



Dossier pour approbation

... 2020

Commune de
BOLLÈNE
(84500)

➤ MODIFICATION du PLU



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.119

Nov
2019

Département de Vaucluse

Commune de BOLLÈNE
(84500)

**MODIFICATION
DU PLU**

1 – Notice explicative



*Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.*

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATION DU REGLEMENT	3
2.1	Modifications du règlement des STECAL	3
2.2	Modifications du règlement des zones U	19
2.3	Impacts de la modification	23
3	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	24
3.1	Création d'un sous-secteur pour l'ancien site BUTAGAZ	24
3.2	Ajout d'une zone non-aedificandi.....	28
3.3	Actualisation des emplacements réservés	29
4	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	30

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Modifier le règlement de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées afin de rendre ces STECAL conformes avec le code de l'urbanisme ;
- Apporter quelques modifications de détails au règlement ;
- Mettre à jour, corriger ou supprimer certains emplacements réservés;;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Par conséquent le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun et sera soumis à enquête publique.

2

MODIFICATION DU REGLEMENT

2.1 Modifications du règlement des STECAL

2.1.1 STECAL Ae

Le règlement du PLU actuel autorise dans le secteur Ae :

- la création et l'extension des constructions et installations à vocation d'activité de Travaux Publics,
- les ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le règlement de la zone Ae sera modifié pour être plus précis sur la destination des constructions autorisées et l'appuyer sur l'une des destinations prévues à l'article R123-9 du CU : « commerce et activités de service »

Extrait du règlement actuel – extrait de l'article A2

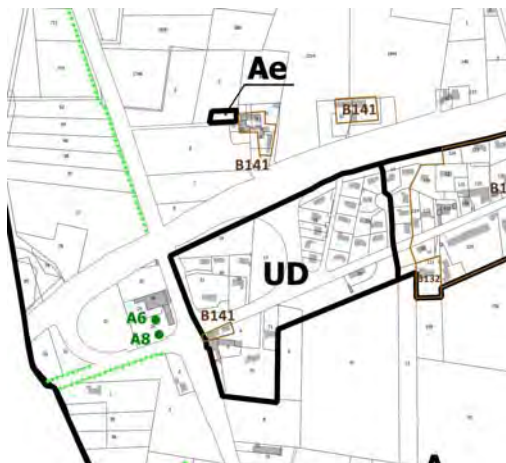
2.2. Secteur Ae

- la création et l'extension des constructions et installations à vocation d'activité de Travaux Publics,
- les ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Extrait du règlement modifié – extrait de l'article A2

2.2. Secteur Ae

- la création et l'extension des constructions et installations à vocation d'activité de Travaux Publics,
- les ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.



2.1.2 Règlement des STECAL en N

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Np relatif à des secteurs particuliers de protection stricte en raison de la présence de sites classés ou inscrits
- le secteur Ng relatif à des secteurs où l'exploitation de carrières est autorisée
- le secteur Nf correspondant aux emprises des aménagements et terrains de la Compagnie Nationale du Rhône non affectées d'un autre zonage
- le secteur NI1 correspondant au complexe touristique de La Roquette
- le secteur NI2 correspondant au Château de St Ferréol
- le secteur NI3 correspondant au Château de la Croix Chabrières
- le secteur Ns correspondant aux centres de loisirs de Penègue et St Ferréol
- le secteur Ns1 correspondant au parc accrobranche
- le secteur Ns2 correspondant au parc des Jardins du Lez
- le secteur Ns3 correspondant à l'hippodrome
- le secteur Ns4 correspondant au stade de Moto Ball
- le secteur Nt correspondant au site du Mas Montsoleil à requalifier
- le secteur Nt2 correspondant aux campings existants de la Simioune et du Barry.

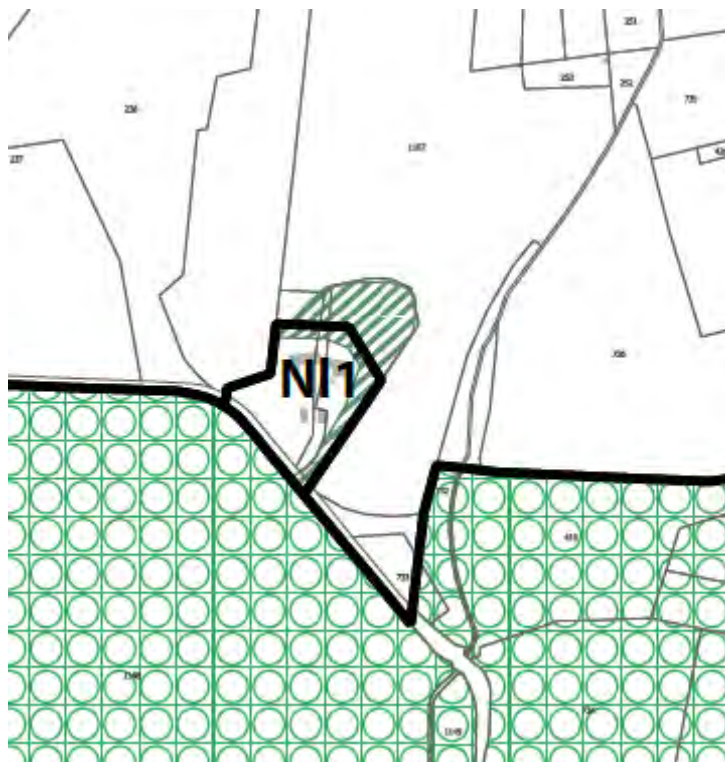
La capacité d'accueil des STECAL NI1, NI2, NI3, Ns1, Nt2, étant trop importante, le règlement de ces STECAL est donc à modifier :

- NL1 :
 - o réduction de l'emprise au sol des habitations légères de loisir de 800 m² à 200 m² ;
 - o réduction de la surface de plancher des constructions nécessaires à l'accueil du public de 450 à 350m² ;
- NL2 : réduction de la surface de plancher des constructions nécessaires à l'accueil du public de 800 à 750m² et suppression de l'emprise au sol ;
- NL3 : réduction de la surface de plancher des constructions nécessaires à l'accueil du public de 450 à 250m² et suppression de l'emprise au sol ;
- Ns1 et Nt2 : interdiction des logements de fonction.

- **STECAL de la Roquette (NI1)**

Le règlement du PLU actuel autorise :

- les habitations légères de loisir dans la limite de 800 m² d'emprise au sol totale et 65 m² d'emprise au sol par bâtiment,
- les constructions nécessaires à l'accueil du public dans la limite de 450 m² de surface de plancher et 800 m² d'emprise au sol.



Afin de rendre le règlement de ce STECAL conforme avec le code de l'urbanisme, la modification sera la suivante :

- les habitations légères de loisir dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale et 50 m² d'emprise au sol par bâtiment,
- les constructions nécessaires à l'accueil du public dans la limite de 350 m² de surface de plancher et 500 m² d'emprise au sol.

Extrait du règlement actuel – secteur NI1

	NI1
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X
LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIR DANS LA LIMITE DE 800 M ² D'EMPRISE AU SOL TOTALE ET 65 M ² D'EMPRISE AU SOL PAR BATIMENT	X
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 450 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 800 M ² D'EMPRISE AU SOL	X
LES LCPE (CUVES DE VINIFICATION) SOUS RESERVE D'ETRE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES LOCAUX COMMERCIAUX DANS LA LIMITE DE 100 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X

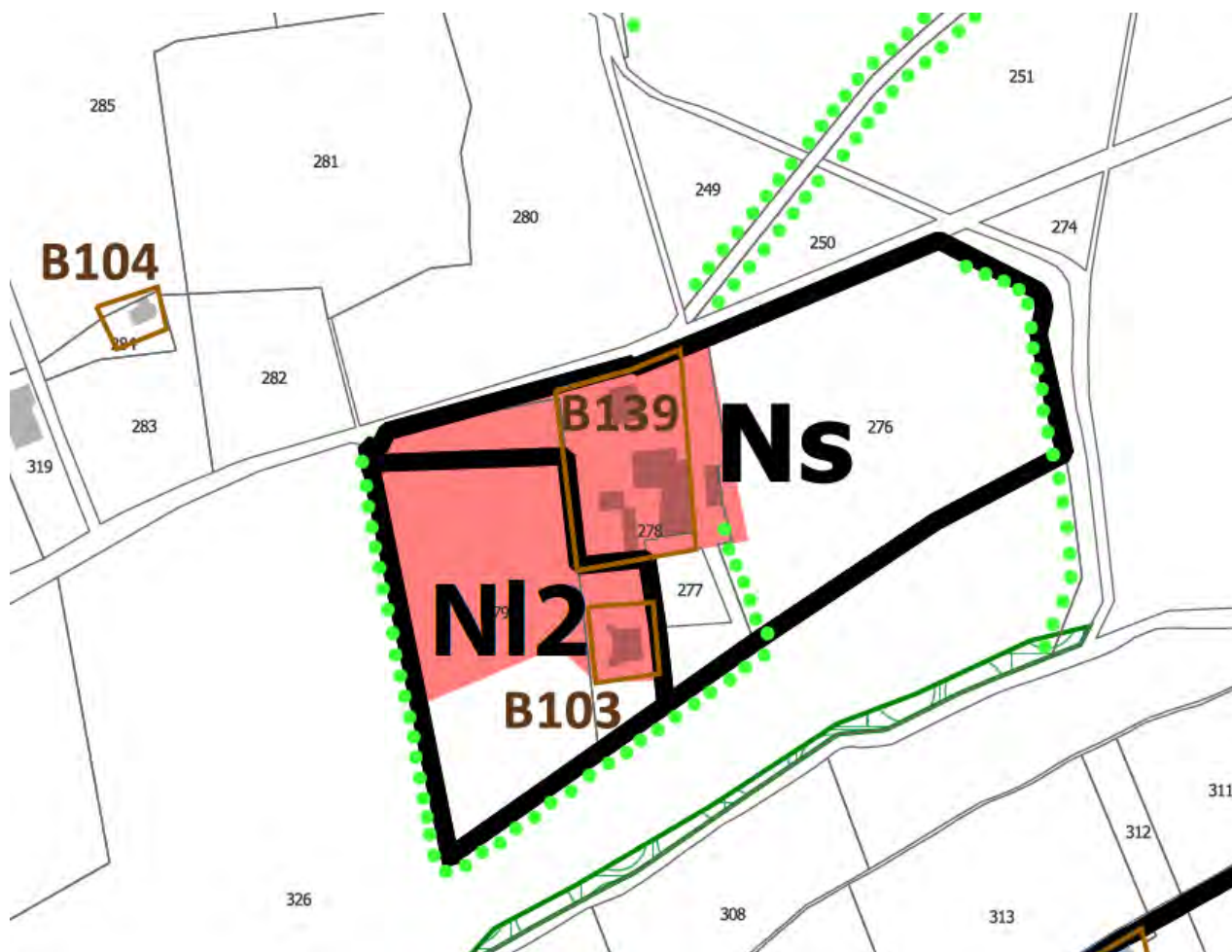
Extrait du règlement modifié – secteur NI1

	NI1
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X
LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIR DANS LA LIMITE DE 200 M ² D'EMPRISE AU SOL TOTALE ET 50 M ² D'EMPRISE AU SOL PAR BATIMENT	X
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 350 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 500 M ² D'EMPRISE AU SOL	X
LES LCPE (CUVES DE VINIFICATION) SOUS RESERVE D'ETRE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES LOCAUX COMMERCIAUX DANS LA LIMITE DE 100 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X

- **STECAL de Saint Ferreol (NI2),**

Le règlement du PLU actuel autorise :

- les constructions nécessaires à l'accueil du public (type salle événementielle, office, sanitaires...) dans la limite de 800 m² de surface de plancher et 1000 m² d'emprise au sol.



Afin de rendre le règlement de ce STECAL conforme avec le code de l'urbanisme, la modification sera la suivante :

- les constructions nécessaires à l'accueil du public (type salle événementielle, office, sanitaires...) dans la limite de 750 m² de surface de plancher.

Extrait du règlement actuel – secteur NI2

	NI2
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 800 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 1000 M ² D'EMPRISE AU SOL	X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REPENDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X
LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER DANS L'EMPRISE DES ZONES D'IMPLANTATION DEFINIES AU PLAN DE ZONAGE LORSQU'ELLES EXISTENT	X

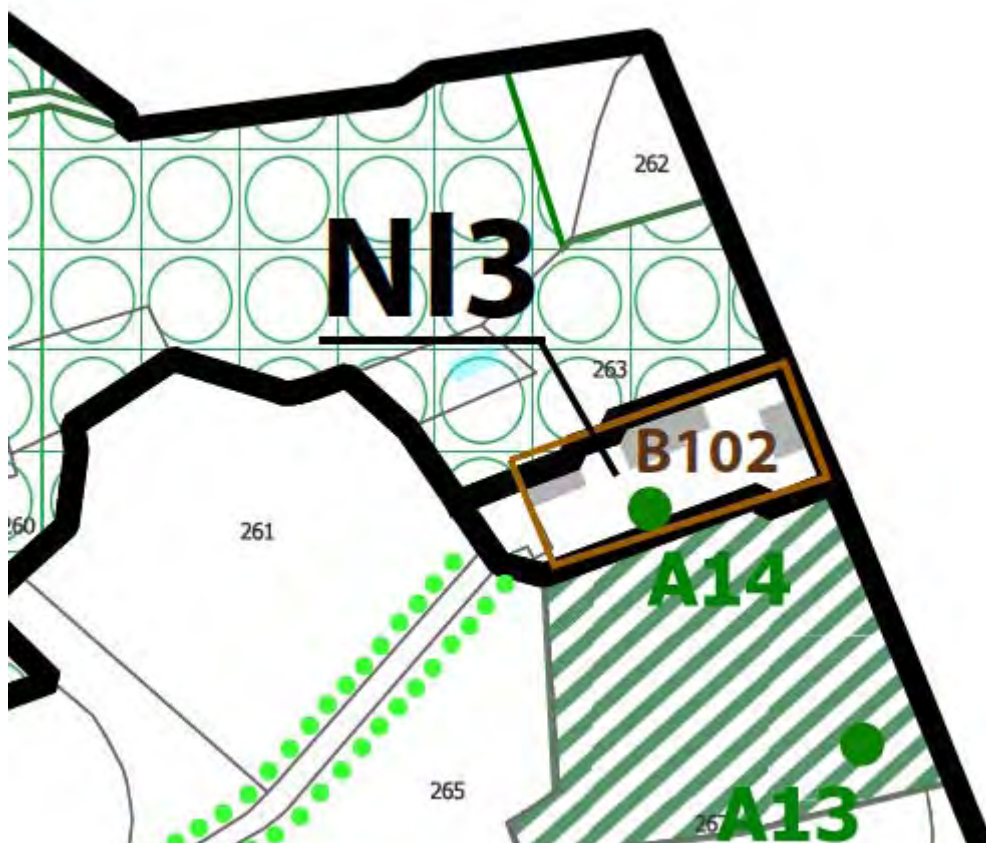
Extrait du règlement modifié – secteur NI2

	NI2
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 750 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 1000 M² D'EMPRISE AU SOL	
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REPENDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X
LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER DANS L'EMPRISE DES ZONES D'IMPLANTATION DEFINIES AU PLAN DE ZONAGE LORSQU'ELLES EXISTENT	X

- **STECAL de la Croix Chabrières (NI3)**

Le règlement du PLU actuel autorise :

- les constructions nécessaires à l'accueil du public (type salle événementielle, office, sanitaires...) dans la limite de 450 m² de surface de plancher et 800 m² d'emprise au sol.



Afin de rendre le règlement de ce STECAL conforme avec le code de l'urbanisme et afin de tenir compte de l'aléa feu de forêt du PPRif du massif d'Uchaux, la modification sera la suivante :

- les constructions nécessaires à l'accueil du public (type salle événementielle, office, sanitaires...) dans la limite de 300 m² de surface de plancher ~~et 800 m² d'emprise au sol~~ et 80 m² pour un abri ouvert pour stationnement de véhicules nécessaires à l'exploitation.

Extrait du règlement actuel – secteur NI3

	NI3
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 450 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 800 M ² D'EMPRISE AU SOL	X
LES LCPE (CUVES DE VINIFICATION) SOUS RESERVE D'ETRE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES LOCAUX COMMERCIAUX DANS LA LIMITE DE 100 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X

Extrait du règlement modifié – secteur NI3

	NI3
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 300 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 800 M² D'EMPRISE AU SOL ET 80 M² POUR UN ABRI OUVERT POUR STATIONNEMENT DE VEHICULES NECESSAIRES A L'EXPLOITATION	X
LES LCPE (CUVES DE VINIFICATION) SOUS RESERVE D'ETRE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES LOCAUX COMMERCIAUX DANS LA LIMITE DE 100 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X

• Règlement secteur Ns1 (accrobranche)

Le règlement du PLU actuel autorise : un logement de fonction. Suite à la remarque du préfet qui indique que la nécessité du logement n'est pas justifiée : la modification consiste à interdire les logements de fonction.

Extrait du règlement actuel – secteur Ns1



	Ns1
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU PARC ACCROBRANCHE EXISTANT AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC DANS LE DOMAINE DU SPORT ET DES LOISIRS	X
LES AMENAGEMENTS LEGERS DE SPORT ET DE LOISIR ET LES OBJETS MOBILIERES DESTINES A L'ACCUEIL OU A L'INFORMATION DU PUBLIC	X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REPENDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X
LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER DANS L'EMPRISE DES ZONES D'IMPLANTATION DEFINIES AU PLAN DE ZONAGE LORSQU'ELLES EXISTENT	X

Extrait du règlement modifié – secteur Ns1

	Ns1
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU PARC ACCROBRANCHE EXISTANT AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC DANS LE DOMAINE DU SPORT ET DES LOISIRS	X
LES AMENAGEMENTS LEGERS DE SPORT ET DE LOISIR ET LES OBJETS MOBILIERES DESTINES A L'ACCUEIL OU A L'INFORMATION DU PUBLIC	X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,	
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REPENDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X
LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER DANS L'EMPRISE DES ZONES D'IMPLANTATION DEFINIES AU PLAN DE ZONAGE LORSQU'ELLES EXISTENT	X

• Règlement secteur Nt2 campings du Barry et de la Simioune

Le règlement du PLU actuel autorise : un logement de fonction. Ces secteurs étant situés dans une zone où le PPRif les interdit : la modification consiste à interdire les logements de fonction.



Extrait du règlement actuel – secteur Nt2

	Nt2
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANT A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES DU CAMPING EXISTANT	X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,	X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X

Extrait du règlement modifié – secteur Nt2

	Nt2
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANT A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES DU CAMPING EXISTANT	X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,	
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X

> Synthèse de la modification du règlement écrit de la zone N :

Extrait du règlement actuel – Article N2 complet

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Règles générales (hors secteurs NI, Ns, Np, Ng, Nf et Nt)

- A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m², et 250 m² d'emprise au sol.
 - les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m² pour les piscines).
- Sont également autorisés :
 - les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf annexe du règlement).
 - les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez
 - les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. Secteurs NI1, NI2, NI3, Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Nt2

	NI1	NI2	NI3	Ns	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4	Nt2
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X	X	X						
LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIR DANS LA LIMITE DE 800 M ² D'EMPRISE AU SOL TOTALE ET 65 M ² D'EMPRISE AU SOL PAR BATIMENT	X								
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 450 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 800 M ² D'EMPRISE AU SOL	X		X						
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 800 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 1000 M ² D'EMPRISE AU SOL		X							
LES LCPE (CUVES DE VINIFICATION) SOUS RESERVE D'ETRE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE	X		X						
LES LOCAUX COMMERCIAUX DANS LA LIMITE DE 100 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	X		X						
L'AMENAGEMENT, L'EXTENSION ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANT A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES EXISTANTES				X					
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU PARC ACCROBRANCHE EXISTANT AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC DANS LE DOMAINE DU SPORT ET DES LOISIRS					X				
LES AMENAGEMENTS LEGERES DE SPORT ET DE LOISIR ET LES OBJETS MOBILIERES DESTINES A L'ACCUEIL OU A L'INFORMATION DU PUBLIC					X	X			
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE L'HIPPODROME EXISTANT :							X		
- LA CONSTRUCTION DE BOX POUR LES CHEVAUX DANS LA LIMITE DE 200M ² D'EMPRISE AU SOL ; - LA CONSTRUCTION DE LOCAUX TECHNIQUES DANS LA LIMITE DE 100M ² DE SURFACE DE PLANCHER; - LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC DANS LA LIMITE DE 200M ² DE SURFACE DE PLANCHER									
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU STADE DE MOTO BALL EXISTANT ET AUX ACTIVITES SPORTIVES, D'ANIMATION ET DE LOISIRS (TELS QUE SANITAIRES, VESTIAIRES, LOCAUX A MATERIELS, LOCAUX D'ACCUEIL DU PUBLIC...) DANS LA LIMITE DE 200 M ² DE SURFACE DE PLANCHER.								X	
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANT A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES DU CAMPING EXISTANT									X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,		X			X				X
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X	X	X	X	X				X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REpondent PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER DANS L'EMPRISE DES ZONES D'IMPLANTATION DEFINIES AU PLAN DE ZONAGE LORSQU'ELLES EXISTENT		X		X	X				

2.3. Secteur Ng

- l'exploitation de carrières, sous réserve que la réorganisation du sol, après exploitation, privilégie un aménagement en plan d'eau cohérent avec les plans d'eau existants.
- les installations de traitement des matériaux directement liées à l'exploitation du sol, sans manu-facturation, sous réserve d'être évacuées en fin d'exploitation.
- les constructions, à l'exception des habitations et des bâtiments d'occupation permanente, liées à l'exploitation de plans d'eau supérieurs à 10 hectares, sous réserve qu'elles se situent à moins de 50 m de la rive, que leur surface de plancher n'excède pas 0,5 % de la superficie du plan d'eau et qu'elles n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.

2.4. Secteur Np

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.5 Secteur Nt

- L'aménagement ou extension des bâtiments existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, sans création de nouveaux logement, sans augmentation de la vulnérabilité et sans changement de destination
- Les constructions liées et nécessaires aux Établissements Recevant du Public existants, sous réserve d'être implantées en continuité du bâti existant, et sans augmentation de la capacité d'accueil
- Les aménagements sportifs et équipements légers de loisir, ainsi que les locaux non habités liés et nécessaires à ces activités, dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Les annexes non habitées indépendantes des bâtiments d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Les piscines
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.6 Secteur Nf

- les constructions, les installation et l'utilisation des sols nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R. et en général toutes celles réalisées par la C.N.R. dans le cadre de la concession à buts multiples qu'elle a reçu de l'État, en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 30% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m².
- les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises).

Extrait du règlement modifié – Article N2 complet

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Règles générales (hors secteurs NI, Ns, Np, Ng, Nf et Nt)

- A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m², et 250 m² d'emprise au sol.
 - les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m² pour les piscines).
- Sont également autorisés :
 - les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf annexe du règlement).
 - les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez
 - les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. Secteurs NI1, NI2, NI3, Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Nt2

	NI1	NI2	NI3	Ns	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4	Nt2
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES DE LA ZONE	X	X	X						
LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIR DANS LA LIMITE DE 200 M ² D'EMPRISE AU SOL TOTALE ET 50 M ² D'EMPRISE AU SOL PAR BATIMENT	X								
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 350 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 500 M ² D'EMPRISE AU SOL	X								
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 250 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 800 M² D'EMPRISE AU SOL ET 80 M² POUR UN ABRI OUVERT POUR STATIONNEMENT DE VEHICULES NECESSAIRES A L'EXPLOITATION			X						
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC (TYPE SALLE EVENEMENTIELLE, OFFICE, SANITAIRES...) DANS LA LIMITE DE 750 M ² DE SURFACE DE PLANCHER ET 1000 M² D'EMPRISE AU SOL		X							
LES ICPE (CUVES DE VINIFICATION) SOUS RESERVE D'ETRE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE	X		X						
LES LOCAUX COMMERCIAUX DANS LA LIMITE DE 100 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	X		X						
L'AMENAGEMENT, L'EXTENSION ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANT A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES EXISTANTES				X					
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU PARC ACCROBRANCHE EXISTANT AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC DANS LE DOMAINE DU SPORT ET DES LOISIRS					X				
LES AMENAGEMENTS LEGERES DE SPORT ET DE LOISIR ET LES OBJETS MOBILIERES DESTINES A L'ACCUEIL OU A L'INFORMATION DU PUBLIC					X	X			
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE L'HIPPODROME EXISTANT :							X		
- LA CONSTRUCTION DE BOX POUR LES CHEVAUX DANS LA LIMITE DE 200M ² D'EMPRISE AU SOL ;									
- LA CONSTRUCTION DE LOCAUX TECHNIQUES DANS LA LIMITE DE 100M ² DE SURFACE DE PLANCHER;									
- LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACCUEIL DU PUBLIC DANS LA LIMITE DE 200M ² DE SURFACE DE PLANCHER									
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU STADE DE MOTO BALL EXISTANT ET AUX ACTIVITES SPORTIVES, D'ANIMATION ET DE LOISIRS (TELS QUE SANITAIRES, VESTIAIRES, LOCAUX A MATERIELS, LOCAUX D'ACCUEIL DU PUBLIC...) DANS LA LIMITE DE 200 M ² DE SURFACE DE PLANCHER.								X	
L'AMENAGEMENT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANT A CONDITION D'ETRE DESTINES AUX ACTIVITES DU CAMPING EXISTANT									X
UN LOGEMENT DE FONCTION NECESSAIRE AU GARDIENNAGE ET AU FONCTIONNEMENT DE L'OPERATION SOUS RESERVE QUE LA SURFACE DE PLANCHER NE SOIT PAS SUPERIEURE A 70M ² ,		X			...				...
LES PISCINES ET LES AIRES DE JEUX ET DE SPORT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X	X	X	X	X				X
LES AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC A CONDITION D'ETRE NECESSAIRES A LA ZONE	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LES OUVRAGES TECHNIQUES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, MEME S'ILS NE REPENDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL A CONDITION QU'ILS SOIENT LIES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES DANS LA ZONE,	X	X	X	X	X	X	X	X	X
LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER DANS L'EMPRISE DES ZONES D'IMPLANTATION DEFINIES AU PLAN DE ZONAGE LORSQU'ELLES EXISTENT		X		X	X				

2.3. Secteur Ng

- l'exploitation de carrières, sous réserve que la réorganisation du sol, après exploitation, privilégie un aménagement en plan d'eau cohérent avec les plans d'eau existants.
- les installations de traitement des matériaux directement liées à l'exploitation du sol, sans manu-facturation, sous réserve d'être évacuées en fin d'exploitation.
- les constructions, à l'exception des habitations et des bâtiments d'occupation permanente, liées à l'exploitation de plans d'eau supérieurs à 10 hectares, sous réserve qu'elles se situent à moins de 50 m de la rive, que leur surface de plancher n'excède pas 0,5 % de la superficie du plan d'eau et qu'elles n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.

2.4. Secteur Np

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.5 Secteur Nt

- L'aménagement ou extension des bâtiments existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, sans création de nouveaux logement, sans augmentation de la vulnérabilité et sans changement de destination
- Les constructions liées et nécessaires aux Établissements Recevant du Public existants, sous réserve d'être implantées en continuité du bâti existant, et sans augmentation de la capacité d'accueil
- Les aménagements sportifs et équipements légers de loisir, ainsi que les locaux non habités liés et nécessaires à ces activités, dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Les annexes non habitées indépendantes des bâtiments d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Les piscines
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.6 Secteur Nf

- les constructions, les installation et l'utilisation des sols nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R. et en général toutes celles réalisées par la C.N.R. dans le cadre de la concession à buts multiples qu'elle a reçu de l'État, en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 30% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m².
- les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises).

2.2 Modifications du règlement des zones U

2.2.1 Référence à la publicité à supprimer

Suite à la remarque de la DDT précisant que le PLU n'a pas la compétence pour règlementer la publicité et les enseignes, les règles concernant la publicité seront supprimées du règlement du PLU. La commune a mandaté un bureau d'étude pour réviser son règlement local de publicité.

Extraits du règlement actuel – extrait de l'article UZ11

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

11.1. En secteur UZi1

[...]

Les enseignes aériennes ou en toitures des bâtiments, visibles depuis la RD8 sont interdites. Seules les enseignes ancrées au sol et sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50m par rapport au sol sont admises dans cette zone de visibilité. Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions, ne sera autorisé dans l'emprise du domaine public aménagé sur les documents graphiques.

[...]

11.2. En secteur UZi2

Publicités et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.

Extrait du règlement modifié – extrait de l'article UZ11

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

11.1. En secteur UZi1

[...]

~~Les enseignes aériennes ou en toitures des bâtiments, visibles depuis la RD8 sont interdites. Seules les enseignes ancrées au sol et sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50m par rapport au sol sont admises dans cette zone de visibilité. Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions, ne sera autorisé dans l'emprise du domaine public aménagé sur les documents graphiques.~~

[...]

11.2. En secteur UZi2

Publicités et enseignes

~~Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.~~

~~Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.~~

~~Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.~~

2.2.2 Compléter l'article sur les espaces verts en zones UD et UC

Pour plus de compréhension la rédaction suivante «La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m² de surface d'espace vert. » sera complété par la phrase suivante : « s'il y a moins de 30 % d'espaces verts, la surface des espaces verts existants ne devra pas être diminuée. ».

Extrait du règlement actuel

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

	UA	UB	UC	UD
Les individus végétaux remarquables et intéressants identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 du présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.	X	X	X	X
Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.			X	X
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte				
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.				
	UA	UB	UC	UD
La plantation de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,.. est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.	X	X	X	X
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 15 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert.		X		
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert.			X	X
Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés, si elles sont traitées en espaces verts et doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre.		X	X	X
Les installations, travaux divers, citernes non enterrés seront masqués par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal).		X	X	X
Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,...).	X	X	X	X

Extrait du règlement modifié

	UA	UB	UC	UD
Les individus végétaux remarquables et intéressants identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 du présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.	X	X	X	X
Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.			X	X
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte				
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.				
	UA	UB	UC	UD
La plantation de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,...est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.	X	X	X	X
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 15 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert.		X		
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert. S'il y a moins de 30 % d'espaces verts, la surface des espaces verts existants ne devra pas être diminuée			X	X
Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés, si elles sont traitées en espaces verts et doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre.		X	X	X
Les installations, travaux divers, citernes non enterrés seront masqués par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal).		X	X	X
Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,...).	X	X	X	X

2.2.3 Modifier l'intégration paysagère des annexes.

Extrait du règlement actuel

	UA	UB	UC	UD
<u>Annexes</u>				
Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.		X	X	X

Extrait du règlement modifié

	UA	UB	UC	UD
<u>Annexes</u>				
Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés. Les annexes de type abri bois inférieur à 20 m2 d'emprise au sol sont autorisées" ;		X	X	X

2.3 Impacts de la modification

L'impact de cette modification du règlement est positif du fait que :

- les constructions autorisées dans les STECAL sont limitées ;
- le règlement de publicité sera plus précis et adapté aux différents secteurs de la commune ;
- la réglementation des espaces verts en UC et UD est clarifié ;
- clarifier le règlement des annexes en U.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

3

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

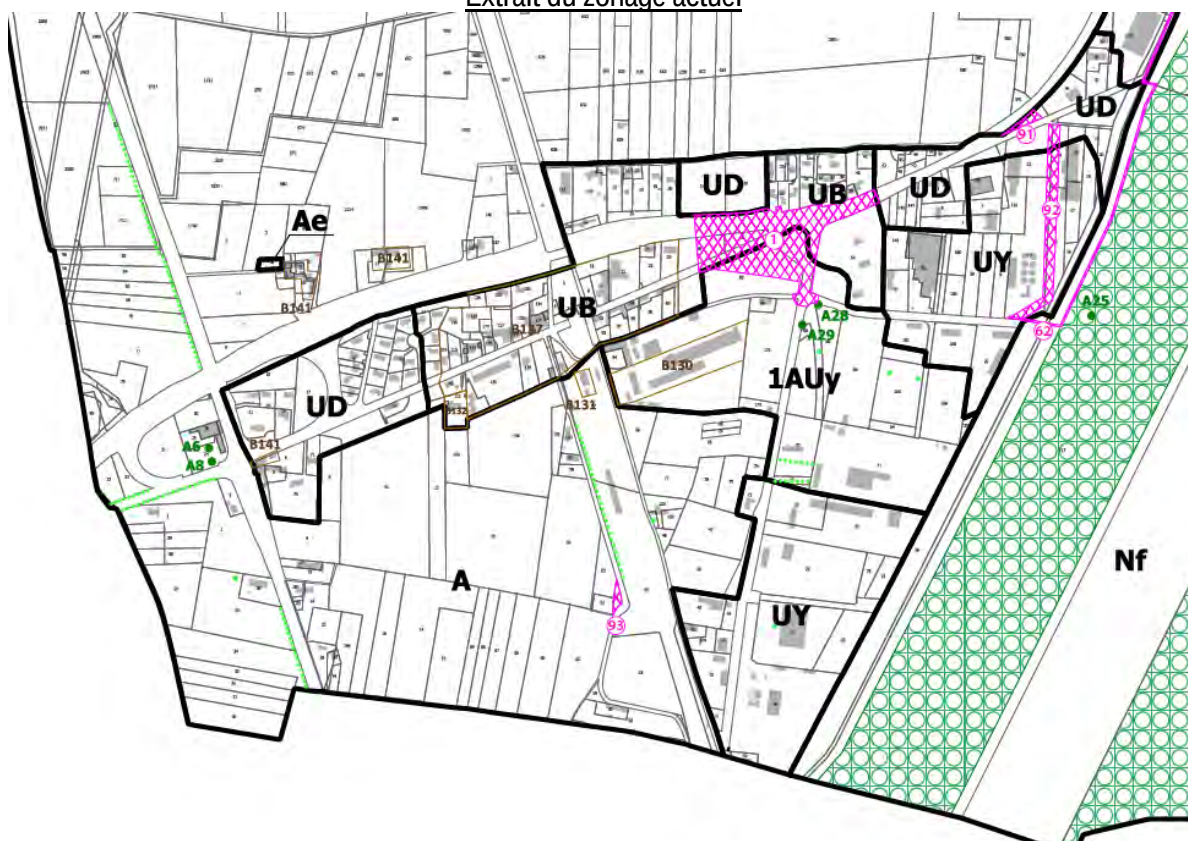
3.1 Création d'un sous-secteur pour l'ancien site BUTAGAZ

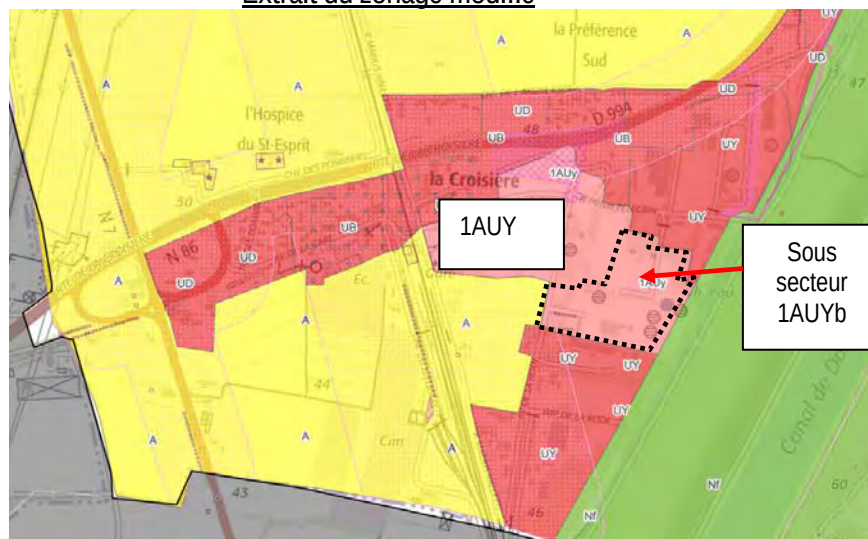
- Modification du règlement sur l'ancien site BUTAGAZ

Afin de se mettre en conformité avec l'usage futur retenu pour les travaux de réhabilitation, à savoir l'usage industriel ou artisanal annoncé dans le rapport de l'inspection des installations classées du 24/04/2017 : aucune autre destination ne peut être autorisée sans nouvelles investigations, et éventuellement dépollution complémentaire.

- Un sous secteur 1AUyb sera créé, le règlement de la zone 1AUyb et UYb interdira tout autre usage sur la partie exploitée et propriété de la CCRLP

Extrait du zonage actuel



Extrait du zonage modifiéExtrait du règlement actuel – zone 1AU**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU****Caractère de la zone**

Les zones 1AU correspondent aux secteurs de la Commune insuffisamment équipés (réseaux et voirie) dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUd renvoie à la zone UD, la zone 1AUYa renvoie au secteur UYa, etc.). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 1AU, sauf prescriptions particulières des secteurs cités plus haut.

Extrait du règlement modifié – zone 1AU**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU****Caractère de la zone**

Les zones 1AU correspondent aux secteurs de la Commune insuffisamment équipés (réseaux et voirie) dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUd renvoie à la zone UD, la zone 1AUYa renvoie au secteur UYa, la zone 1AUyb renvoie au secteur UYb, etc.). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 1AU, sauf prescriptions particulières des secteurs cités plus haut.

Extrait du règlement actuel – zone UY**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY****Caractère des zones****1. La zone UE**

La zone UE est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

La zone UE comprend un secteur UEa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

2. La zone UY

La zone UY correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales ainsi qu'aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend un secteur UYa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE-UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-UY2,	X	X
Les commerces, locaux artisanaux autres que celles visées à l'article UE-UY2,	x	
Les bâtiments d'exploitation agricole,	X	X
Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.	X	X
Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UE-UY2.	X	X

ARTICLE UE-UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1. Les occupations et utilisations du sol admises :**

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :	X	X
• que le logement se situe dans le volume bâti destiné à l'activité ou en continuité de celui-ci ; • que la surface de plancher n'excède pas 80m², • que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits nécessaires à l'activité,		
L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes ne répondant pas à la vocation de la zone à condition :	X	X
• que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² • que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300m² de surface de plancher par unité foncière		
Les commerces, locaux artisanaux si la capacité d'accueil des établissements recevant du public non sensibilisés au risque nucléaire n'excède pas 20 personnes	X	
L'extension et l'aménagement des ERP existants non sensibilisés au risque nucléaire, dont la capacité d'accueil excède 20 personnes, sous réserve de ne pas augmenter cette capacité d'accueil	x	
- les affouillements et exhaussements des sols :		
	UE	UY
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	X	X
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation	X	X
En secteur Uya : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE-UY1 à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les dispositifs d'assainissement autonome.		

Extrait du règlement modifié – zone 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY

Caractère des zones [...]

La zone UY correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales ainsi qu'aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend un secteur UYa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur UYb correspondant à l'ancien site Butagaz.

ARTICLE UE-UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-UY2,	X	X
Les commerces, locaux artisanaux autres que celles visées à l'article UE-UY2,	x	X en UYb
Les bâtiments d'exploitation agricole,	X	X
Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.	X	X
Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UE-UY2.	X	X

ARTICLE UE-UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises :

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :	X	X Sauf en UYb
- que le logement se situe dans le volume bâti destiné à l'activité ou en continuité de celui-ci ; - que la surface de plancher n'excède pas 80m², - que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits nécessaires à l'activité,		
L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes ne répondant pas à la vocation de la zone à condition :	X	X Sauf en UYb
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300m² de surface de plancher par unité foncière		
Les commerces, locaux artisanaux si la capacité d'accueil des établissements recevant du public non sensibilisés au risque nucléaire n'excède pas 20 personnes	X	
L'extension et l'aménagement des ERP existants non sensibilisés au risque nucléaire, dont la capacité d'accueil excède 20 personnes, sous réserve de ne pas augmenter cette capacité d'accueil	x	
- les affouillements et exhaussements des sols :		

	UE	UY
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	X	X
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation	X	X

En secteur UYa : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE-UY1 à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les dispositifs d'assainissement autonome.

En secteur UYb : seul sont autorisés les usages industriel ou artisanal.

3.2 Ajout d'une zone non-aedificandi

Suite à la découverte récente d'une ancienne carrière d'argile, les parcelles BM 163 et BM 165 située au lieu-dit Argeliers, chemin de Rigabo ont fait l'objet d'une étude géologique.

La nature géologique des formations au droit des deux parcelles est principalement constituée d'argiles plaisanciennes. Ces argiles ont été exploitées depuis plusieurs décennies pour l'alimentation des manufactures locales de briques, de tuiles et d'autres éléments en terre cuite.

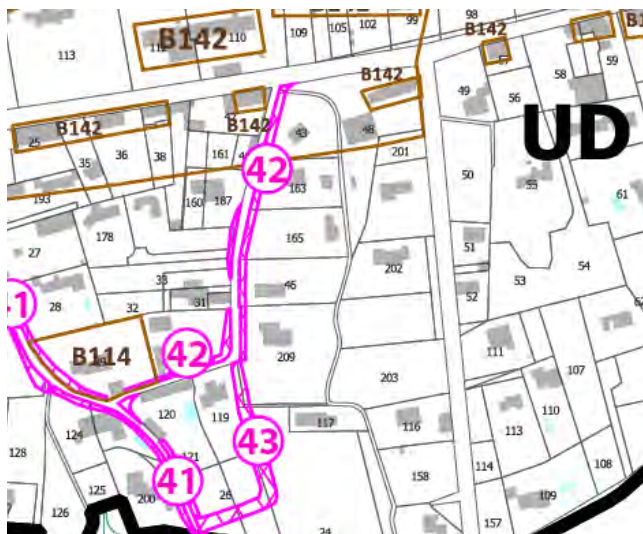
La présence de ces formations présente deux inconvénients majeurs pour la constructibilité sur les parcelles.

- la nature très argileuse des formations induit un risque de retrait gonflement très conséquent.
- les anciennes exploitations dont on reconnaît les emprunts sur le site, ont été réalisées à partir de puits et de galeries souterraines. Ces dernières se trouvent généralement à une dizaine de mètres de profondeur. Leurs emplacements sont mal définis, seules quelques cicatrices sont apparentes.

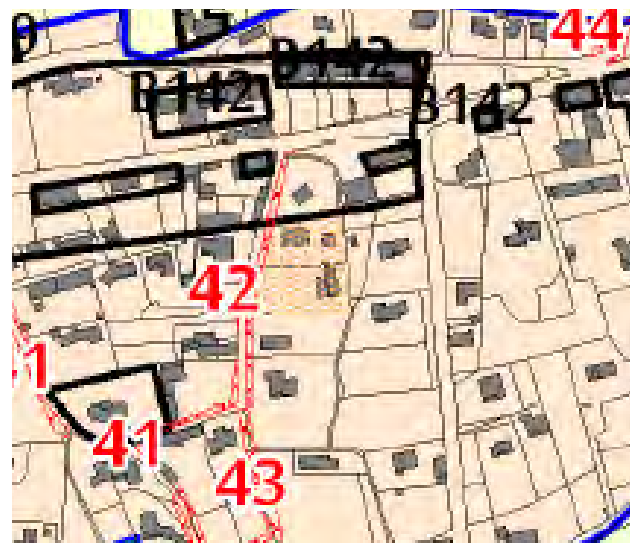
Les bâtiments présents sur le site montrent des désordres significatifs.

En conclusion : La réalisation de nouvelles constructions sur ces parcelles est très hasardeuse. Du fait de l'impossibilité d'en reconnaître la géométrie actuelle, la construction sur des galeries existantes ne devra pas être possible.

Extrait du zonage actuel



Extrait du zonage modifié



3.3 Actualisation des emplacements réservés

Mise à jour d'emplacements réservés pour des élargissements de voies :

- Suppression d'une partie de l'ER n°48 – chemin de la Bruyère (achat par la ville) ;
- Suppression d'une partie de l'ER n°54 – rue F Marquis (achat par la ville) ;
- Suppression de l'ER n°14 – chemin vieux (achat par la ville) ;
- Suppression d'une partie de l'ER n°18 – chemin Calvier (achat par la ville) ;
- Suppression d'une partie de l'ER n°74 – chemin de la carrière du Planas (achat par la ville) ;
- Modification de l'ER n°41 – chemin des Charretiers (avec le SDIS) ;
- Modification de l'ER n°51 – chemin de Gourdon (rectification technique) ;
- Modification du numéro de l'ER pour une partie de la route de Montsoleil (ER 25 au lieu d'ER 21) ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin de la Garenne ;
- Extension de l'emplacement réservé n°5 : réaménagement et restauration d'un îlot du centre ancien ;
- Création d'un emplacement réservé pour 8,5 m de voirie – rue Joesph Frederic Marquis ;
- Réduction de l'ER 71 (la partie nord ne se justifiant pas car la voirie est suffisamment large).

4

LES PIECES MODIFIEES DU PLU

4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n°2 du présent dossier de mise en compatibilité.

- Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier de PLU, pour présenter et justifier la présente mise en compatibilité. Ce complément sera constitué de la présente notice explicative.
- Règlement écrit

4.2 Pièces graphiques modifiées

Le plan de zonage est modifié.