constitué de bâtiments ou de murs doit être réalisé ;</b></li> <li>• <b>En dehors du secteur AUa, une clôture, n'excédant pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et composée d'un mur maçonné de 1,20m de hauteur minimum surmonté éventuellement d'un grillage ou d'une grille, doit être réalisée en</b></li> </ul>	<p>Les clôtures des parcelles situées en front de RN7 pourront être constituées par des bâtiments ou des murs pour participer au front bâti (continu en secteur AUa) et limiter les nuisances sonores.</p> <p>En dehors du secteur AUa, une clôture composée d'un mur et d'une haie vive, en cas de recul de la construction par rapport à la RN7 permettra de conserver une continuité avec la zone AUa, ainsi qu'une harmonisation du front bâti.</p> <p>La règle réécrite permet de conserver l'objectif initial d'éviter un aspect monobloc par la réalisation de jeux architecturaux (hauteurs, saillies, creux, couleurs...) sur l'ensemble du front bâti continu, tout en ouvrant de nouvelles</p>

	<p>Pour les constructions à usage d'activités, une grille métallique d'une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité.</p>	<p><b>cas de recul de la construction par rapport à la voie. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive.</b></p> <p><b>En limite des autres emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et seront composées d'un mur maçonné de 0,80 m de hauteur maximum (calculée à partir du terrain naturel), éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, et doublée d'une haie vive obligatoire.</b></p> <p>Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme d'un mur plein. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel. Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites. Pour les constructions à usage d'activités, une grille métallique d'une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité.</p>	<p>possibilités, une dynamique visuelle pouvant être atteinte de différente manière.</p> <p>Le règle réécrite concernant les clôtures en limite des autres emprises publiques permet de qualifier et harmoniser l'ensemble de la zone.</p>
AU 13 - Espaces libres et plantations	<p>Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 100m² devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour</p>	<p>Ajout d'une précision sur les systèmes de rétention des eaux de pluie. Suppression de la règle concernant l'obligation de remplacer tout arbre abattu.</p> <p><i>Les surfaces libres de toute construction et</i></p>	<p>L'ajout du terme « végétalisé » permet de ne pas inclure un bassin imperméable de rétention des eaux de pluie dans le calcul des surfaces d'espaces verts.</p> <p>La suppression de l'obligation de remplacer les arbres abattus permet de faciliter l'aménagement</p>



	<p>quatre places de stationnement.</p> <p>30 % minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.</p> <p>Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.</p> <p>Tout arbre abattu est remplacé.</p> <p>Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).</p>	<p><i>installation devront être plantées.</i></p> <p><i>Les aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.</i></p> <p><i>30 % minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.</i></p> <p><i>Les systèmes <b>végétalisés</b> de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.</i></p> <p><i>Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).</i></p>	<p>des parcelles à urbaniser, couvertes de manière éparées par des arbres ne présentant pas de qualité écologique particulière, et de respecter la densité de construction définie au PADD. Les boisements remarquables sont identifiés au sein de l'Espace Boisé Classé situé plus au Nord, en bordure des secteurs d'OAP. La suppression de la règle ne remet donc pas en cause l'ambiance boisée de la zone à urbaniser et n'empêche pas les plantations d'arbres au niveau des espaces communs de l'opération et des jardins des lots à construire.</p>
--	--	--	---

## C – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations du PADD qui s'articule autour de quatre grands thèmes :

- Préserver le cadre de vie et le patrimoine naturel, agricole et urbain,
- Encadrer l'évolution démographique en pratiquant un urbanisme raisonné,
- Dynamiser la vie économique,
- Améliorer le système des transports et déplacements.

En effet, elle ne remet en cause ni :

- Le classement du secteur en zones AU et AUa.

La zone AUa (OAP n°1) reste destinée à une urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale de centre village, avec des constructions répondant aux besoins de la commune en termes d'habitat et d'activités. La densité imposée de 16 à 20 logements par hectare n'est pas modifiée, ni les règles d'implantation des constructions par rapport à la RN7. Seuls le stationnement public, le cadre paysager, la localisation des fronts bâtis continus, les destinations des constructions et le linéaire mode doux évoluent.

La zone AU (OAP n°2) reste destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitat avec une densité imposée de 16 log/ha et des règles d'implantation des constructions (notamment alignement par rapport à la RN7). Le phasage de l'opération et la desserte interne sont les 2 points majeurs de la modification.

- Les objectifs de l'OAP n°1 restent identiques : combler une « dent creuse » afin de permettre l'émergence d'un centre-village ; permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale ; réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7.
- Le parti d'aménagement de l'OAP n°2 : l'aménagement du secteur pourra toujours se réaliser par tranches à condition que chaque tranche soit compatible et ne nuise pas à l'urbanisation de la totalité de la zone. Les tranches pourront toujours être urbanisées concomitamment ou les unes après les autres dans n'importe quel ordre.  
Le parti d'un aménagement d'ensemble reste assuré par l'orientation d'aménagement.
- Les espaces boisés classés : les boisements existants restent protégés par le maintien du zonage N et la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les servitudes existantes (passage et ligne électrique) ne sont pas modifiées.

De plus, la modification n'aggrave pas les risques routiers. Au contraire, le nouveau système des déplacements dans l'OAP n°2 assure une meilleure diffusion des circulations avec trois points d'entrées sur la zone (au lieu de 2 initialement).

Les abords des voies sont sécurisés dans les deux OAP avec une réflexion sur les accès et les déplacements doux.

La modification conforte la volonté déjà affichée dans le PADD de la municipalité de procéder à la requalification de la RN7 et de lui donner un caractère de rue. La modification

propose la réalisation d'une véritable entrée de village sur la RN7, ce qui permettra de donner plus de visibilité au centre bourg.

Enfin, les cheminements piétons et liaisons douces sont maintenus voire consolidés, ce qui permet de limiter l'utilisation des voitures pour accéder aux commerces et services du bourg.

La présente modification simplifiée complète les attentes de la commune, au regard :

- des nouvelles préoccupations, notamment celle de la qualité du cadre paysager
- de la maîtrise, dans le temps, de l'évolution de l'urbanisation.

### **III – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE**

Le zonage n'est pas modifié.

Tous les autres principes d'orientations définis initialement sont inchangés et maintenus :

- la destination de la zone,
- la densité imposée : 16 à 20 logements à l'hectare,
- les implantations des constructions le long de la RN7,
- les servitudes existantes (passage et ligne électrique),
- les espaces boisés classés à conserver,
- les cheminements « modes doux » à réaliser.

#### **A – LE CHOIX DE LA PROCÉDURE SIMPLIFIÉE**

La présente modification n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle ne relève donc pas de la procédure de révision (article L.153-31 code de l'urbanisme).

Elle ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 code de l'urbanisme) car elle n'a pas 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 plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

- appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions apportées au PLU, la procédure de modification simplifiée retenue est donc justifiée et adaptée.

## **B – LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORMES SUPÉRIEURES**

La densité initialement imposée de 16 logements à l'hectare n'est pas modifiée et reste donc compatible avec le Programme Local de l'Habitat.

Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), il obéit donc au principe de constructibilité limitée. Cependant, la présente modification n'a pas pour objet de modifier la constructibilité préexistante.

## IV - LES PIÈCES MODIFIÉES

Le présent projet modifie les Orientations d'Aménagement Programmées n°1 et 2, ainsi que les règles écrites du Règlement concernant la zone AU.

La présente notice explicative sera portée au Rapport de présentation afin de mettre à jour les informations modifiées par le présent document.

Les autres pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES TOURRETTES restent inchangées.

### A – LES OAP N°1 et 2

#### OAP n°1 dite Centre village, partie écrite avant modification

##### 1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUa – "CENTRE VILLAGE"

- **Localisation**

Située en plein cœur du village, en bordure de la RN7.

- **Zonage réglementaire**

Zone AUa : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte : habitat, bureaux, commerces, services.

- **Objectifs**

- Comblant une "dent creuse" afin de permettre l'émergence d'un centre-village
- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7

- **Principes d'aménagement**

L'accès à la zone s'effectuera par deux côtés :

- à l'Ouest, par la RN7
- au Nord, par la RD4.

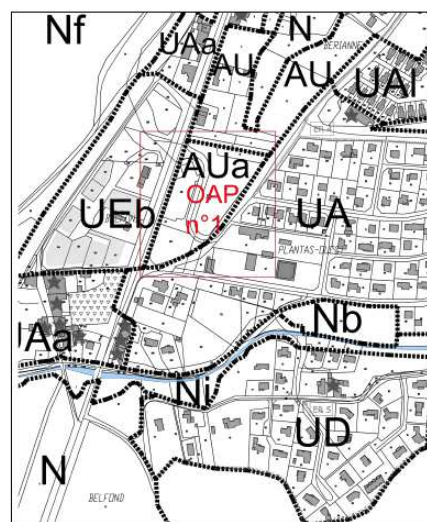
Une voie de circulation douce sera créée le long de l'avenue St Didier.

La partie urbanisable en front de RN7 est dévolue principalement aux activités: bureaux, commerces, équipements... Il s'agit de reconstruire un front bâti sur rue.

Les façades devront présenter des ruptures de gabarits et de hauteurs afin de ne pas constituer un bloc monoforme.

La partie située à l'arrière est destinée principalement à l'habitat. La densité y sera plus élevée que dans le reste du tissu bâti : 20 logements par hectare. L'orientation d'aménagement dessine des fronts bâtis, afin de donner une structure, une ossature au centre-village.

Enfin des espaces publics sont préservés (places, squares...). Ils sont localisés de manière à créer une place du village, entre la Mairie, l'école et l'église.





## OAP n°1 dite Centre village, partie écrite après modification

### 1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUa - "CENTRE VILLAGE"

- **Localisation**

Située en plein cœur du village, en bordure de la RN7.

- **Zonage réglementaire**

Zone AUa : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte : habitat, bureaux, commerces, services.

- **Objectifs**

- Comblant une "dent creuse" afin de permettre l'émergence d'un centre-village
- Permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7

- **Principes d'aménagement**

L'accès à la zone s'effectuera par deux côtés :

- Au Nord Ouest, par la RN7
- Au Nord Est, par la RD4

Une voie de circulation douce sera créée le long de l'avenue St Didier, et permettra de rejoindre l'arrêt de bus sur la RN7, les divers équipements et les commerces.

Les accès préférentiels aux îlots sont identifiés sur le schéma de principe, ils seront organisés et limités au maximum au niveau de la RD958 de façon à éviter que chaque lot à bâtir ne dispose de son propre accès à la voie publique. De part leur configuration étroite, la desserte interne des îlots n°2 et 3 pourra s'effectuer en impasse à la condition que la raquette de retournement soit suffisamment dimensionnée pour le demi-tour des véhicules nécessaires aux services publics notamment. Une voirie aménagée selon le principe de « zone de rencontre » pourra être envisagée.

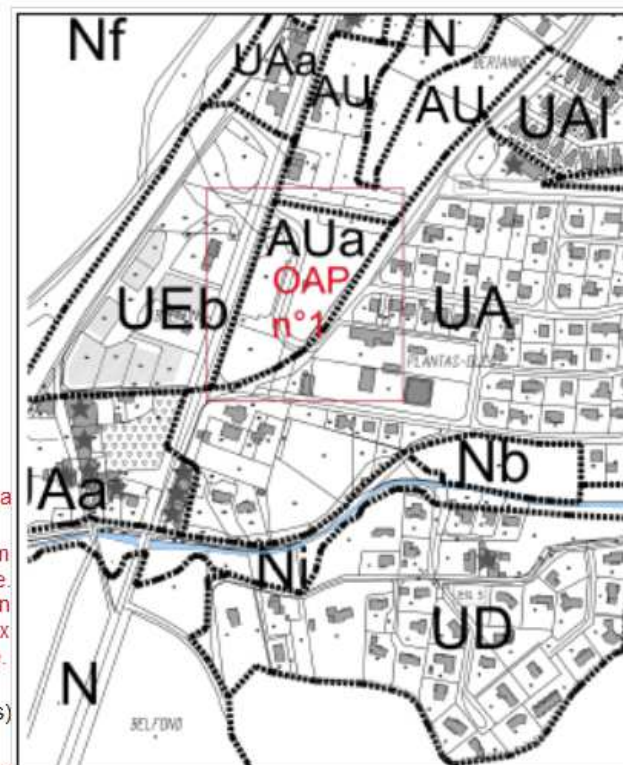
La partie urbanisable en front de RN7 est dévolue principalement aux activités (bureaux, commerces, équipements) pour la partie Nord, et à l'habitat pour la partie Sud.

Il s'agit de reconstruire un front bâti continu sur rue le long de la RN7. Le front bâti sera marqué par des bâtiments ou un mur travaillés architecturalement (exemples : jeux de hauteurs, de saillies/creux, de matériaux, de couleurs...), afin de créer du dynamisme et ~~Les façades devront présenter des ruptures de gabarits et de hauteurs afin de~~ ne pas constituer un bloc mono-forme.

La partie ~~située à l'arrière est destinée principalement à l'habitat.~~ La habitat présentera une densité ~~y sera~~ plus élevée que dans le reste du tissu bâti : 20 logements par hectare. L'orientation d'aménagement dessine des fronts bâtis, afin de donner une structure, une ossature au centre village.

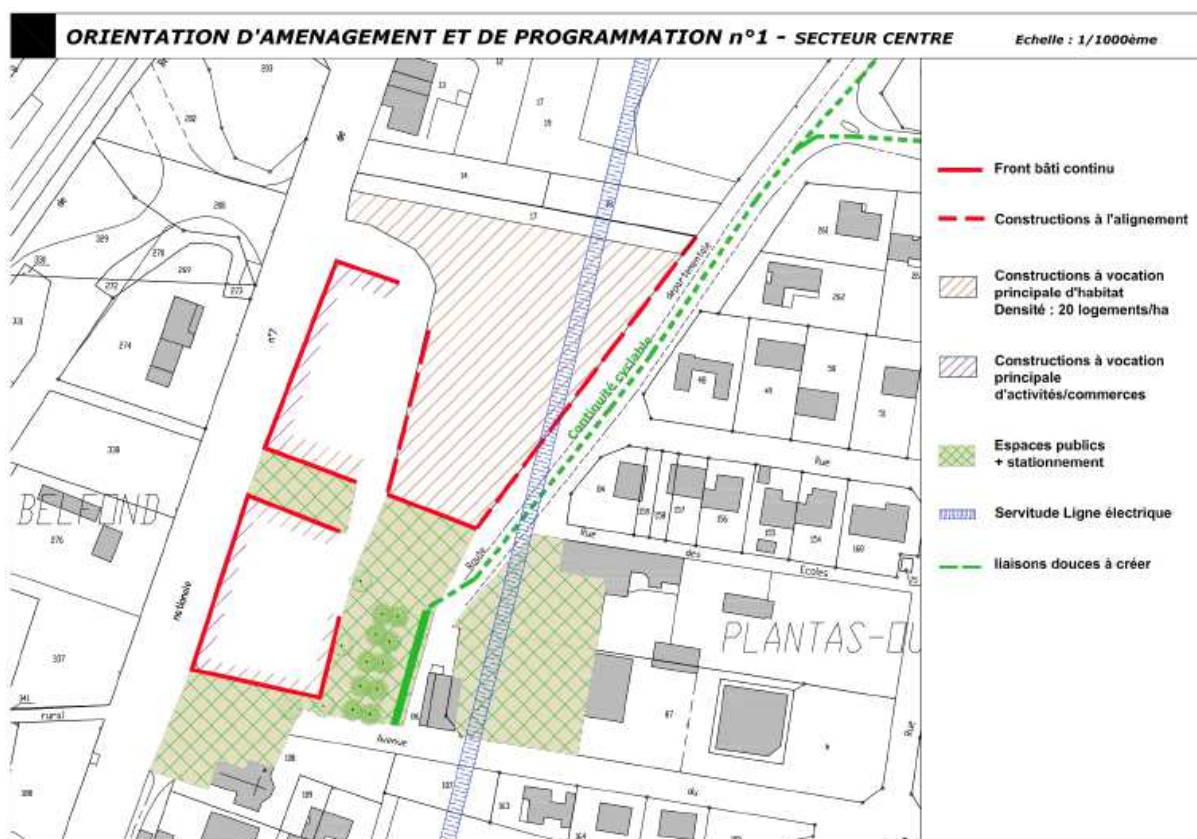
Le cadre de vie de ce secteur et l'intégration des constructions passeront par la végétalisation des espaces non imperméabilisés et un traitement paysager spécifique au niveau de l'embouchure de la RD958 et des espaces publics situés au sud de l'îlot 2, ainsi que par un traitement harmonieux des clôtures en bordure des voies ouvertes au public.

Enfin des espaces publics sont préservés (places, squares, ~~stationnements~~...). Ils sont ~~notamment~~ localisés de manière à créer une place du village, entre la Mairie, l'école et l'église.

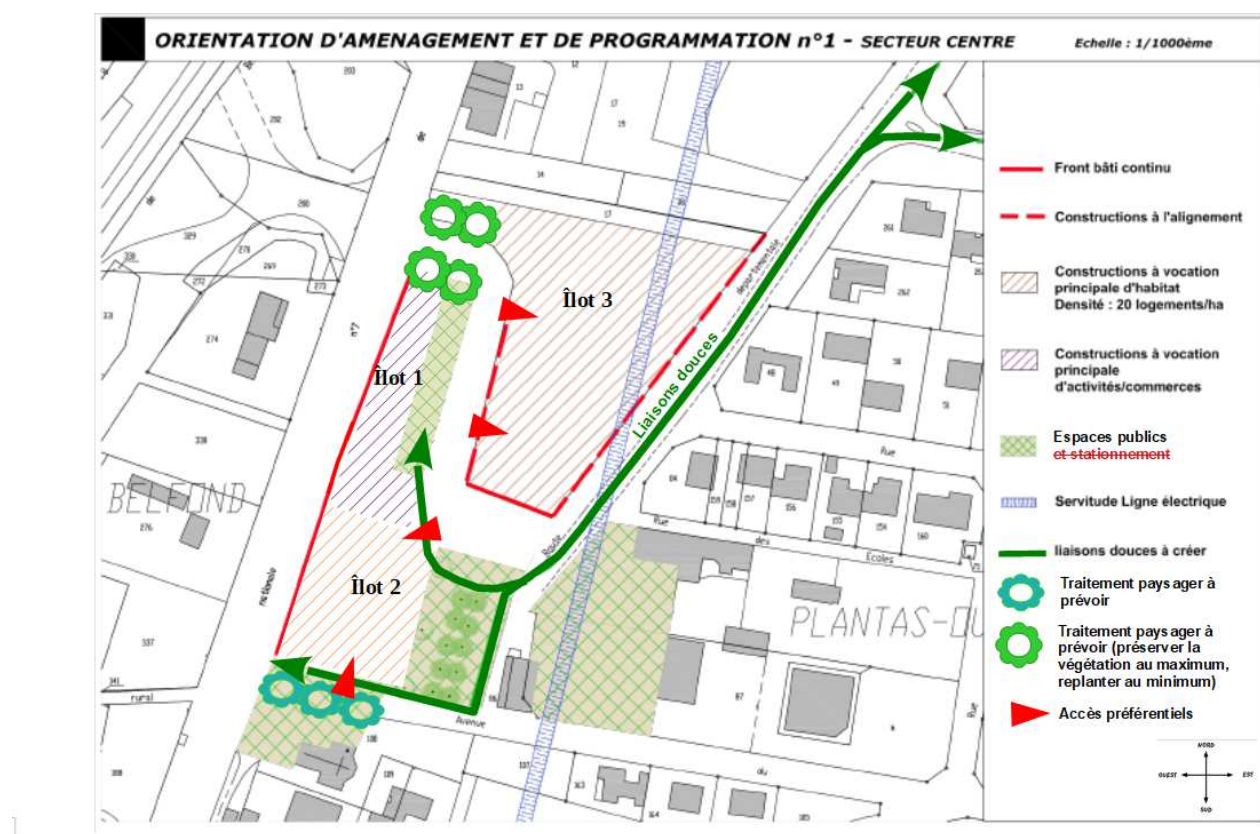




## OAP n°1 dite Centre village, schéma de principe avant modification



## OAP n°1 dite Centre village, schéma de principe après modification



PLU de Les Tourrettes – orientations d'aménagement et de programmation - Modifiée

**OAP n°2 dite Nord village, partie écrite avant modification**

## 2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LA ZONE AU – "NORD VILLAGE"

- **Localisation**

Située en continuité de la zone AUa, dans le secteur de Bériane, en bordure de la RN7.

- **Zonage réglementaire**

Zone AU : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat.

- Objectifs

- Etoffer le tissu urbain, en continuité des zones résidentielles existantes
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7

- **Principes d'aménagement**

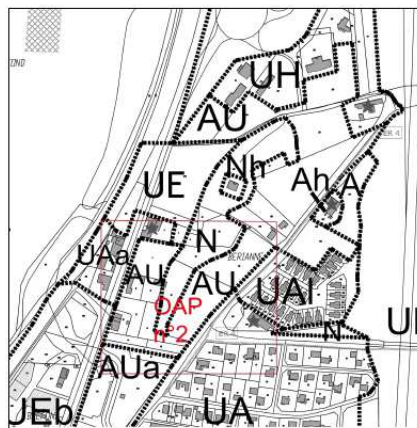
L'accès à la zone s'effectuera par la voie communale n°4 (future rue de Bériane) ou par le Nord, par la zone hôtelière.

Une voie de circulation douce sera créée le long de la voie communale n°4 et de l'avenue St Didier.

Une voie interne permet l'urbanisation de la partie Est du secteur sans créer de nouveaux accès directs sur la voie communale. Elle permet de constituer un nombre de parcelles suffisant pour répondre aux exigences du PLH de 16 logements par hectares.

Le long de la RN7, les constructions devront respecter l'implantation des constructions voisines afin de renforcer le front urbain.

Les boisements existants sont tous conservés. Afin de les protéger, ils sont classés en zone N.





## OAP n°2 dite Nord village, partie écrite après modification

### 2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AU - "NORD VILLAGE"

- **Localisation**

Située en continuité de la zone AUa, dans le secteur de Bériane, en bordure de la RN7.

- **Zonage réglementaire**

Zone AU : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat.

- **Objectifs**

- Étoffer le tissu urbain, en continuité des zones résidentielles existantes.
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7.

- **Principes d'aménagement**

La zone est divisée en 4 tranches : 3, 4-A, 4-B et 4-C. A défaut d'une opération d'aménagement d'ensemble, la totalité de la zone peut faire l'objet d'opérations d'aménagement par tranches identifiées dans l'OAP n°2 modifiée.

Les tranches pourront être indifféremment urbanisées dans le temps sans nécessiter l'urbanisation préalable d'une autre tranche, mais elles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU ainsi que les règles d'urbanisation, et ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

L'accès à la zone s'effectuera par la voie communale n°4 (rue de Bériane) ou par la RN7 pour la tranche 4-C uniquement.

Une voie interne permet l'urbanisation de la partie Est du secteur (tranches 3 et 4-A) sans créer de nouveaux accès directs des lots à construire sur la voie communale.

L'accès à la tranche 4-B est aménagé depuis la rue de Bériane. Il sera commun à la voie interne de la tranche 4-A afin de ne pas générer la création d'un accès supplémentaire. La voie interne desservant la partie basse (4-B) se termine par une aire de manœuvre suffisamment dimensionnée pour les secours et autres véhicules. La voie interne desservant la partie haute (4-C), à réaliser dès le 3ème lot, se terminera également par une aire de manœuvre suffisamment dimensionnée pour le demi-tour des véhicules nécessaires au service public notamment. Il s'agira d'impasses autorisées en raison d'impossibilités techniques pour la réalisation d'une voie traversante ainsi que de la taille des parcelles concernées.

Les voies et accès à créer permettent de constituer un nombre de parcelles suffisant pour répondre aux exigences du PLH de 16 logements par hectares.

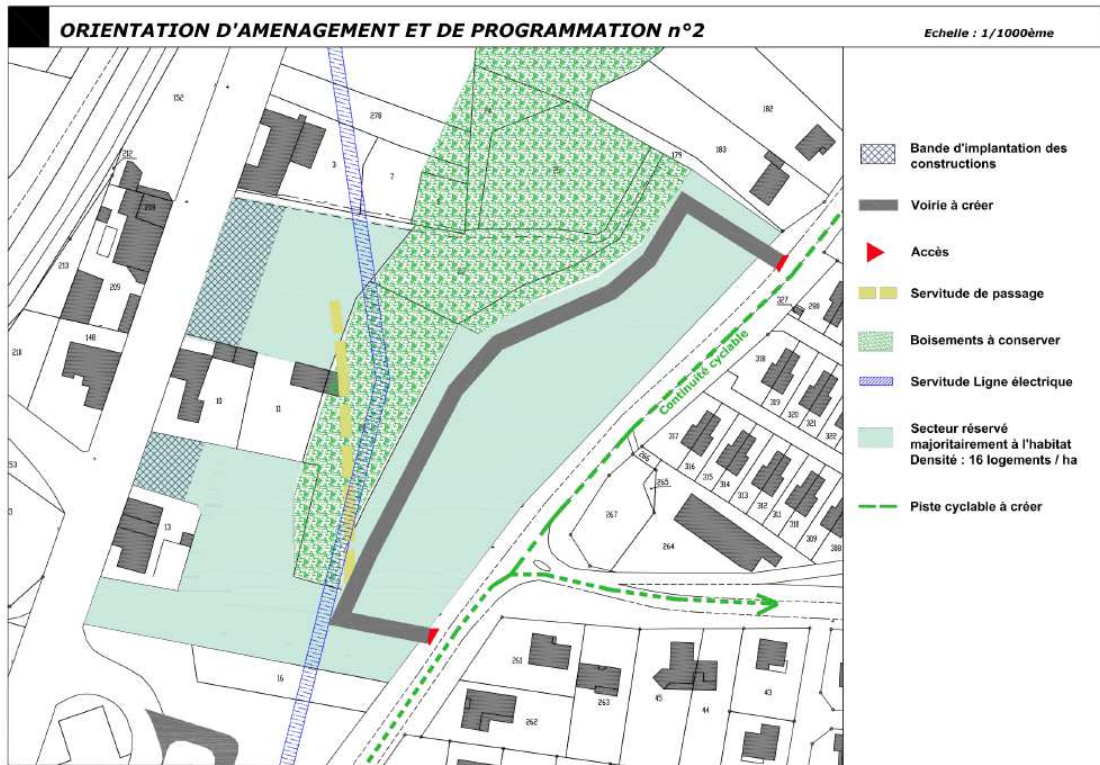
Une voie de circulation douce sera créée le long de la voie communale n°4 et de l'Avenue de Saint Didier, à la charge de la commune.

Le long de la RN7, les constructions devront respecter un front bâti est à prévoir. Il sera assuré soit par des bâtiments (qui respecteront l'implantation des constructions voisines) afin de renforcer le front urbain, soit par un mur de clôture.

Les boisements remarquables existants sont tous conservés. Afin de les protéger, ils sont classés en zone N et en espace boisé classé.



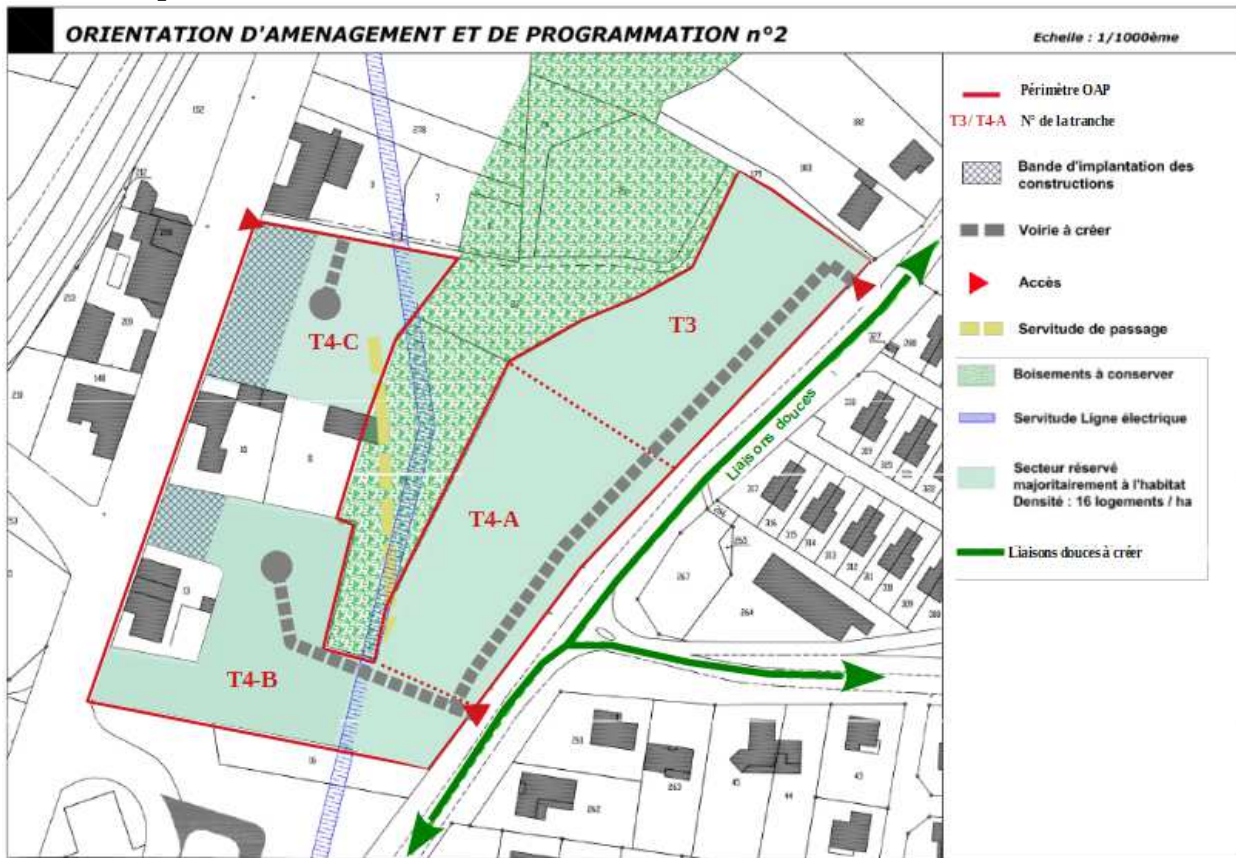
### OAP n°2 avant modification



PLU de Les Tourrettes – orientations d'aménagement et de programmation

4

### OAP n°2 après modification

PLU de Les Tourrettes – orientations d'aménagement et de programmation - **Modifiée**



## Chapitre I. Règlement applicable à la zone AU

\*  
\*      \*

*La zone AU est une zone peu ou pas équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Elle comporte un secteur AUa, à vocation de centre-village*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :
  - Les constructions agricoles
  - Les constructions à vocation industrielle
  - Les carrières
  - Les entrepôts commerciaux
  - Les habitations légères de loisir
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules
  - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

#### **Article AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

**Les occupations du sol décrites ci après peuvent être autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :**

- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement
- le réseau d'eau pluviale si nécessaire



- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

**Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches. Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.**

**Sont autorisés à ces conditions :**

- les constructions à vocation d'habitation
- les dépendances, dans la limite de 2 par habitation
- les constructions hôtelières
- les constructions commerciales
- les équipements collectifs
- les bureaux et services
- les annexes nécessaires aux constructions précitées, et les dépendances dans la limite de deux par unité foncière
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général
- les constructions artisanales, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

**Les constructions et installations autorisées devront respecter les OAP n°1 et n°2.**

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 3 – Accès et voiries**

**Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

~~La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.~~

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante **et spécification contraire dans les orientations d'aménagement.**

### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Défense contre l'incendie :**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré- traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants, **exceptée lorsqu'une convention a été signée avec la Commune compétente en la matière.**

#### **Réseaux divers :**

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisé en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

### **Article AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En AU (hors secteur AUa), les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Le long de la RN 7, les constructions seront implantées dans une bande comprise entre l'alignement sur voie et un recul maximum 20 mètres. En cas de recul, la limite d'emprise publique devra être matérialisée par un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

En AUa (secteur concerné par l'OAP n°1), les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres, hors implantation particulière déterminée dans l'orientation d'aménagement.

## **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

~~Dans le secteur concerné par l'OAP n°1, les constructions et installations devront respecter l'orientation d'aménagement.~~

## **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins d'être accolées, les constructions devront s'implanter à une distance de 3 mètres minimum.

## **Article AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article AU 10 – Hauteur maximale**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

En AU, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

En AUa, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

~~En front de RN7, afin de garantir une variété de façades et de gabarits, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître des changements de hauteur tous les 15 mètres.~~

## Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### Composition générale :

~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.~~

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une harmonie d'aspect et de matériaux, pour ne pas nuire à la bonne économie de la construction et faciliter son intégration dans l'environnement immédiat et le paysage local.

### Façades :

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

~~En front de RN7, afin de garantir une variété de façades et de gabarits, un changement d'aspect des façades (couleurs, modénatures...) est obligatoire tous les 15 mètres au maximum.~~

### Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

### Toitures :

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal ou romane vieilles. Les couleurs rouges ou brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures terrasses sont autorisée en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.



### **Clôtures :**

~~En limite d'emprise publique, elles devront prendre la forme d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive.~~

En limite de RN7 :

- Dans le secteur AUa, un front bâti constitué de bâtiments ou de murs doit être réalisé ;
- En dehors du secteur AUa, une clôture, n'excédant pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et composée d'un mur maçonné de 1,20m de hauteur minimum surmonté éventuellement d'un grillage ou d'une grille, doit être réalisée en cas de recul de la construction par rapport à la voie. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive.

En limite des autres emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et seront composées d'un mur maçonné de 0,80 m de hauteur maximum (calculée à partir du terrain naturel), éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, et doublée d'une haie vive obligatoire.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme d'un mur plein. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

Pour les constructions à usage d'activités, une grille métallique d'une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité.

### **Divers :**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article AU 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- a) constructions à usages d'habitation : 2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- b) hôtel : 1 place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher
- c) restaurant : 1 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique).
- d) commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

- e) bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- f) artisanat : adapté au besoin de l'établissement
- g) équipements : adapté au besoin de l'établissement. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

## **Article AU 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie **végétalisés** seront comptés comme espaces verts.

~~Tout arbre abattu est remplacé.~~

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).