

Mairie de CHARLEVAL



Réalisé par



G2C Territoires – Délégation Urbanisme Sud-Est

Parc d'Activité Point Rencontre

2 avenue Madeleine Bonnaud

13 770 VENELLES

COMMUNE DE CHARLEVAL DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2 – NOTICE EXPLICATIVE

1^{ère} Modification	-	-	
Elaboration du PLU	27 février 2006	16 juin 2011	15 décembre 2011
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	approbation

Signature et cachet de la mairie :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

SOMMAIRE

1. CONTEXTE COMMUNAL.....	5
2. OBJET DE LA MODIFICATION	6
3. MODIFIER LE TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°22 DESTINÉ À LA CRÉATION ET L'AMÉNAGEMENT D'UNE LIAISON DOUCE AFIN DE L'ADAPTER AU TRACÉ DU CHEMINEMENT EXISTANT	7
3.1. Contexte	7
3.2. Objet.....	7
3.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	8
4. AJUSTEMENT DES LIMITES DE LA ZONE N AFIN DE RÉINTÉGRER EN ZONE UC L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°22 DANS LE CADRE DE LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE.....	10
4.1. Contexte	10
4.2. Objet.....	10
4.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	11
5. PROLONGEMENT DES EMBLEMES RÉSERVÉS N°31 ET 32 EN COHÉRENCE AVEC LE DÉPLACEMENT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°22.....	12
5.1. Contexte	12
5.2. Objet.....	12
5.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	13
6. MODIFICATION DU TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°30 POUR CRÉATION D'UNE LIAISON DOUCE EN ZONE UC – SECTEUR DES ESCOURCHES	14
6.1. Contexte	14
6.2. Objet.....	14
6.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	15
7. MODIFICATION DE LA MARGE DE RECU D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA DÉVIATION DE LA RD 561 – SECTEUR DU RUOMPIDOU	16
7.1. Contexte	16
7.2. Objet.....	16
7.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	17
7.3.1. Règlement	17
7.3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	19
8. MODIFIER LES PRINCIPES DE DESSERTE DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITÉS 1AUX – SECTEUR RUOMPIDOU	22
8.1. Contexte	22
8.2. Objet.....	22
8.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	23
9. OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU – SECTEUR DU ROUMPIDOU	25

9.1. Contexte	25
9.2. Objet.....	25
9.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	26
9.3.1. Zonage.....	26
9.3.2. Règlement	27
9.3.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	33
10. ADAPTATION DES RÈGLES DE LA ZONE 1AUA AU PROJET D'URBANISATION DE LA ZONE – SECTEUR DU ROUMPIDOU	37
10.1. Contexte	37
10.2. Objet.....	37
10.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	38
10.3.1. Règlement	38
10.3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	40
11. RÉGLEMENTER LE STATIONNEMENT LIÉ AUX COMMERCES EN ZONE UA.....	43
11.1. Contexte	43
11.2. Objet.....	43
11.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	43
12. RÉGLEMENTER LE STATIONNEMENT LIÉ AUX HABITATIONS DANS TOUTES LES ZONES URBAINES OU À URBANISER	45
12.1. Contexte	45
12.2. Objet.....	45
12.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	45
13. DIMINUER LA DISTANCE D'IMPLANTATION ENTRE LES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ EN ZONE UC.....	52
13.1. Contexte	52
13.2. Objet.....	52
13.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	52
14. PERMETTRE L'EXTENSION MESURÉE DES CONSTRUCTIONS ISOLÉES EN ZONE AGRICOLE .	53
14.1. Contexte	53
14.2. Objet.....	53
14.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	53
14.3.1. zonage	54
14.3.2. Règlement	56
15. METTRE EN CONFORMITÉ LE DOCUMENT D'URBANISME AVEC LA RÉFORME RELATIVE À LA SURFACE DE PLANCHER	57
15.1. Contexte	57
15.2. Objet.....	57
15.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	57
16. COMPLÉTER LA LÉGENDE DES PLANS DE ZONAGE AFIN DE LÉGENDER LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	60
16.1. Contexte	60
16.2. Objet.....	60

16.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	60
17. RÉDUIRE LE REcul D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES EN ZONE 1AUX.....	61
17.1. Contexte	61
17.2. Objet.....	61
17.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU	61
18. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	62
18.1. Contexte physique.....	62
18.2. Paysage et patrimoine	63
18.3. Espaces naturels et agricoles	63
18.4. Biodiversité et espaces d'intérêt écologique	63
18.5. Eaux	65
18.6. Déplacements	66
18.7. Pollutions et nuisances	67
18.8. Conclusions	67

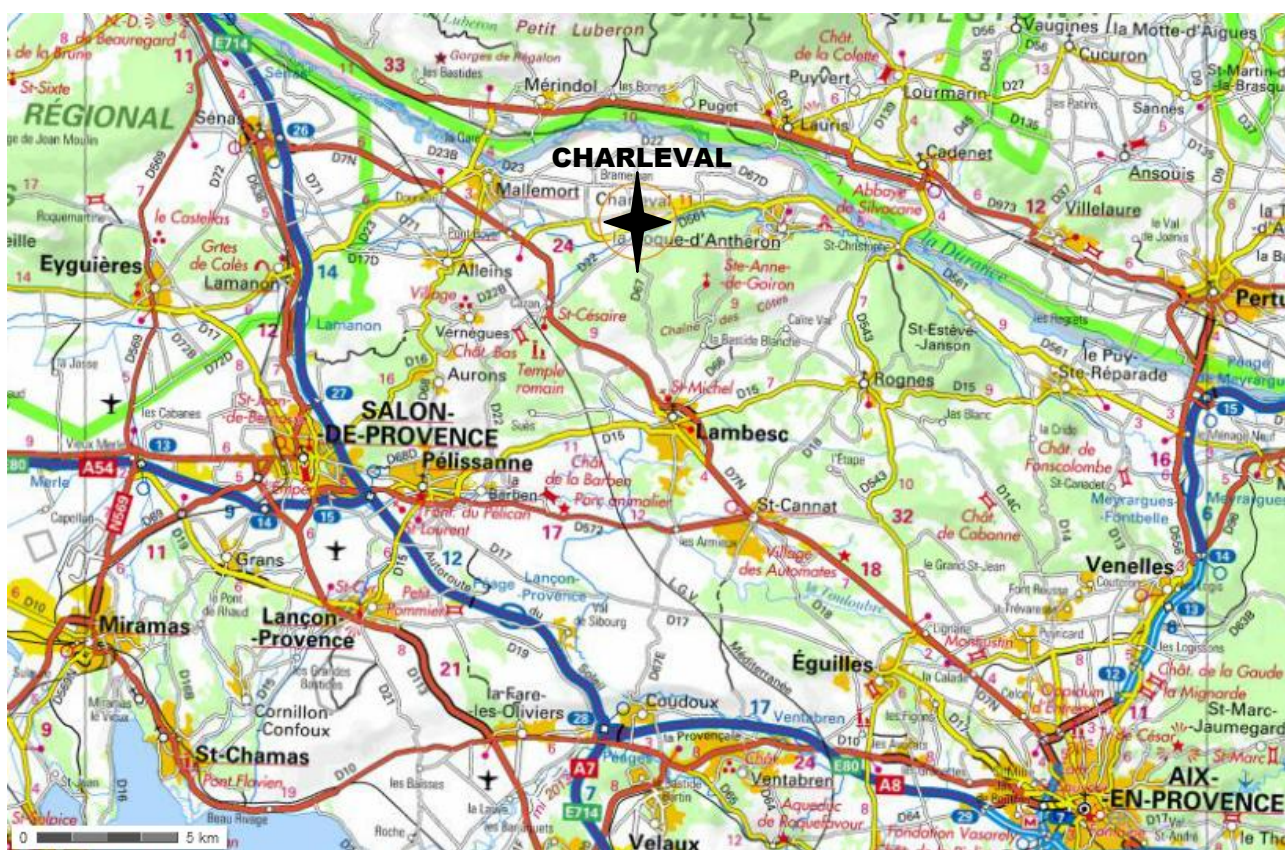
1. Contexte communal

La commune de Charleval se situe dans la partie Nord du département des Bouches-du-Rhône en limite avec le département du Vaucluse. Elle se situe en bordure de la vallée de la Durance et au pied de la chaîne des Côtes.

La commune se situe en articulation entre le pays salonais et le pays aixois et s'étire entre la Durance et l'horizon du Luberon au nord, et la chaîne des Côtes au sud.

Charleval est située à : 15 km de Sénas, 29 km d'Aix-en-Provence et 59 km de Marseille.

Le territoire communal atteint une superficie de 1 441 hectares. Au dernier recensement INSEE de 2009, la commune compte 2411 habitants.



Charleval appartient à la Communauté d'Agglomération Salon-Etang de Berre-Durance dite « Agglopolé Provence », créée le 1^{er} janvier 2002. A ce titre la commune est concernée par :

- Le **Programme Local de l'Habitat**, adopté en Conseil communautaire le 29 mars 2010
- Le **Plan de Déplacements Urbains**, adopté par le Conseil communautaire le 23 mars 2009
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale** (projet arrêté au 25 juin 2012 - en cours d'approbation)

2. Objet de la modification

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) récent, approuvé le 15 décembre 2011.

L'équipe municipale souhaite à présent apporter des modifications au PLU :

- afin de mieux adapter le document (notamment les pièces réglementaires) aux usages et occupations du sol actuels d'une part,
- mais également afin de permettre la réalisation des projets d'urbanisation prévus dans le secteur du Ruompidou, ceux-ci nécessitant des ajustements réglementaires ainsi qu'une précision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

15 points distincts sont abordés dans la présente modification de PLU :

- Point 1 : Modifier le tracé de l'Emplacement Réservé N°22 destiné à la création et l'aménagement d'une liaison douce afin de l'adapter au tracé du cheminement existant
- Point 2 : Ajuster les limites de la zone N afin de réintégrer en zone Uc l'emplacement réservé N°22 destiné à la création et l'aménagement d'une liaison douce, au titre de la rectification d'une erreur matérielle
- Point 3 : Prolonger les Emplacements Réservés N°31 et 32 en cohérence avec le déplacement de l'Emplacement Réservé N°22
- Point 4 : Modifier le tracé de l'Emplacement Réservé N°30 pour création d'une liaison douce en zone Uc
- Point 5 : Modifier la marge de recul d'implantation des constructions par rapport à la déviation de la RD 561 – secteur du Ruompidou
- Point 6 : Modifier les principes de desserte de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités 1AUx – secteur Ruompidou
- Point 7 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU – secteur du Ruompidou
- Point 8 : Adaptation des règles de la zone 1AUa au projet d'urbanisation de la zone – secteur du Ruompidou
- Point 9 : Réglementer le stationnement lié aux commerces en zone Ua
- Point 10 : Réglementer le stationnement lié aux habitations dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser
- Point 11 : Diminuer la distance d'implantation des constructions sur une même propriété en zone Uc
- Point 12 : Permettre l'extension mesurée des constructions isolées en zone agricole
- Point 13 : Mettre en conformité le document d'urbanisme avec la réforme relative à la surface de plancher
- Point 14 : Compléter la légende des plans de zonage afin de légender les éléments identifiés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme
- Point 15 : Réduire le recul d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative en zone 1AUx

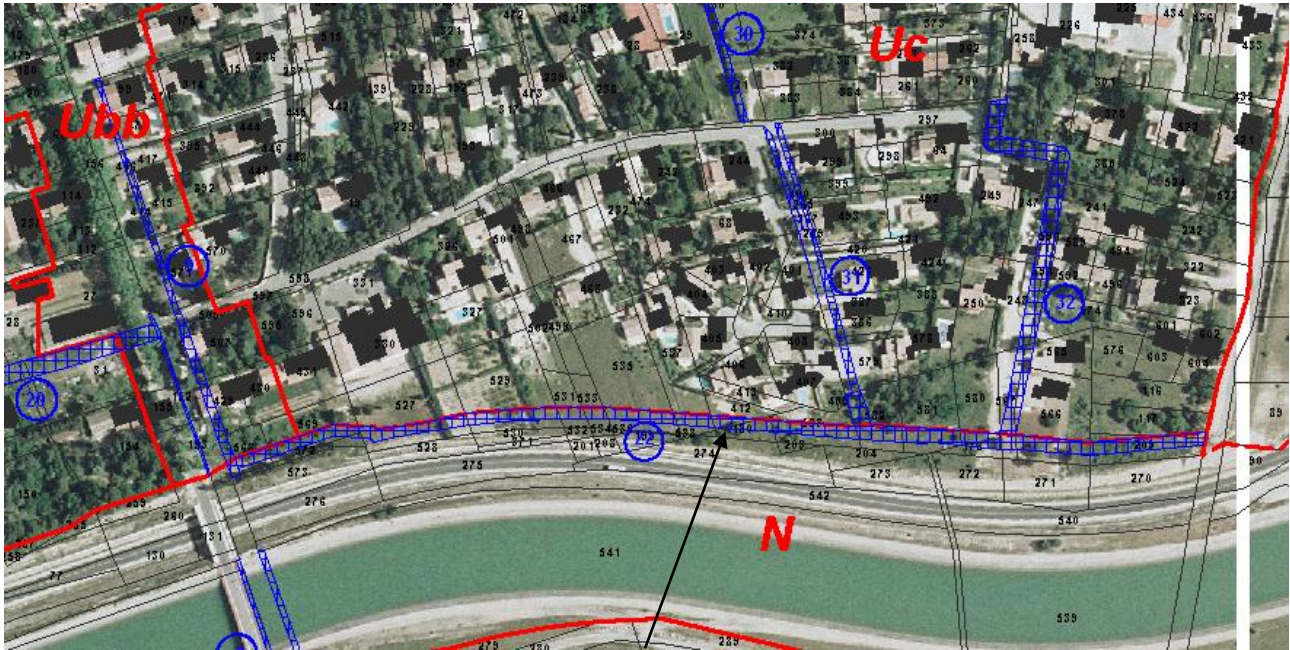
Ces modifications, ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Elles entrent ainsi dans le champ de la procédure de modification de PLU conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

3. Modifier le tracé de l’Emplacement Réservé N°22 destiné à la création et l’aménagement d’une liaison douce afin de l’adapter au tracé du cheminement existant

3.1. Contexte

Le PLU comporte un Emplacement Réservé (ER) N°22 destiné à la création et l’aménagement d’une liaison douce d’emprise 6 m dans le secteur des Escourches.



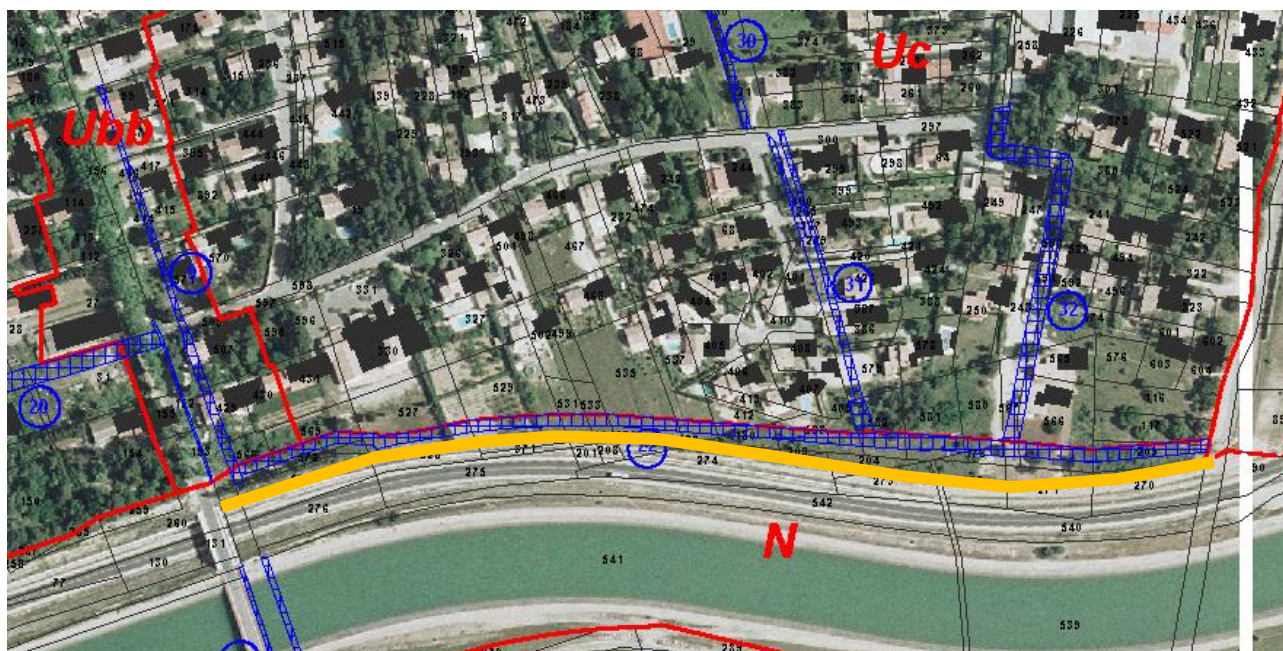
ER N°22

Un cheminement piéton, à conforter et aménager, existe déjà sur site, or suite à une erreur de report, l’ER actuel ne suit que partiellement le tracé de ce cheminement.

3.2. Objet

Le tracé actuel de l’ER N°22 résulte d’une erreur de report : l’emprise que la commune souhaite réellement acquérir et aménager doit être calée sur celle du cheminement existant, avec une largeur de 6m.

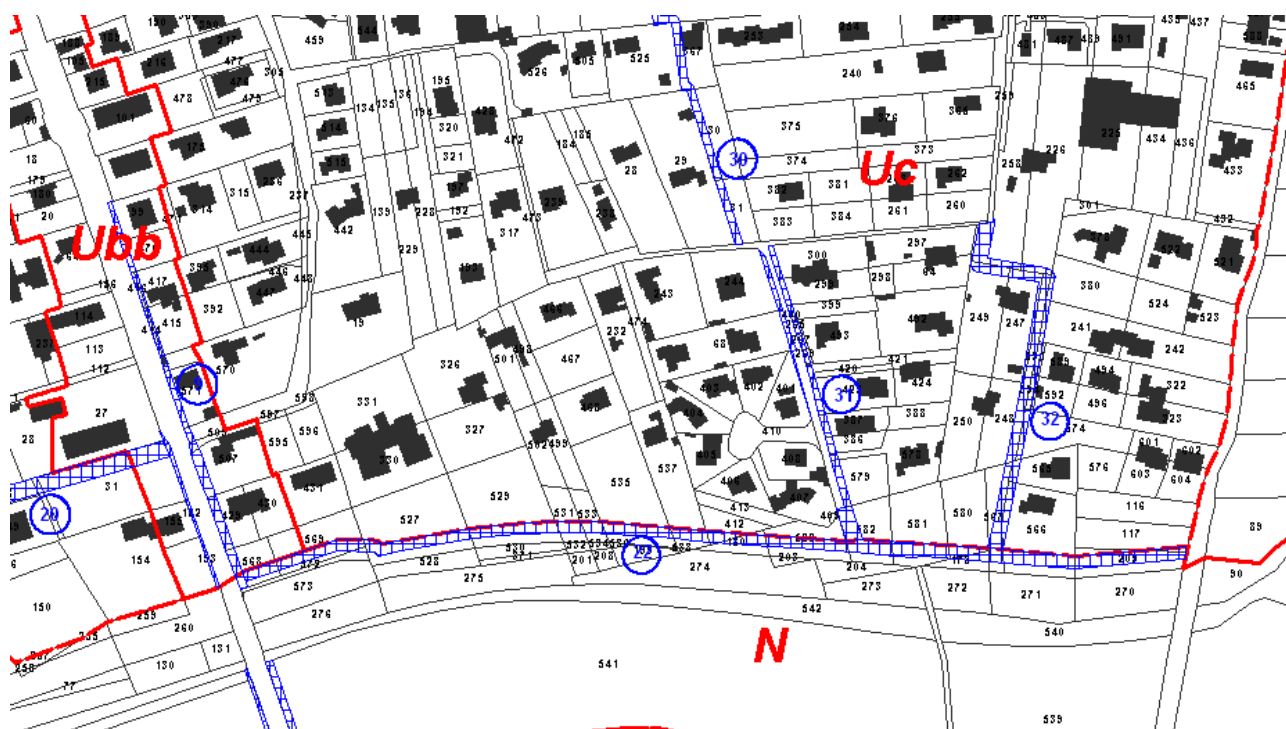
La commune souhaite donc rectifier le tracé de l’ER N°22 en le repositionnant sur le cheminement existant.



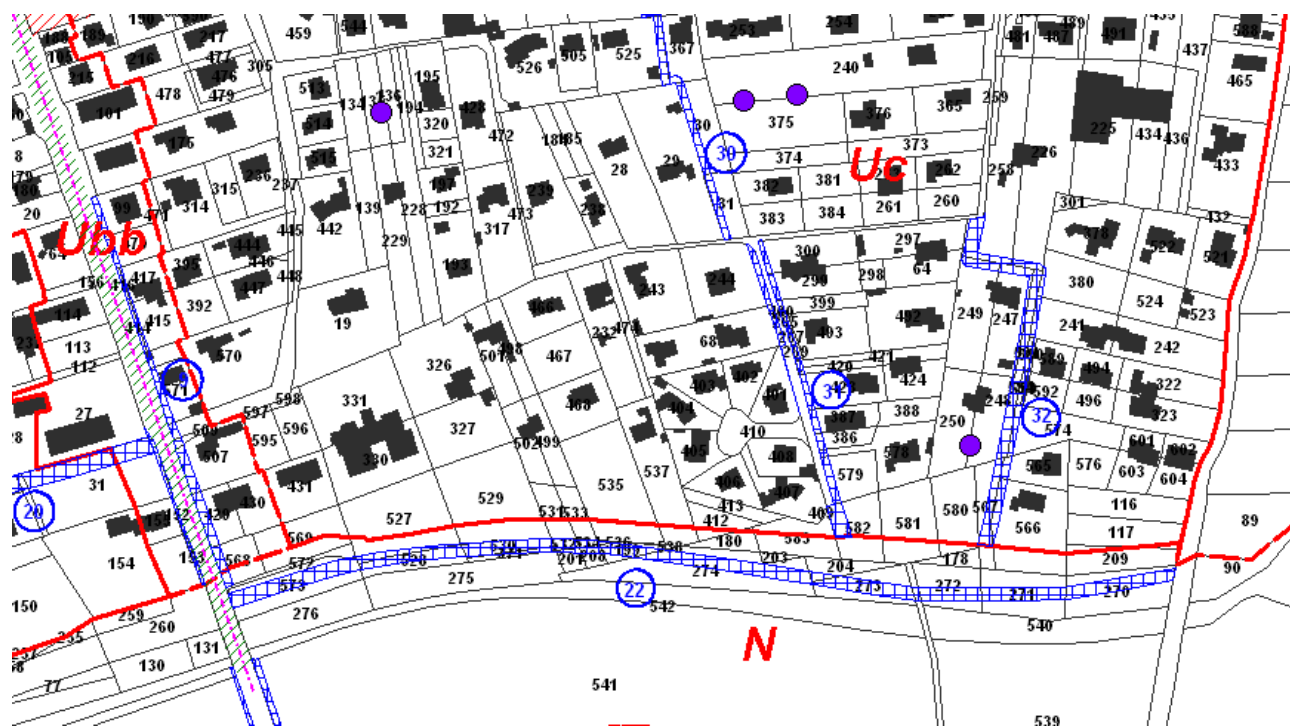
— Tracé du cheminement existant

3.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage modifié :

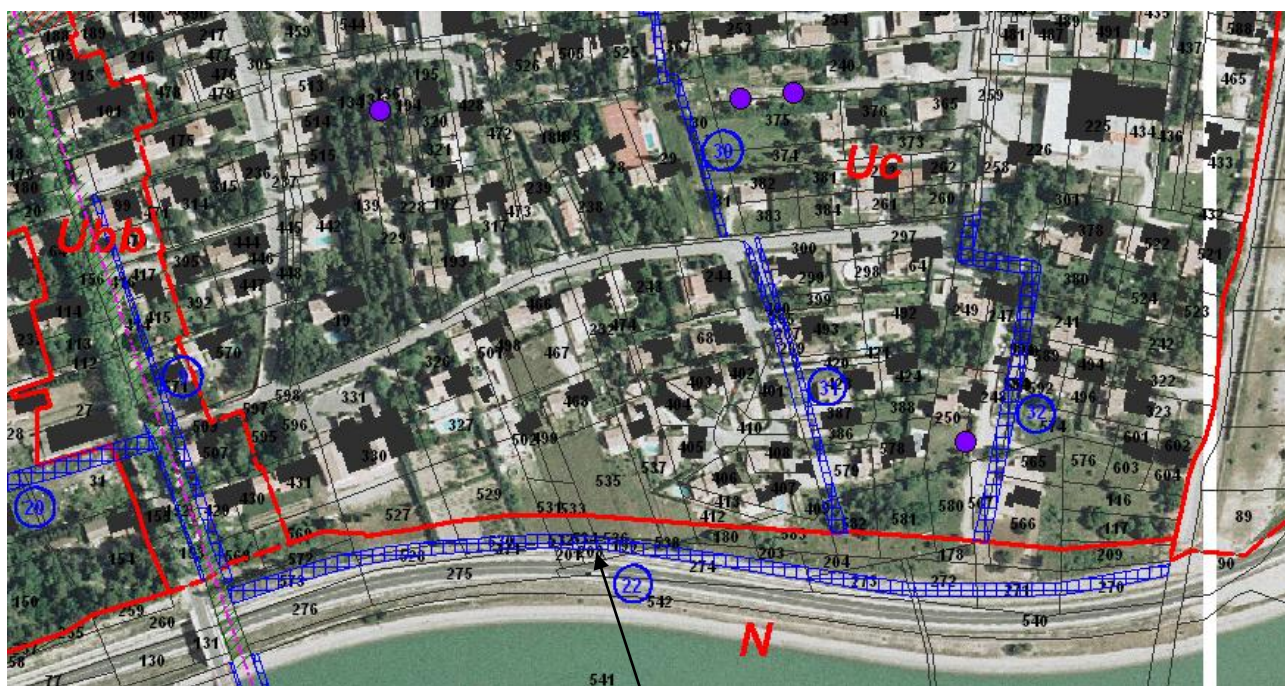


4. Ajustement des limites de la zone N afin de réintégrer en zone Uc l'Emplacement Réservé n°22 dans le cadre de la rectification d'une erreur matérielle

4.1. Contexte

Le PLU comporte un Emplacement Réservé (ER) N°22 destiné à la création et l'aménagement d'une liaison douce d'emprise 6 m dans le secteur des Escourches. Cet Emplacement Réservé se situe actuellement en zone N du PLU, à proximité des zones Uc et Ubb.

Attention : le tracé de cet ER a été modifié dans le cadre du précédent point de modification. Pour plus de cohérence, nous repartons donc ici de l'ER tel que modifié précédemment.



ER N°22 (modifié)

4.2. Objet

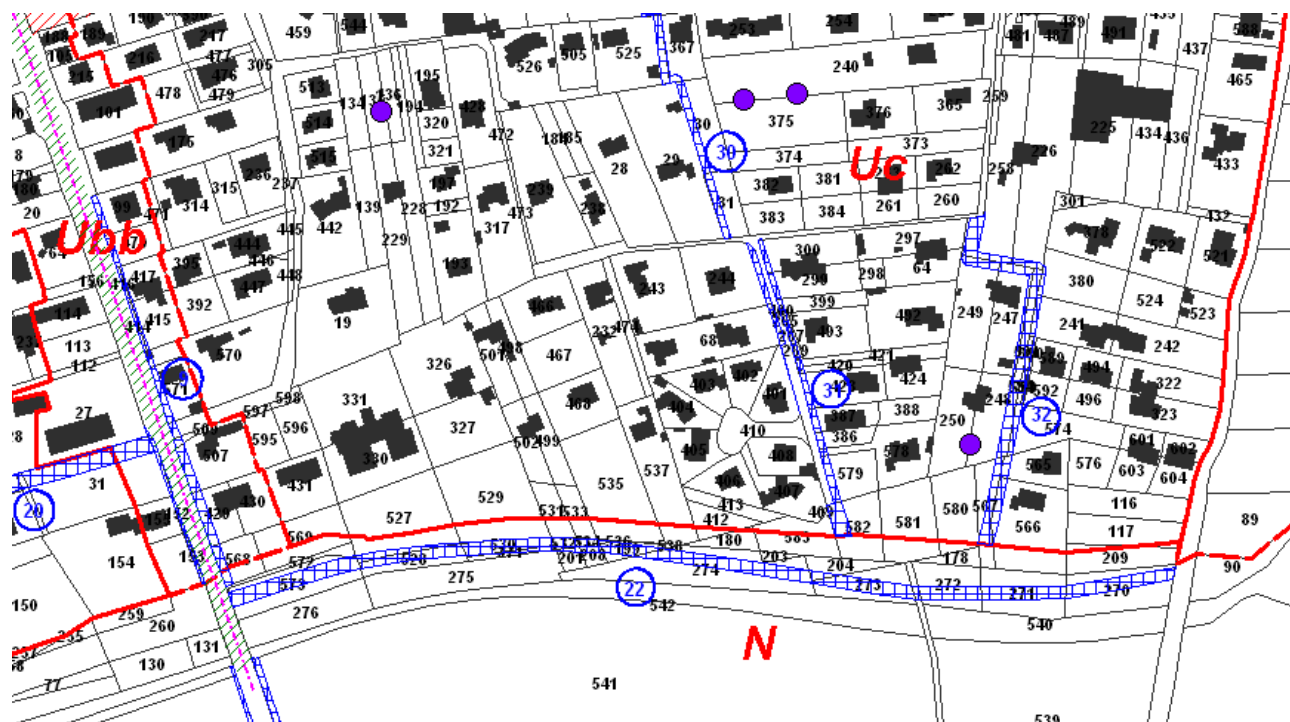
Afin de permettre l'aménagement optimal de cet Emplacement Réservé, la commune souhaite intégrer l'ensemble de son emprise en zones Uc/ Ubb. Cette modification a pour conséquence la réduction d'une zone Naturelle. Cette réduction apparaît toutefois minime au regard de la surface totale de la zone naturelle (1.16 ha d'emprise totale sur environ 548 ha de zone N) et se trouve justifiée par la **rectification d'une erreur matérielle** :

- cet Emplacement Réservé est destiné à desservir, via une liaison, douce l'arrière du quartier pavillonnaire des Escourches auquel il est urbainement lié
- la limite physique des zones Uc/ Ubb est constituée par la voie départementale qui les borde au Sud, or l'ER N°22 se trouve avant cette limite physique au Nord

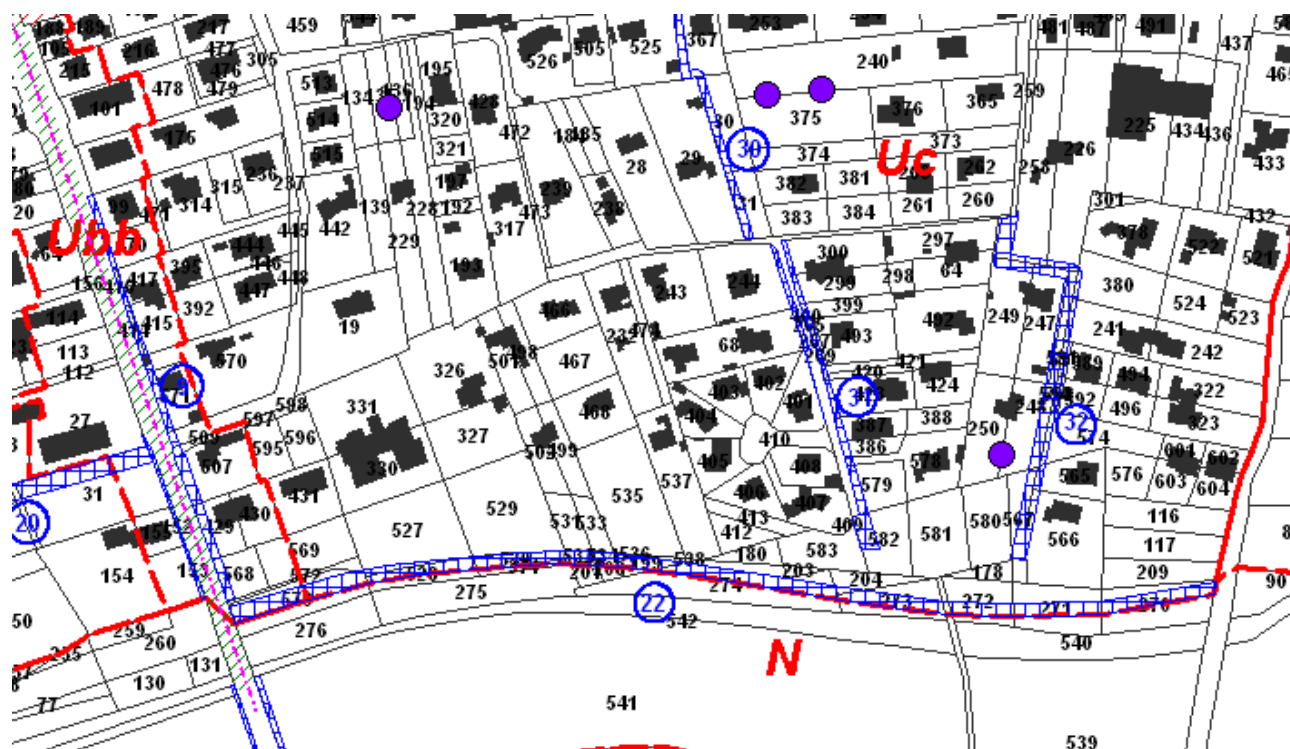
L'emprise de l'ER N°22 peut ainsi être rattachée aux zones Uc/Ubb dans un souci de cohérence urbaine et afin d'en faciliter l'aménagement, ceci dans le cadre de la rectification d'une erreur matérielle.

4.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- Plan de zonage avant modification :



- Plan de zonage modifié :

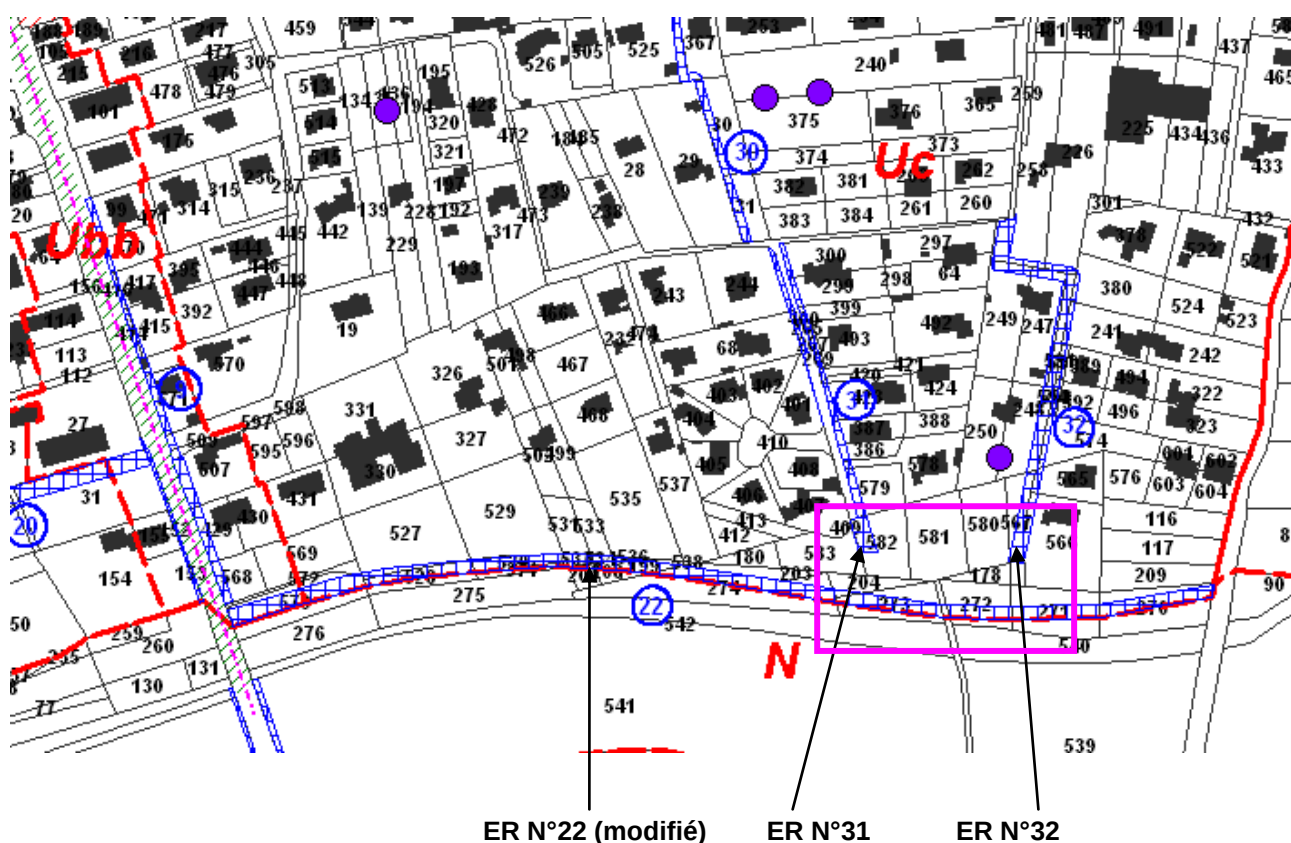


5. Prolongement des Emplacements Réservés N°31 et 32 en cohérence avec le déplacement de l'Emplacement Réservé N°22

5.1. Contexte

Le PLU comporte un Emplacement Réservé (ER) N°31 destiné à un aménagement de voirie dans le secteur des Escourches, et un ER N°32 destiné à une création de voirie dans ce même secteur, tous deux d'emprise 8 m. Ces 2 Emplacements Réservés devaient initialement relier l'ER N°22 destiné à l'aménagement d'une liaison douce longeant le quartier au Sud.

Toutefois, après le déplacement de l'ER N°22 réalisé précédemment, les ER N°31 et 32 se trouvent en situation d'impasse.



5.2. Objet

La commune souhaite prolonger les ER N°31 et N°32 afin de les remettre en lien avec l'ER N°22 déplacé, ceci afin de maintenir la cohérence du maillage viaire et de liaisons douces du quartier.

Chacun des 2 ER est donc prolongé par une portion de voirie à créer d'emprise 8m, en continuité des emprises existantes, jusqu'au tracé de l'ER N°22, déplacé dans le cadre de la présente modification. Cela équivaut à une augmentation de la surface de chaque ER d'environ 200 m² chacun, ceci dans une zone à dominante urbanisée et aménagée.

5.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- Plan de zonage avant modification :



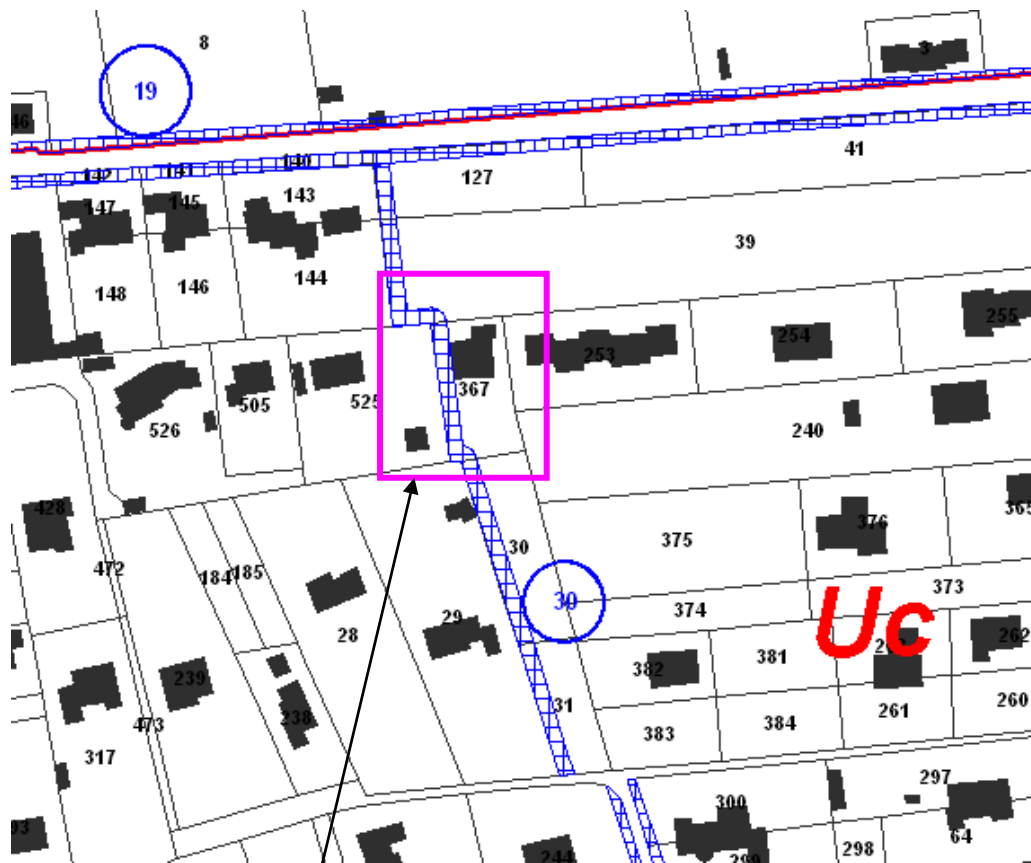
- Plan de zonage modifié :



6. Modification du tracé de l'Emplacement Réservé N°30 pour création d'une liaison douce en zone Uc – secteur des Escourches

6.1. Contexte

Le PLU comporte un Emplacement Réservé (ER) N°30 destiné à la création d'une liaison douce d'emprise 4 m dans le secteur des Escourches. Le tracé de cet Emplacement Réservé jouxte actuellement la construction existante située sur la parcelle 367.



Emprise de l'ER N°30 sur la parcelle 367

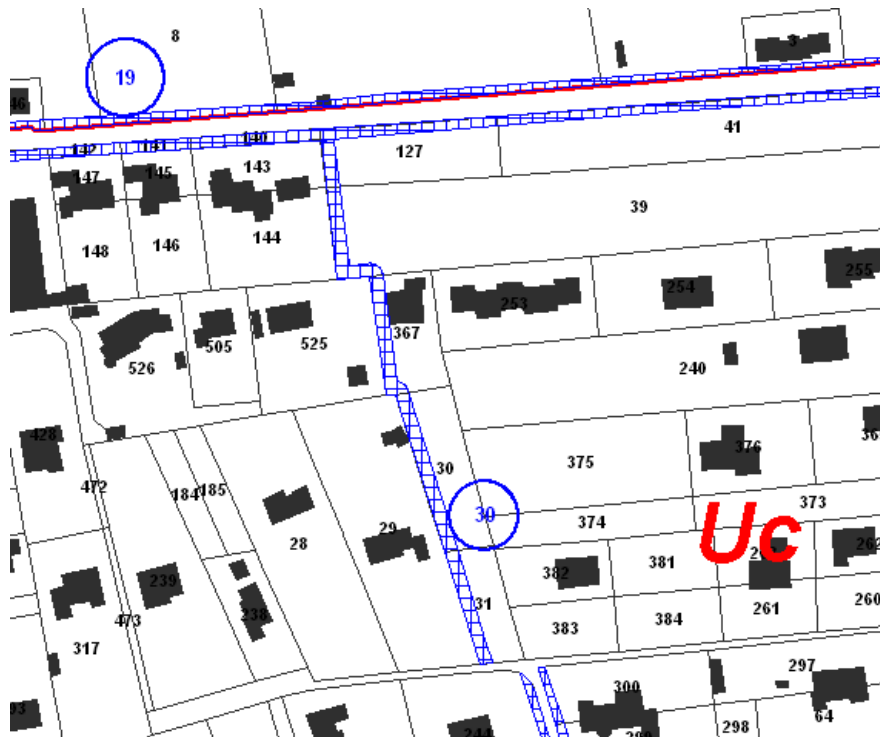
6.2. Objet

Le tracé actuel de l'ER N°30 au niveau de la parcelle 367 résulte d'une erreur de report du tracé initialement prévu au POS : L'emprise que la commune souhaite réellement acquérir est située sur la parcelle voisine N° 525.

La commune souhaite donc rectifier le tracé de l'ER N°30 en le repositionnant sur la parcelle 525 et libérer de fait la parcelle 367.

6.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- **Plan de zonage avant modification :**



- **Plan de zonage modifié :**



7. Modification de la marge de recul d'implantation des constructions par rapport à la déviation de la RD 561 – secteur du Ruompidou

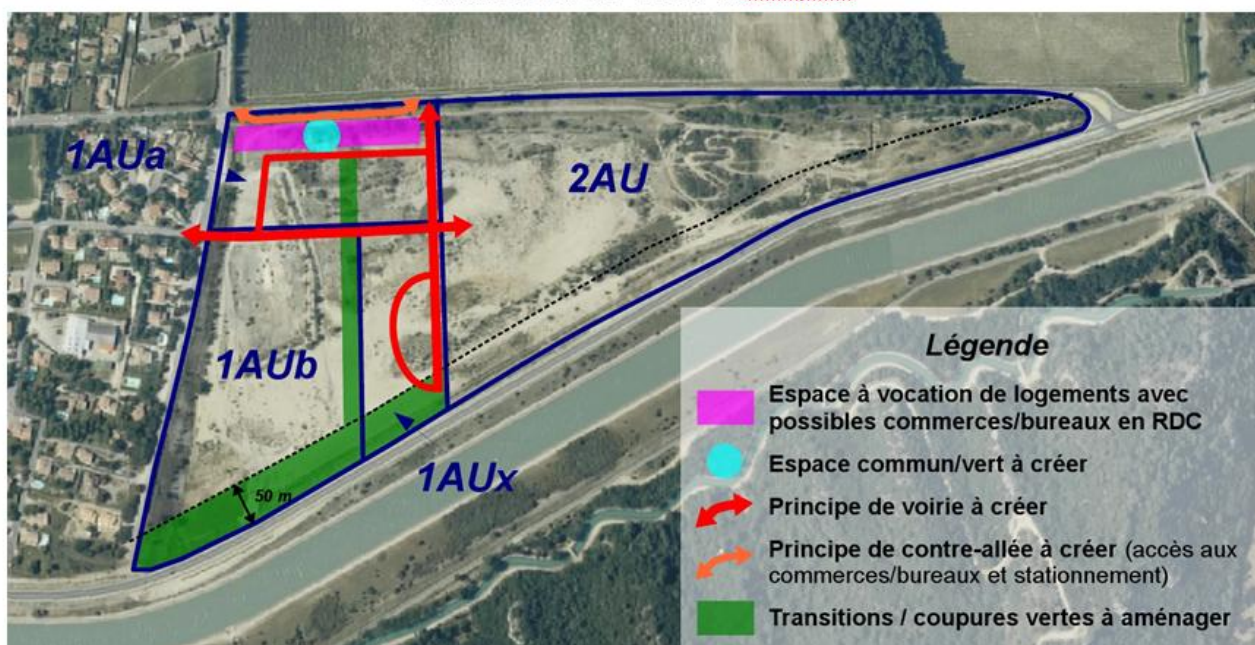
7.1. Contexte

Les zones d'urbanisation future 1AUb, 1AUx et 2AU, situées en entrée Est du village de Charleval sont bordées au Sud par la déviation de la RD 561. Hors agglomération, cette voie est concernée par les marges de recul suivantes :

- un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la D561 : art. 6 du règlement des zones 1AUb et 1AUx
- un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la D561 : art.6 de la zone 2AU

De plus, l'OAP N°1 secteur du Ruompidou prévoit que : « en bordure de la D561 (déviations) – une bande de 50 m comptée à partir de la déviation doit être maintenue non bâties (possibles aménagements paysagers et viaires) et traitée d'un point de vue paysager. » Cette bande paysagère de 50m est prolongée sur la zone 2AU malgré un recul inférieur indiqué au règlement de zone, impliquant la continuité des aménagements paysagers sur une bande de 50m en zone 2AU également

Schéma de l'OAP n°1 – Secteur du Ruompidou



7.2. Objet

La déviation de la RD 561 située en bordure Sud du site du Ruompidou (zones 1AUb, 1AUx et 2AU) n'est pas classée comme voie à grande circulation. Elle n'est donc pas concernée par les reculs liés à la Loi Barnier.

Avec l'accord du département, la commune souhaite modifier le recul qui s'applique le long de cette voie sur les 3 zones 1AUb, 1AUx et 2AU pour le porter à 35 m sur l'ensemble du site. Cette modification a pour but d'optimiser le foncier disponible tout en maintenant une marge de recul suffisante pour garantir la sécurité et l'intégration paysagère des futurs quartiers.

Ces modifications impliquent :

- la modification des règlements des zones concernées (art.6)
- la modification en cohérence des principes de l'OAP correspondants

7.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

7.3.1. Règlement

▪ Règlement avant modification

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

Voies Départementales :

- en respectant un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la D561.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D561c.

Autres voies et emprises publiques

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans les sous-secteurs 1AUa et 1AUc
- soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans le sous-secteur 1AUB

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- aux aménagements et constructions techniques liées aux opérations d'ensemble autorisées dans la zone (local poubelle, boîtes aux lettres...)

ARTICLE 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

Voies Départementales :

- en respectant un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la D561.

Autres voies et emprises publiques

- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

Voies Départementales :

- en respectant un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la D561.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D561c.

Autres voies et emprises publiques

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- **Règlement après modification**

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

Voies Départementales :

- en respectant un recul minimal de **35 m par rapport à l'axe de la D561**.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D561c.

Autres voies et emprises publiques

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans les sous-secteurs 1AUa et 1AUc
- soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer dans le sous-secteur 1AUb

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- aux aménagements et constructions techniques liées aux opérations d'ensemble autorisées dans la zone (local poubelle, boîtes aux lettres...)

ARTICLE 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

Voies Départementales :

- en respectant un recul minimal de **35 m par rapport à l'axe de la D561**.

Autres voies et emprises publiques

- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

Voies Départementales :

- en respectant un recul minimal de **35 m par rapport à l'axe de la D561**.
- en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement existant, modifié ou à créer de la D561c.

Autres voies et emprises publiques

- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,

- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

7.3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP n°1 est modifiée et complétée afin de prendre en compte les enjeux d'urbanisation de la nouvelle zone 1AUx2.

A noter : l'OAP est également complétée sur les zones 1AUa, 1AUb et 1AUx voisines afin de mieux appréhender la cohérence d'ensemble du quartier. Les modifications propres à la zone 1AUa sont explicitées dans le point de modification suivant.

- **OAP n°1 avant modification**

Descriptif de l'OAP :

En limite Est du village de Charleval, sur la « pointe » du Roumpidou (circonsrite par les D561 et D561c), la commune projette un **développement urbain à vocation mixte** :

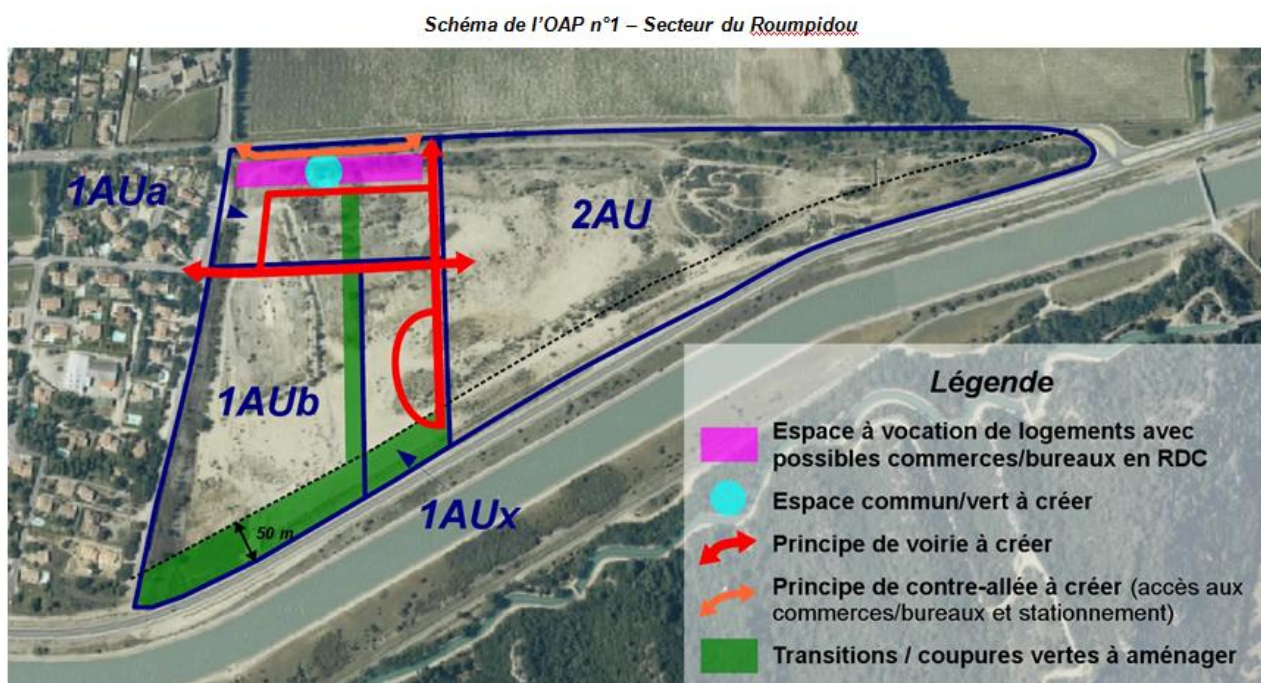
- **définition de 3 zones soumises à opérations d'ensemble** :
 - **Zone 1AUa** : secteur à vocation mixte (habitat et activités/équipements compatibles avec l'habitat). Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale **et des formes urbaines**. En ce sens au minimum **30% des futurs programmes de logement devront être affectés à du logement social**
 - **Zone 1AUb** : secteur à vocation principale d'habitation, sur laquelle la commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence destinée aux seniors (type « sénioriale »)
 - **Zone 1AUx** : secteur à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).
- **définition d'une zone A Urbaniser à plus long terme (zone 2AU)** sur l'extrémité Est de la zone.

De plus, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation du secteur du Roumpidou :

- **phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone** : l'urbanisation de la zone devra se réaliser en deux temps : d'abord les zones 1AUa/1AUb et 1AUx, puis la zone 2AU (après modification/révision du PLU)
- **possible développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat** en bordure de la D561c au sein de la zone 1AUa
- **planification de la desserte viaire du secteur**, en appui sur la D561c au Nord et la voie communale existante à l'Ouest : obligation de réaliser une voie de desserte structurante dans le prolongement du boulevard de la Durance et débouchant sur la D561c, ainsi que des bouclages de voirie pour la desserte secondaire (des différentes zones 1AU – création de voies en impasse interdite) selon le schéma de principe ci-dessous. Par ailleurs, au sein de la zone 1AUa, en cas de réalisation d'activités économiques en rez-de-chaussée des constructions en bordure de la D561c, la réalisation d'une contre-allée le long de cette dernière devra être réalisée pour desservir lesdites activités et accueillir des les espaces de stationnement induits par ces activités.
- **poursuite du maillage d'espaces collectif à l'échelle de la zone urbanisée de Charleval** : obligation de créer un espace collectif/vert au sein de la zone 1AUa
- **recherche d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration paysagère** des constructions de la zone d'activités projetée (1AUx) afin de garantir une compatibilité avec la vocation principalement résidentielle voisines.

- **aménagement de transitions paysagères** – les reculs ainsi respectés permettront de pallier à d'éventuelles nuisances sonores :
 - tant **entre les zones à vocation d'habitat** (zones 1AUa et 1AUb) **et celles à vocation d'activités économiques** (zone 1AUx) – au sein de ces transitions paysagères peuvent par exemple être réalisés des aménagements paysagers, des liaisons douces ou encore des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...).
 - **qu'en bordure de la D561** (déviation) – une bande de 50 m comptée à partir de la déviation doit être maintenue non bâties (possibles aménagements paysagers et viaires) et traitée d'un point de vue paysager.

Cartographie de l'OAP :



• OAP n°1 après modification

Descriptif de l'OAP modifié :

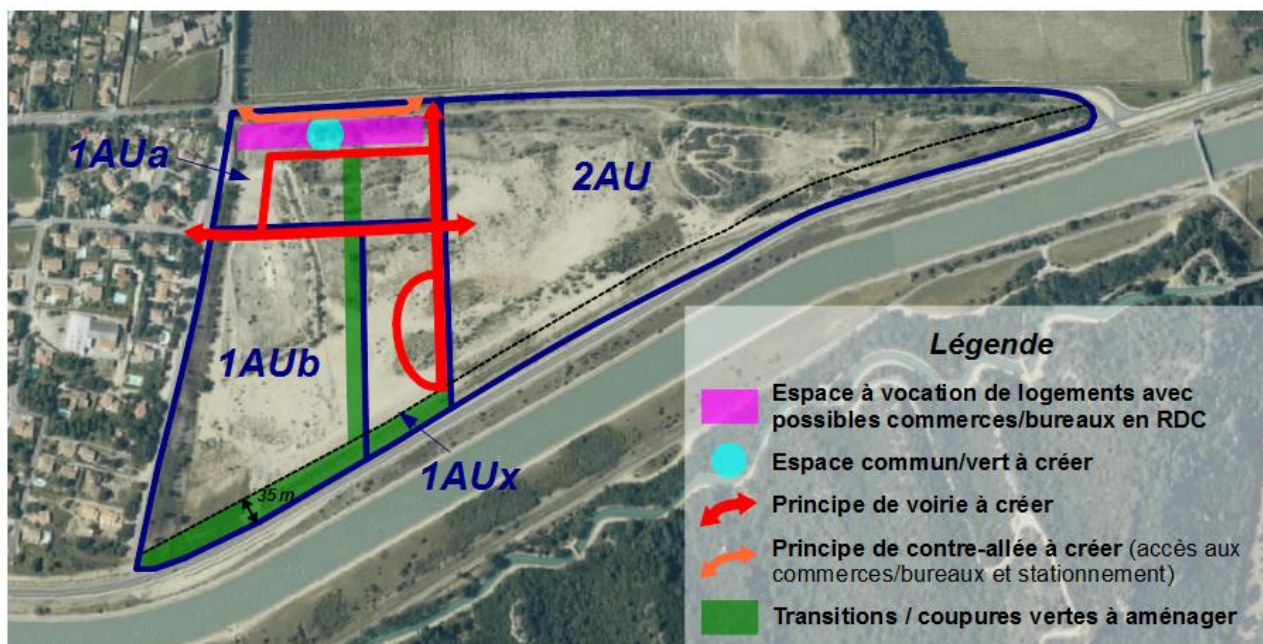
En limite Est du village de Charleval, sur la « pointe » du Roumpidou (circonscrite par les D561 et D561c), la commune projette un **développement urbain à vocation mixte** :

- **définition de 3 zones soumises à opérations d'ensemble** :
 - **Zone 1AUa** : secteur à vocation mixte (habitat et activités/équipements compatibles avec l'habitat). Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale **et des formes urbaines**. En ce sens au minimum **30% des futurs programmes de logement devront être affectés à du logement social**
 - **Zone 1AUb** : secteur à vocation principale d'habitation, sur laquelle la commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence destinée aux seniors (type « sénioriale »)
 - **Zone 1AUx** : secteur à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).
- **définition d'une zone A Urbaniser à plus long terme (zone 2AU)** sur l'extrémité Est de la zone.

De plus, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation du secteur du Roumpidou :

- **phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone** : l'urbanisation de la zone devra se réaliser en deux temps : d'abord les zones 1AUa/1AUb et 1AUx, puis la zone 2AU (après modification/révision du PLU)
- **possible développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat** en bordure de la D561c au sein de la zone 1AUa
- **planification de la desserte viaire du secteur**, en appui sur la D561c au Nord et la voie communale existante à l'Ouest : obligation de réaliser une voie de desserte structurante dans le prolongement du boulevard de la Durance et débouchant sur la D561c, ainsi que des bouclages de voirie pour la desserte secondaire (des différentes zones 1AU – création de voies en impasse interdite) selon le schéma de principe ci-dessous. Par ailleurs, au sein de la zone 1AUa, en cas de réalisation d'activités économiques en rez-de-chaussée des constructions en bordure de la D561c, la réalisation d'une contre-allée le long de cette dernière devra être réalisée pour desservir lesdites activités et accueillir des les espaces de stationnement induits par ces activités.
- **poursuite du maillage d'espaces collectif à l'échelle de la zone urbanisée de Charleval** : obligation de créer un espace collectif/vert au sein de la zone 1AUa
- **recherche d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration paysagère** des constructions de la zone d'activités projetée (1AUx) afin de garantir une compatibilité avec la vocation principalement résidentielle voisines.
- **aménagement de transitions paysagères** – les reculs ainsi respectés permettront de pallier à d'éventuelles nuisances sonores :
 - tant **entre les zones à vocation d'habitat** (zones 1AUa et 1AUb) **et celles à vocation d'activités économiques** (zone 1AUx) – au sein de ces transitions paysagères peuvent par exemple être réalisés des aménagements paysagers, des liaisons douces ou encore des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...).
 - **qu'en bordure de la D561 (déviations) – une bande de 35 m comptée à partir de la déviation doit être maintenue non bâties** (possibles aménagements paysagers et viaires) et traitée d'un point de vue paysager.

Cartographie de l'OAP modifiée :



8. Modifier les principes de desserte de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités 1AUx – secteur Ruompidou

8.1. Contexte

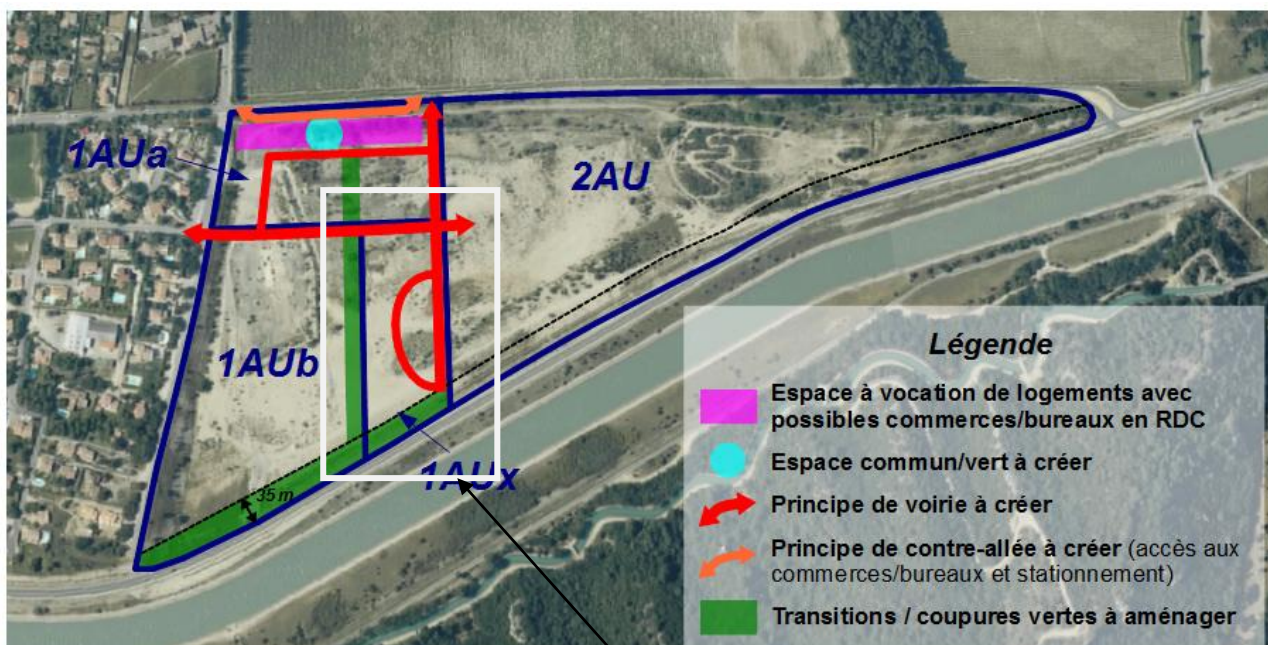
Le PLU de la commune de Charleval comprend une zone 1AUx correspondant à « un secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

L'OAP actuelle sur la zone 1AUx prévoit un principe de desserte qui est amené à évoluer dans le cadre du projet d'aménagement effectif en cours de réflexion sur la zone.

A noter : pour une meilleure lisibilité, il est tenu compte ici du point de modification précédent, modifiant la marge de recul par rapport à la RD 561.

Schéma de l'OAP N°1 - secteur du Ruompidou

(Tenant compte des modifications opérées au point précédent)



Zone 1AUx

8.2. Objet

En cohérence avec le projet d'aménagement de la zone 1AUx, et afin d'améliorer la desserte de la future zone artisanale, la commune souhaite modifier légèrement le principe de desserte viaire contenu dans l'OAP de la zone :

Le principe d'un bouclage de voirie est maintenu, toutefois le raccordement se fera au niveau de la voie de desserte Nord de la zone, et non plus au niveau de la voie bordant la zone à l'Ouest.

Ceci permettra de garantir une desserte optimale et une bonne accessibilité de l'ensemble des lots de la future zone, ce qui aura pour effet d'améliorer également la fluidité du trafic sur le site.

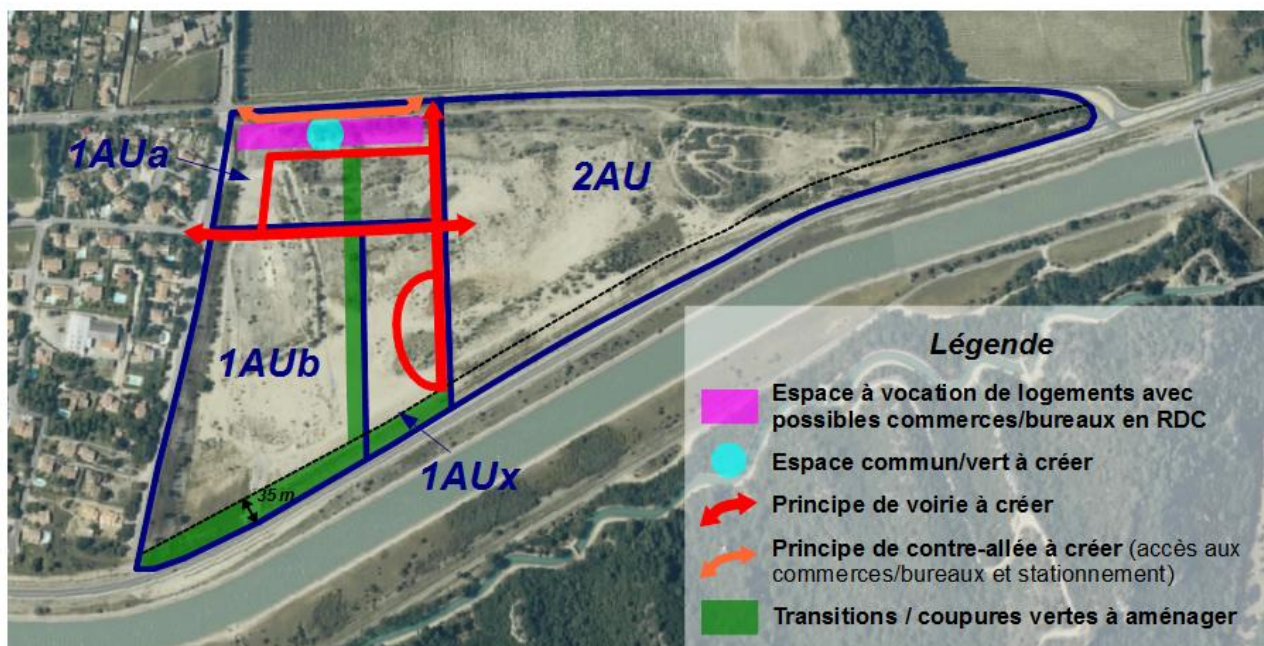
Nouveau principe de desserte de la zone 1AUx



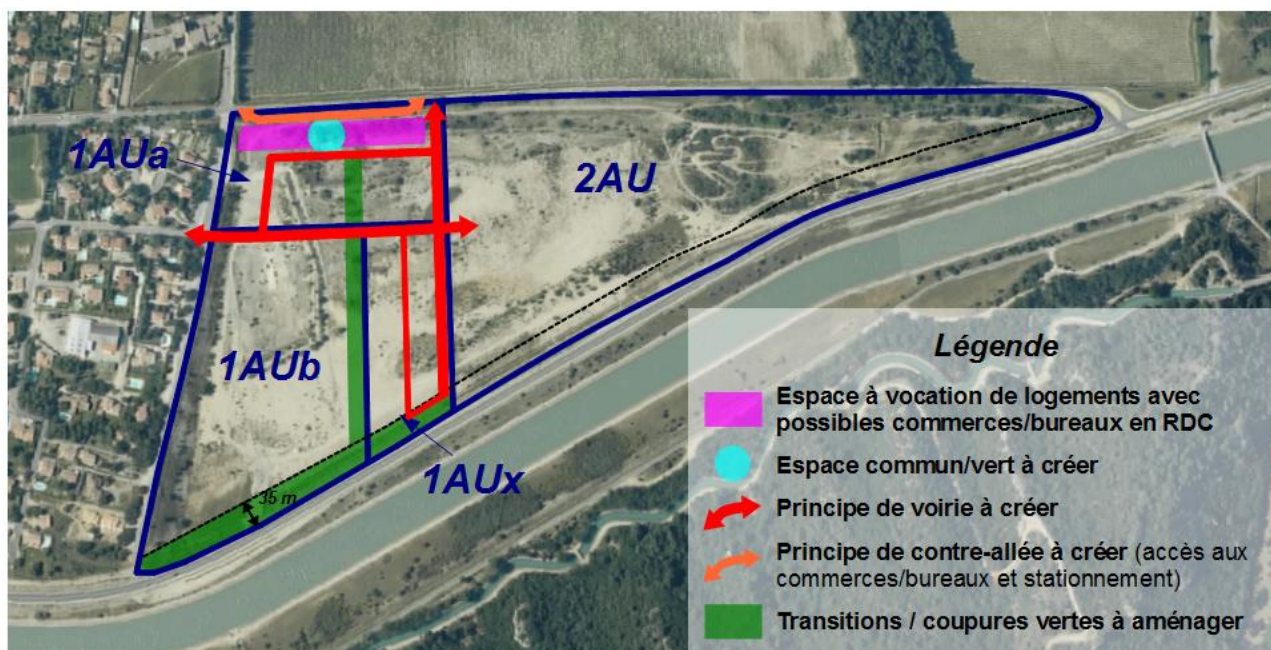
8.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- OAP n°1 avant modification

(Tenant compte des modifications opérées au point précédent)



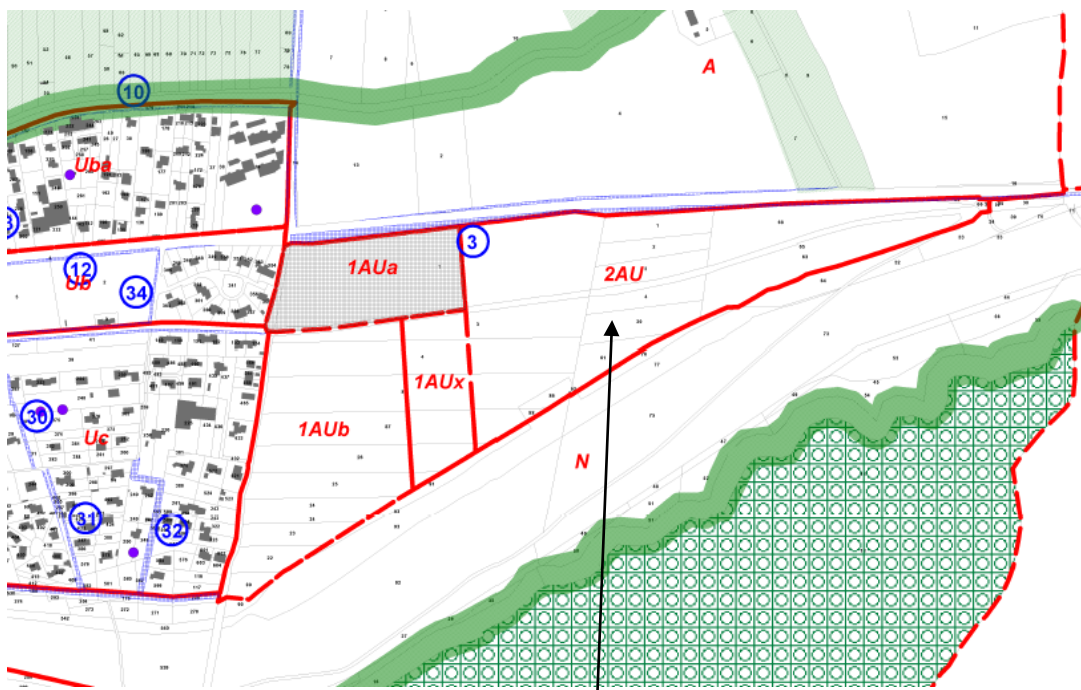
- OAP n°1 après modification



9. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU – secteur du Roumpidou

9.1. Contexte

Le PLU de la commune comprend une zone 2AU qui correspond à un secteur à urbaniser à plus long terme à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.



Extrait du plan de zonage – zone 2AU

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation cette zone, à vocation d'activités économiques afin de permettre l'accueil d'entreprises et de favoriser la création d'emplois sur le territoire communal, ceci dans le respect des préconisations du SCOT, identifiant le secteur du Roumpidou comme un Site Economique d'Importance Locale (SEIL).

9.2. Objet

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation économique nécessite :

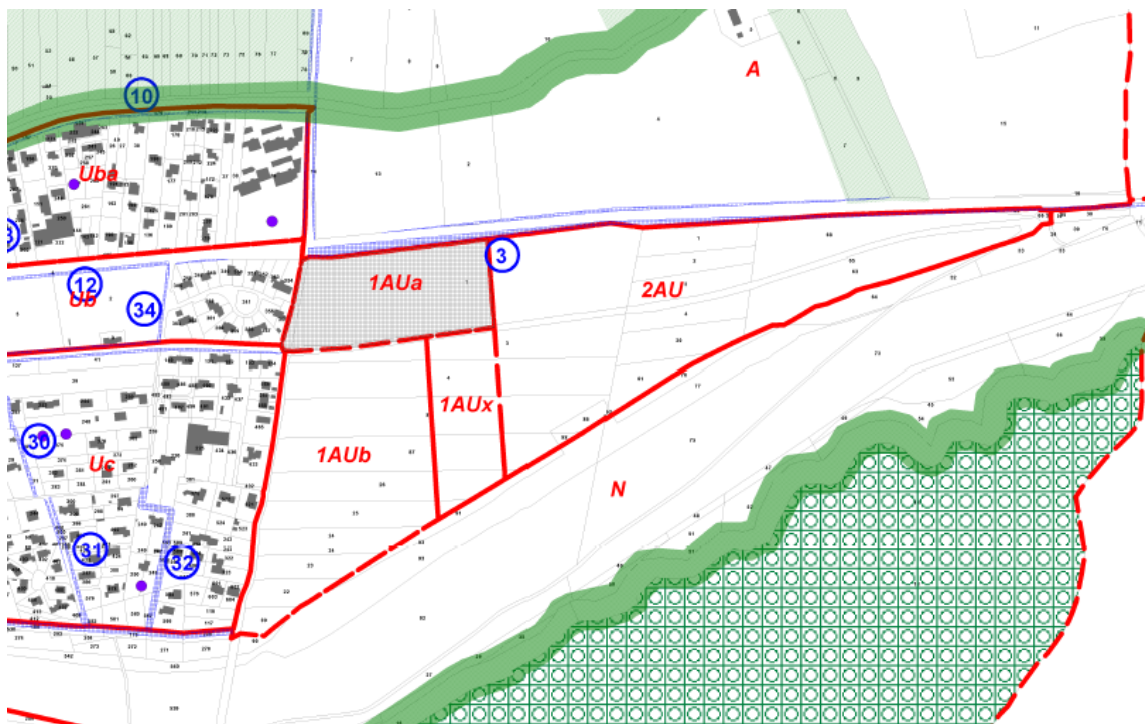
- le reclassement de la zone en zone 1AUx2 à vocation d'activités économiques
- l'écriture d'un règlement adapté pour la zone 1AUx2
- la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) cohérente sur le site, incluant également la refonte de l'OAP existante sur les zones 1AUa, 1AUb, 1AUx voisines.

Situé en entrée de village Est la zone présente notamment des enjeux en terme de desserte et d'intégration paysagère des bâtiments.

9.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

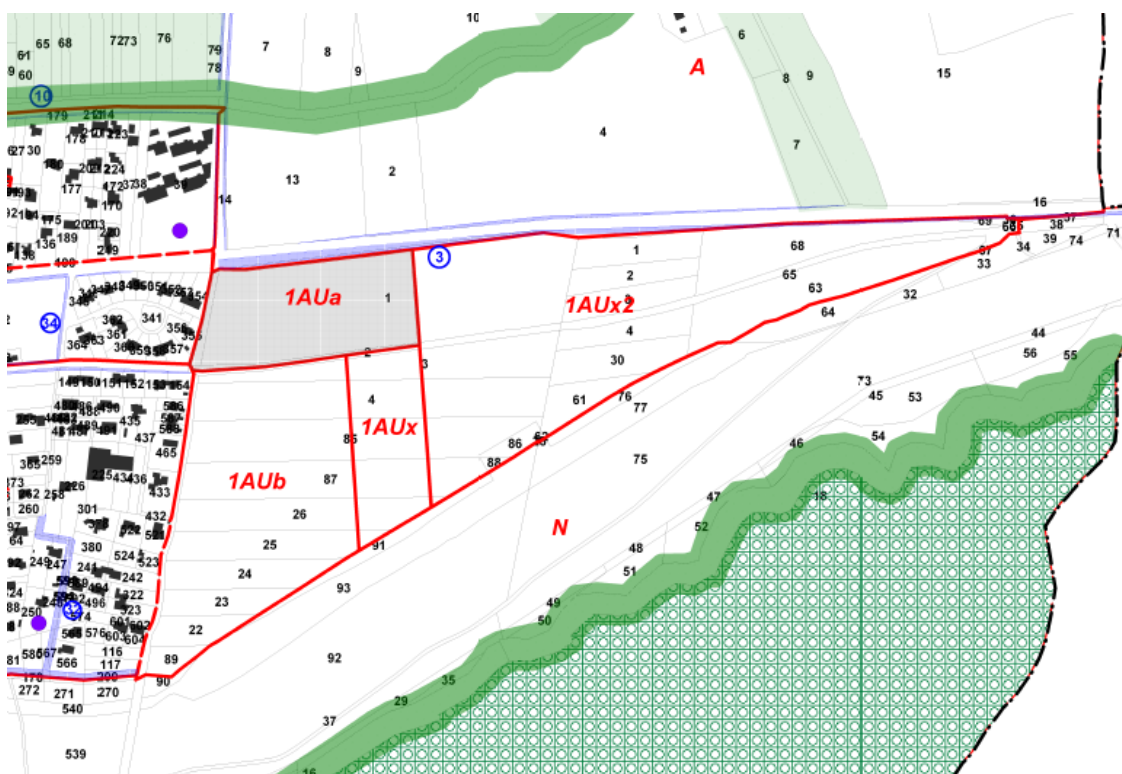
9.3.1. Zonage

■ Zonage avant modification



■ Zonage après modification

L'ensemble de l'actuelle zone 2AU est reclassé en zone 1AUx2 à vocation d'activités économiques.



9.3.2. Règlement

Le règlement de la zone 2AU est supprimé au bénéfice de la **création d'un règlement de zone 1AUx2**. Les règles établies répondent aux besoins techniques des projets à vocation d'activité envisagés sur la zone, mais également à l'enjeu d'intégration des bâtiments, dans l'environnement bâti comme d'un point de vue paysager.

Article	Règlement
	La zone 1AUx2 correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. La zone 1AUx2 est concernée par le PPR Séisme – se référer à <i>l'annexe 7.2 du PLU</i>.
Art 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article 2 - les constructions destinées à l'industrie autres que celles mentionnées à l'article 2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière - la pratique du camping ou du caravanning - l'ouverture et l'exploitation de carrière
Art 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1 sont admises sous réserve : - de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone, - du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. De plus, sont soumises à des conditions particulières : - Les constructions destinées à l'industrie, sous réserve, qu'elle ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines - les logements de fonction, sous réserve : - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone, - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent, - qu'ils n'excèdent pas 150m² de surface de plancher et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface de plancher créée.

Art 3 – Accès et voirie	1 - Accès Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En bordure du futur prolongement du Boulevard de la Durance, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Aucun accès direct sur la D561 (déviation) ne peut être créé. 2 - Voirie Le projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse sont interdites.
Art 4– Desserte par les réseaux	1 – Alimentation en Eau Potable (AEP) Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. 2 – Assainissement – Eaux usées Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. 3 – Assainissement – Eaux résiduelles industrielles Les installations industrielles ne peuvent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. 4 – Assainissement - Eaux pluviales

	Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. 4 – Réseaux divers Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.
Art 5 – Caractéristiques des terrains	Chaque opération d'ensemble doit prendre en compte l'intégralité de la zone.
Art 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter : <i>Voies Départementales :</i> ▪ en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la D561. <i>Autres voies et emprises publiques</i> ▪ en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Art 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Art 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.
Art 9 – Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain (Cf. définition de l'emprise au sol – dispositions générales du règlement).
Art 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Art 11 – Aspect extérieur	En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Dispositions générales

Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti et de l'environnement, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Façades et pignons

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent être obligatoirement enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers sont interdits.

Couverture

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

Toitures

	Les pentes de toiture ne pourront excéder 35%. Les toitures-terrasses sont autorisées. 2 - Clôtures L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : - en évitant notamment la multiplicité des matériaux, - en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler. Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. <u>A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives</u>, les clôtures doivent être constituées - d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 0.4 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, surmonté d'un grillage ou d'éléments ajourés discrets (grilles, claustras, ...) et doublé d'une haie vive. <u>De plus, les clôtures en limite Sud de la zone 1AUx2, bordant la D561 (déviations), doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.</u> 3 - Abords et aménagements divers Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.
Art 12 – Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

	▪ constructions destinées à l'industrie ou entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher créée
Art 13 – Espaces libres et plantations	1 - Espaces libres Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés. 1 arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées. 2 – Plantations Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive à feuillage persistant. Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages (aires de stockage à l'air libre...) doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact. 3 – Débroussaillage Les terrains identifiés sur la carte en annexe 3 du présent règlement sont soumis à une obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-2 du Code Forestier.
Art 14 – Coefficient d'occupation du sol	Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

9.3.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP n°1 est modifiée et complétée afin de prendre en compte les enjeux d'urbanisation de la nouvelle zone 1AUx2.

A noter : l'OAP est également complétée sur les zones 1AUa, 1AUb et 1AUx voisines afin de mieux appréhender la cohérence d'ensemble du quartier. Les modifications propres à la zone 1AUa sont explicitées dans le point de modification suivant.

- **OAP n°1 avant modification**

Descriptif de l'OAP :

En limite Est du village de Charleval, sur la « pointe » du Roumpidou (circonsrite par les D561 et D561c), la commune projette un **développement urbain à vocation mixte** :

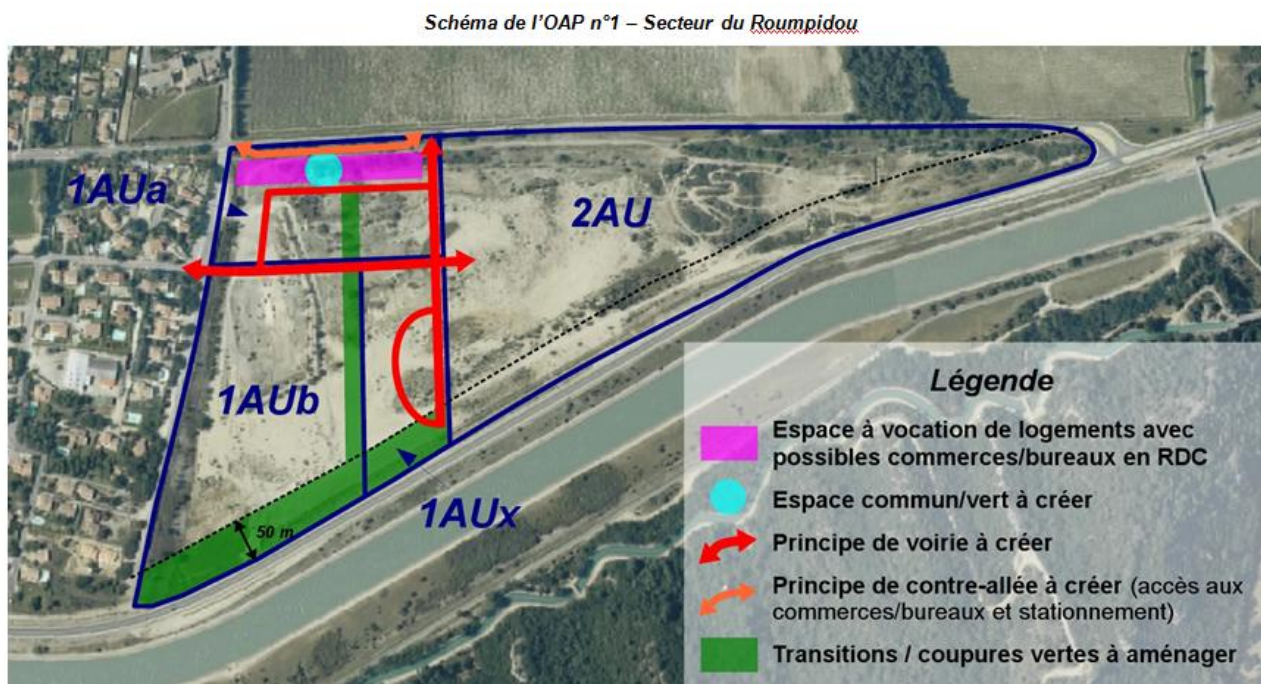
- **définition de 3 zones soumises à opérations d'ensemble** :
 - **Zone 1AUa** : secteur à vocation mixte (habitat et activités/équipements compatibles avec l'habitat). Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale **et des formes urbaines**. En ce sens au minimum **30% des futurs programmes de logement devront être affectés à du logement social**
 - **Zone 1AUb** : secteur à vocation principale d'habitation, sur laquelle la commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence destinée aux seniors (type « sénioriale »)
 - **Zone 1AUx** : secteur à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).
- **définition d'une zone A Urbaniser à plus long terme (zone 2AU)** sur l'extrémité Est de la zone.

De plus, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation du secteur du Roumpidou :

- **phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone** : l'urbanisation de la zone devra se réaliser en deux temps : d'abord les zones 1AUa/1AUb et 1AUx, puis la zone 2AU (après modification/révision du PLU)
- **possible développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat** en bordure de la D561c au sein de la zone 1AUa
- **planification de la desserte viaire du secteur**, en appui sur la D561c au Nord et la voie communale existante à l'Ouest : obligation de réaliser une voie de desserte structurante dans le prolongement du boulevard de la Durance et débouchant sur la D561c, ainsi que des bouclages de voirie pour la desserte secondaire (des différentes zones 1AU – création de voies en impasse interdite) selon le schéma de principe ci-dessous. Par ailleurs, au sein de la zone 1AUa, en cas de réalisation d'activités économiques en rez-de-chaussée des constructions en bordure de la D561c, la réalisation d'une contre-allée le long de cette dernière devra être réalisée pour desservir lesdites activités et accueillir des les espaces de stationnement induits par ces activités.
- **poursuite du maillage d'espaces collectif à l'échelle de la zone urbanisée de Charleval** : obligation de créer un espace collectif/vert au sein de la zone 1AUa
- **recherche d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration paysagère** des constructions de la zone d'activités projetée (1AUx) afin de garantir une compatibilité avec la vocation principalement résidentielle voisines.
- **aménagement de transitions paysagères** – les reculs ainsi respectés permettront de pallier à d'éventuelles nuisances sonores :
 - tant **entre les zones à vocation d'habitat** (zones 1AUa et 1AUb) **et celles à vocation d'activités économiques** (zone 1AUx) – au sein de ces transitions paysagères peuvent par exemple être réalisés des aménagements paysagers, des liaisons douces ou encore des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...).

- qu'en bordure de la D561 (déviation) – une bande de 50 m comptée à partir de la déviation doit être maintenue non bâties (possibles aménagements paysagers et viaires) et traitée d'un point de vue paysager.

Cartographie de l'OAP :



- **OAP n°1 après modification**

Descriptif de l'OAP modifié :

En limite Est du village de Charleval, sur la « pointe » du Roumpidou (circonsrite par les D561 et D561c), la commune projette un **développement urbain à vocation mixte** :

- **définition de 4 zones soumises à opérations d'ensemble** :
 - **Zone 1AUa** : secteur à vocation mixte (habitat et activités/équipements compatibles avec l'habitat). Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale **et des formes urbaines**. En ce sens au minimum **30% des futurs programmes de logement devront être affectés à du logement social**
 - **Zone 1AUb** : secteur à vocation principale d'habitation, sur laquelle la commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence destinée aux seniors (type « sénioriale »)
 - **Zone 1AUx** : secteur à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).
 - **Zone 1AUx2** : secteur à vocation d'activités économiques, y compris activités industrielles sous réserve qu'elle ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines (artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, industrie)

De plus, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation du secteur du Roumpidou :

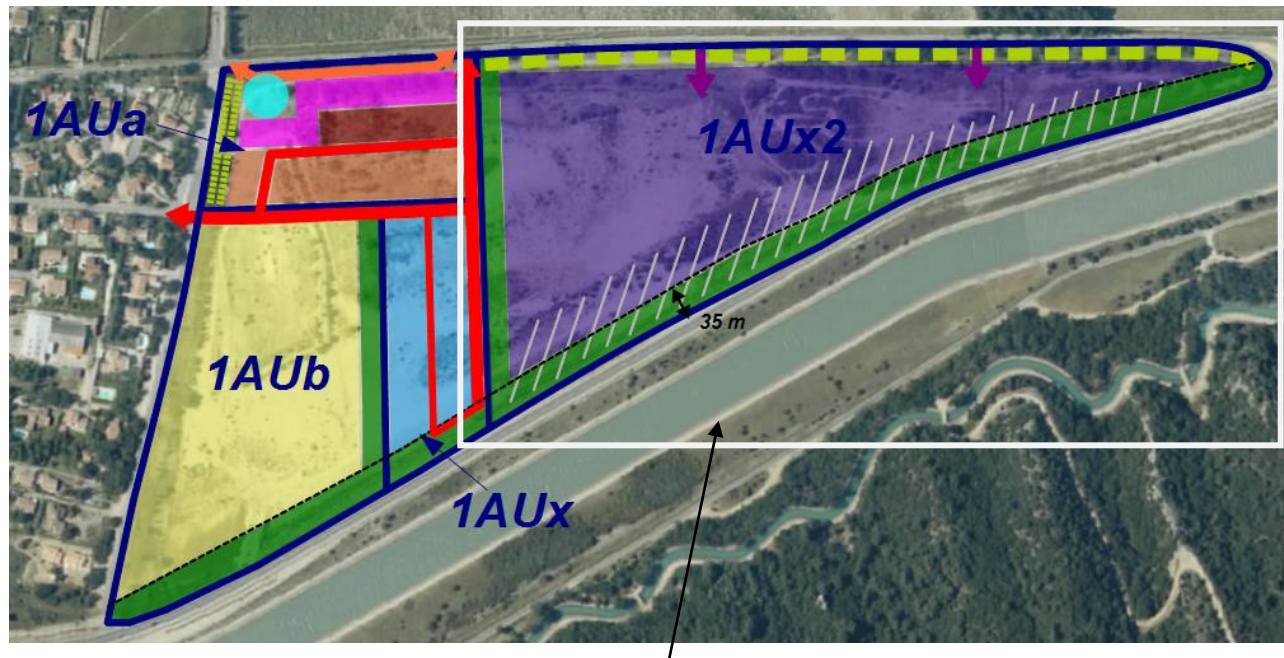
- **possible développement d'activités économiques compatibles avec l'habitat** en bordure de la D561c au sein de la zone 1AUa
- **planification de la desserte viaire du secteur**, en appui sur la D561c au Nord et la voie communale existante à l'Ouest : obligation de réaliser une voie de desserte structurante dans le prolongement du boulevard de la Durance et débouchant sur la D561c, ainsi que des bouclages de voirie pour la desserte secondaire (des différentes zones 1AU – création de voies en impasse

interdite) selon le schéma de principe ci-dessous. Par ailleurs, au sein de la zone 1AUa, en cas de réalisation d'activités économiques en rez-de-chaussée des constructions en bordure de la D561c, la réalisation d'une contre-allée le long de cette dernière devra être réalisée pour desservir lesdites activités et accueillir des les espaces de stationnement induits par ces activités.

- **poursuite du maillage d'espaces collectif à l'échelle de la zone urbanisée de Charleval** : obligation de créer un espace collectif/vert au sein de la zone 1AUa
- **recherche d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration paysagère** des constructions de la zone d'activités projetée (1AUx) afin de garantir une compatibilité avec la vocation principalement résidentielle voisines.
- **aménagement de transitions paysagères** – les reculs ainsi respectés permettront de pallier à d'éventuelles nuisances sonores :
 - tant **entre les zones à vocation d'habitat** (zones 1AUa et 1AUb) **et celles à vocation d'activités économiques** (zone 1AUx) – au sein de ces transitions paysagères peuvent par exemple être réalisés des aménagements paysagers, des liaisons douces ou encore des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...).
 - qu'en **bordure de la D561 (déviations)** – **une bande de 35 m comptée à partir de la déviation doit être maintenue non bâties** (possibles aménagements paysagers et viaires) et traitée d'un point de vue paysager.
 - Et en **bordure de RD 561c (zone 1AUx2)** – **une bande paysagère aménagée de 5m, compris clôture et haie vive, devra être réalisée afin d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de village**

Cartographie de l'OAP modifiée:

A noter : Pour une meilleure lisibilité il est tenu compte ici de l'ensemble des points modifiant l'OAP du secteur.



Zone 1AUx2

Composantes du projet

	Petits collectifs de logements avec commerces bureaux en RDC Hauteur maximum des constructions : 9 m à l'égout du toit Densité : 25 logts/ha
	Constructions individuelles de type « trame charlevaloise » Hauteur maximum des constructions : 9 m à l'égout du toit Densité : 30 logts/ha
	Constructions individuelles de type pavillonnaire Hauteur maximum des constructions : 7 m à l'égout du toit Densité : 30 logts/ha
	Création d'un espace public central en interface entre l'existant et le futur quartier
	Zone à vocation résidentielle
	Zone d'activités 1 : à vocation principalement artisanales
	Zone d'activités 2
	Localisation des stationnements à créer au sein de la zone 1AUx2

Principes de maillage

-  Principe de desserte viaire à créer
-  Principe de contre allée à créer pour l'accès aux commerces/ bureaux/ stationnements
-  Accès obligatoire à la zone 1AUx2 par le Nord de la zone – limitation du nombre d'accès sur la RD

Intégration dans le paysage

-  Aménagement d'un mail planté accompagnant l'espace public de transition entre existant et futur quartier
-  Traitement paysager spécifique des abords de la future zone d'activités : aménagement d'une bande paysagère de 5m (compris clôture et haie vive)
-  Transitions/ coupures vertes à aménager

La zone 1AUx2 est identifiée comme zone à vocation d'activités (zone d'activités 2). Il est précisé dans l'OAP, pour complément, que la zone 1AUx existante (zone d'activités 1) est à vocation d'activités principalement artisanales, sans pour autant exclure les autres types d'activités qui pourraient s'implanter sur la zone.

Un principe de limitation du nombre d'accès sur la zone 1AUx2 est défini, afin d'éviter de multiplier les accès sur la RD en entrée de village, mais également pour favoriser une meilleure gestion des flux induits par les futurs locaux d'activité.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère de la future zone 1AUx2, Il est prévu un aménagement paysager de l'ensemble des contours de la zone :

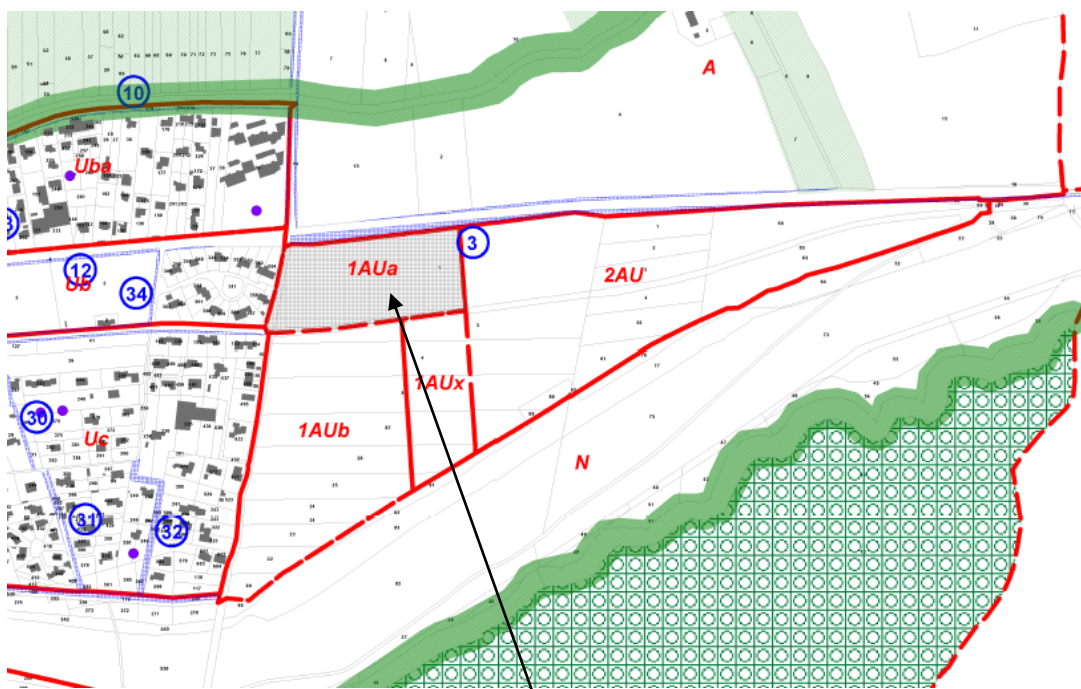
- En limite Ouest, l'interface avec les zones voisines et notamment avec le futur quartier résidentiel voisin (zone 1AUa) sera constituée d'une coupure verte aménagée
- De même en limite Sud, en bordure de la déviation de la RD 561 : la bande de recul de 35m imposée pour l'implantation des constructions devra faire l'objet d'un traitement paysager pour assurer une transition de qualité entre la zone et la départementale. Le règlement de la zone prévoit en outre que dans cet espace les clôtures sur RD devront obligatoirement être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage, ceci permettant de renforcer la qualité du traitement paysager et de l'intégration de la zone d'activités.
- Enfin, les abords de la RD561c (au Nord) bénéficieront d'un traitement paysager particulier et de qualité qui devra répondre à la fois aux enjeux d'intégration paysagère de la zone, de sécurité routière et notamment de visibilité au niveau des accès à la contre allées et aux différentes entreprises, et de lisibilité des enseignes implantées.

10. Adaptation des règles de la zone 1AUa au projet d'urbanisation de la zone – secteur du Roumpidou

10.1. Contexte

Le PLU de la commune comprend une zone 1AUa (sous secteur de la zone 1AU) qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation mixte (habitat et activités / équipements compatibles avec l'habitat), situé à l'Est du village de Charleval.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le secteur.



Extrait du plan de zonage – zone 1AUa

La réalisation du projet de création d'un nouveau quartier sur le site nécessite quelques évolutions du règlement de la zone 1AUa et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existant.

10.2. Objet

La commune souhaite modifier le PLU afin de mieux adapter le règlement de la zone 1AUa et l'OAP du secteur au projet de création d'un nouveau quartier mixte sur le site :

- La hauteur des constructions autorisées doit être portée à 9 m pour permettre la réalisation de petits collectifs de logements comprenant des commerces et bureaux en rez-de-chaussée en bordure de RD 561c
- Toutefois, la commune souhaite limiter la hauteur des autres constructions sur la zone à 7m afin de préserver les vues sur le massif des Côtes. Cette disposition est prévue à l'OAP qui est modifiée en conséquence
- Le projet nécessite également une augmentation du COS, passant de 0.4 à 0.6, pour permettre une meilleure optimisation du foncier
- Les obligations en matière de stationnements à créer pour les constructions à usage de commerces sont également précisées. L'opération d'ensemble permettra d'assurer l'essentiel du stationnement de manière collective dans le sous secteur 1AUa. Aussi, la commune souhaite

règlement le stationnement à créer uniquement pour les commerces de surface supérieure à 100m² de surface de vente

- Enfin, l'OAP est globalement complétée afin mieux encadrer le devenir du quartier

Ces modifications mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, qui prévoyait déjà la réalisation d'une telle opération sur le site, ceci en cohérence avec les préconisations du SCOT identifiant le secteur Roumpidou comme un site à enjeu pour la réalisation d'une Opération Urbaine de Rang SCOT (OURS).

10.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

10.3.1. Règlement

- **Règlement avant modification**

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé :

- à 2 pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- à 0,4 pour les autres constructions dans le sous-secteur 1AUa
 - à 0,3 pour les autres constructions dans les sous-secteurs 1AUB et 1AUC
- **Règlement après modification**

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

En sous-secteurs 1AUB et 1AUC :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En sous secteur 1AUa :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

Dans l'ensemble de la zone :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte.

De plus, en sous secteur 1AUa :

- Constructions destinées aux commerces : 4 places de stationnement à partir de 100 m² de surface de plancher créée, puis 2 places de stationnement supplémentaire par tranche de 25m² de surface de plancher supplémentaire créée.

De plus, en sous-secteurs 1AUB et 1AUC :

- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé :

- à 2 pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- à 0,6 pour les autres constructions dans le sous-secteur 1AUa
- à 0,3 pour les autres constructions dans les sous-secteurs 1AUb et 1AUc

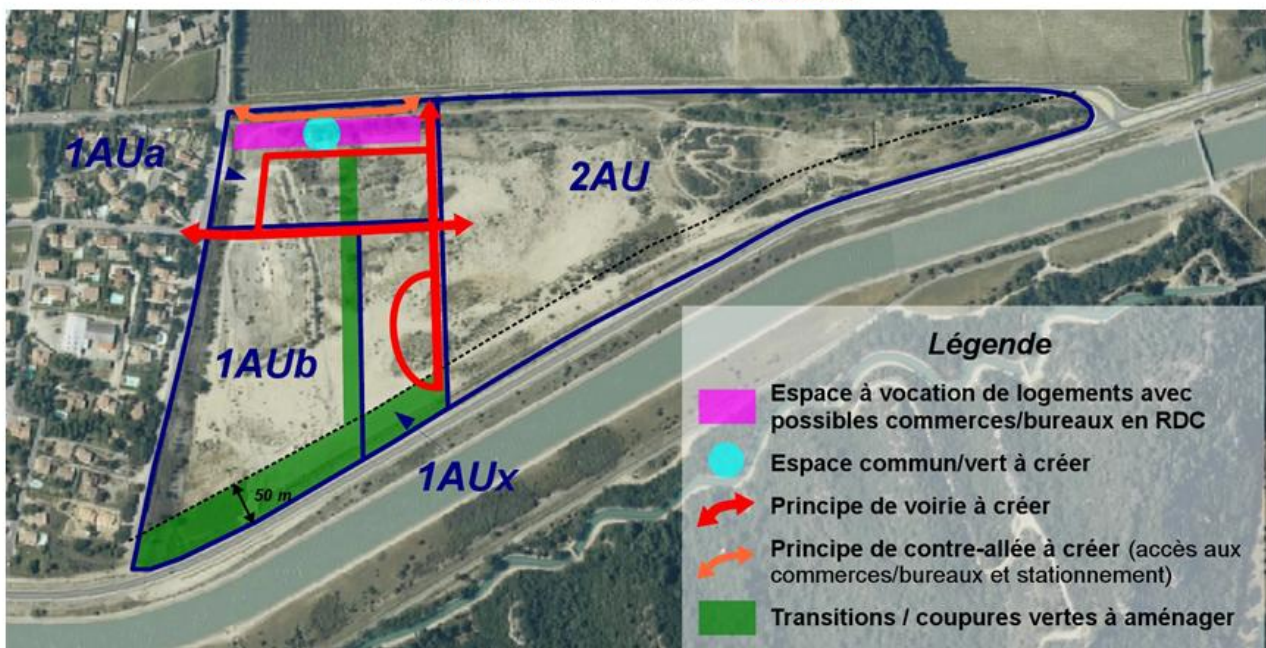
10.3.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La cartographie de l'OAP n°1 est modifiée et complétée afin de mieux encadrer le devenir du futur quartier à créer sur la zone 1AUa.

A noter : l'OAP est également complétée sur les zones 1AUb, 1AUx et 2AU voisines afin de mieux appréhender la cohérence d'ensemble du quartier. Les modifications propres à la zone 2AU, modifiée en zone 1AUx2 dans le cadre de la présente procédure, sont explicitées dans le point de modification précédent.

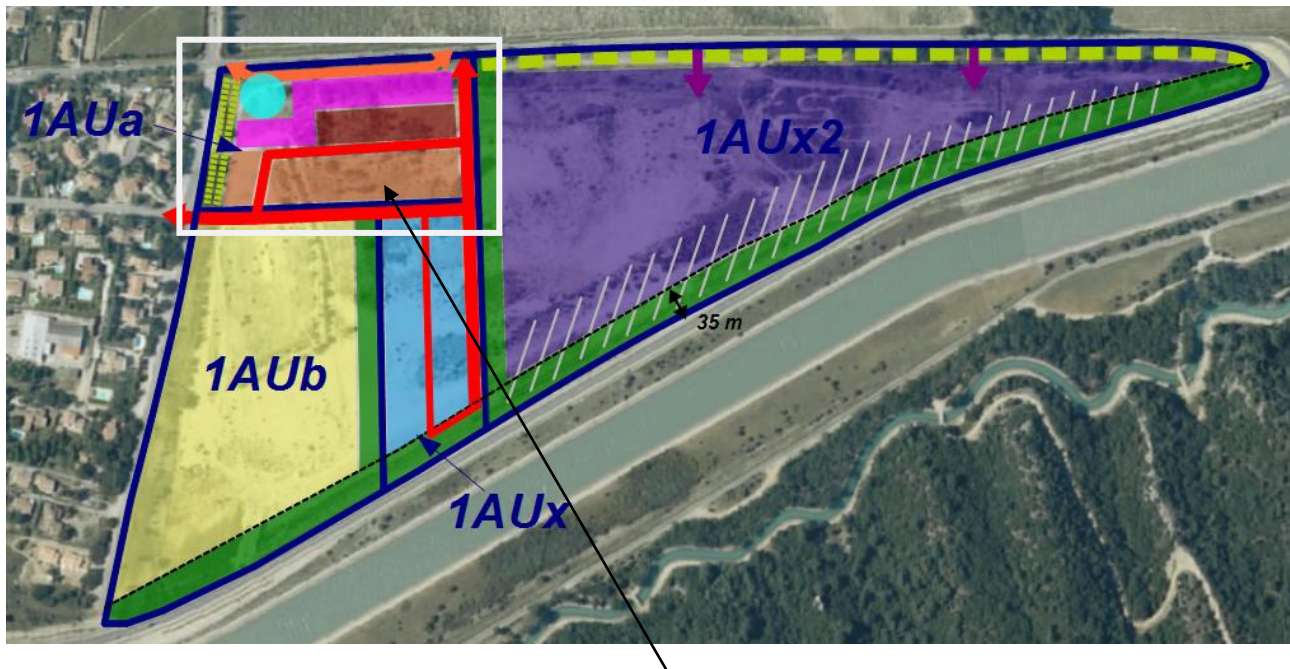
- OAP n°1 avant modification

Schéma de l'OAP n°1 – Secteur du Roumpidou



- OAP n°1 après modification

A noter : Pour une meilleure lisibilité il est tenu compte ici de l'ensemble des points modifiant l'OAP du secteur et traités précédemment.



Zone 1AUa

Composantes du projet

-  Petits collectifs de logements avec commerces bureaux en RDC
Hauteur maximum des constructions : 9 m à l'égout du toit
Densité : 25 logts/ha
-  Constructions individuelles de type « trame charlevaloise »
Hauteur maximum des constructions : 9 m à l'égout du toit
Densité : 30 logts/ha
-  Constructions individuelles de type pavillonnaire
Hauteur maximum des constructions : 7 m à l'égout du toit
Densité : 30 logts/ha
-  Création d'un espace public central en interface entre l'existant et le futur quartier
-  Zone à vocation résidentielle
-  Zone d'activités 1 : à vocation principalement artisanales
-  Zone d'activités 2
-  Localisation des stationnements à créer au sein de la zone 1AUx2

Principes de maillage

-  Principe de desserte viaire à créer
-  Principe de contre allée à créer pour l'accès aux commerces/ bureaux/ stationnements
-  Accès obligatoire à la zone 1AUx2 par le Nord de la zone – limitation du nombre d'accès sur la RD

Intégration dans le paysage

-  Aménagement d'un mail planté accompagnant l'espace public de transition entre existant et futur quartier
-  Traitement paysager spécifique des abords de la future zone d'activités : aménagement d'une bande paysagère de 5m (compris clôture et haie vive)
-  Transitions/ coupures vertes à aménager

L'organisation interne du futur quartier à créer sur la zone 1AUa est remaniée de la façon suivante :

- Un espace public bordé d'un mail planté est prévu en limite Est, en position d'articulation entre les zones d'habitat existante et le quartier à créer.

- L'organisation des petits collectifs de logements avec commerces et bureaux en rez-de-chaussée est précisée : ils s'inscrivent en bordurent de RD 561c et entourent le futur espace public.
- Le type de constructions à réaliser en second plan est précisé : il s'agira de constructions de type pavillonnaire dense dont la densité et la hauteur sont précisées : densité de 30 logts/ha afin d'optimiser le foncier disponible ; hauteur maximum de 9m à l'égout dans une bande intermédiaire, afin de permettre la réalisation de maisons mitoyennes inspirées de la trame charlevaloise traditionnelle ; puis hauteur de 7 m à l'égout du toit, dans une logique de hauteur dégressive afin de dégager les vues vers le Sud.

Il est également précisé dans l'OAP, pour complément, que la zone 1AUb existante est à vocation résidentielle.

11. Réglementer le stationnement lié aux commerces en zone Ua

11.1. Contexte

Le PLU comporte une zone Ua correspondant au centre village :

« La zone Ua correspond au centre-village de Charleval, constitué du village originel et des espaces centraux de la commune. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, une densité importante, un ordre continu et une typologie traditionnelle des constructions. » (extrait du rapport de présentation)

L'article Ua 12 régit le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Les dispositions de cet article prévoient que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est également prévu qu'en cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées, « les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. »

Toutefois, il n'est prévu aucune obligation chiffrée en matière de création de places de stationnements liées aux commerces.

11.2. Objet

La commune souhaite favoriser le maintien d'un tissu de petits commerces en centre village et ne souhaite pas imposer de manière systématique la création de places de stationnement pour toute ouverture de commerce de proximité, des possibilités de stationnement suffisantes étant offertes sur l'espace public.

Toutefois, au regard du développement communal, des projets de création de commerces de capacité plus importante émergent, risquant d'induire des besoins en stationnement plus importants.

La commune souhaite donc réglementer le stationnement lié aux commerces au-delà du seuil de 100 m² de surface de plancher créée, afin de s'assurer de la création de places de stationnement pour les projets commerciaux pouvant induire un besoin accru en stationnement de part leur capacité d'accueil.

11.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- **Règlement avant modification :**

ARTICLE Ua 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Règlement modifié :**

ARTICLE Ua 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- **Constructions destinées aux commerces : 4 places de stationnement à partir de 100 m² de surface de plancher créée, puis 2 places de stationnement supplémentaire par tranche de 25m² de surface de plancher supplémentaire créée.**

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12. Réglementer le stationnement lié aux habitations dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser

12.1. Contexte

Le règlement des zones urbaines U et à urbaniser AU du PLU de Charleval réglemente le stationnement lié aux constructions à usage d'habitation. Il est prévu :

En zone Ua (centre village) :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée

Dans les autres zone U (Ub, Uc) et AU (1AU, 1Aux) :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée

Ces dispositions ne permettent pas à la commune de s'assurer de la création systématique de 2 places de stationnement par nouveau logement créé.

12.2. Objet

Dans le cadre de son développement futur, la commune de Charleval souhaite favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles sur son territoire. La création de logements va induire de nouveaux besoins en stationnement. En adéquation avec le profil des ménages accueillis, la commune souhaite imposer la création de 2 places de stationnement par nouveau logement créé (couples bi-actifs disposant de 2 véhicules en moyenne).

A cette fin, les obligations en matière de stationnement à créer pour les constructions à usage d'habitation seront précisées comme suit dans chaque zone :

- constructions destinées à l'habitat : 2 place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée

12.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- **Règlement avant modification :**

ARTICLE Ua 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :
----------------------	--

	▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE Ub 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée. ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE Uc 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par

	tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 1AU 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée. ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.

	En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 1AUx 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Règlement modifié :**

ARTICLE Ua 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette
----------------------	---

	d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE Ub 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée. ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE Uc 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

	▪ constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 1AU 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée. ▪ constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. Seule la plus grande des valeurs induites par l'activité hôtelière est prise en compte. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m

	de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 1AUX 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant : ▪ constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée ▪ constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée ▪ constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée. En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues : ▪ soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, ▪ soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

13. Diminuer la distance d'implantation entre les constructions sur une même propriété en zone Uc

13.1. Contexte

Le PLU de Charleval comporte une zone pavillonnaire Uc :

« La zone Uc correspond aux extensions de type pavillonnaire du village de Charleval. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat. » (extrait du rapport de présentation)

L'article Uc8 régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il prévoit que :

- Les constructions (hors annexes et piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 8 mètres les unes des autres
- Les annexes non contiguës à la construction principale doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à celles-ci.

Ces dispositions apparaissent actuellement trop contraignantes compte tenu de la configuration de la zone : selon la configuration des parcelles, l'importance des distances d'implantations prévues entre les constructions, et entre les constructions et leurs annexes ne permet pas toujours une optimisation du foncier disponible.

13.2. Objet

Afin de permettre l'optimisation du foncier dans la zone (notamment le foncier déjà bâti), et de permettre notamment la réalisation d'annexes quelle que soit la configuration des parcelles, la commune souhaite réduire les distances d'implantations entre les constructions prévues à l'article 8 de la zone.

Cette distance sera réduite à 4 m, entre les constructions comme entre les constructions et leurs annexes. Ces dispositions reprennent les dispositions prévues en zone Ub. La distance de 4m permettra de rentabiliser le foncier disponible tout en garantissant le passage des véhicules de secours si nécessaire.

13.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- **Règlement avant modification :**

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes et piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 8 mètres les unes des autres.

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës aux constructions auxquelles elles se rapportent, les annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à celles-ci.

Les piscines ne sont pas concernées par les reculs définis ci-dessus.

- **Règlement modifié :**

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes (hors piscines) non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

Les piscines ne sont pas concernées par les reculs définis ci-dessus.

14. Permettre l'extension mesurée des constructions isolées en zone agricole

14.1. Contexte

Le PLU de Charleval comprend une vaste zone agricole A située sur la moitié Nord du territoire communal, correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Concernant les habitations existantes, le règlement de la zone A n'autorise que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées à une exploitation agricole.

La zone A est par ailleurs concernée par un risque inondation qui contraint les possibilités de développement des constructions existantes sur les secteurs concernés. Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Basse Durance est en cours d'élaboration. De nouveaux éléments cartographiques et réglementaires ont été transmis à la commune en septembre 2012.

14.2. Objet

Compte tenu des évolutions réglementaires liées à la loi Grenelle 2, ouvrant la possibilité de définir des sous secteurs autour des bâtiments d'habitation existants en zone agricole d'une part, et considérant les nouveaux éléments de règlement du PPRI transmis à la mairie, la commune de Charleval souhaite permettre l'extension mesurée de toutes les constructions à usage d'habitation situées en zone agricole par la création de sous-secteurs Ah.

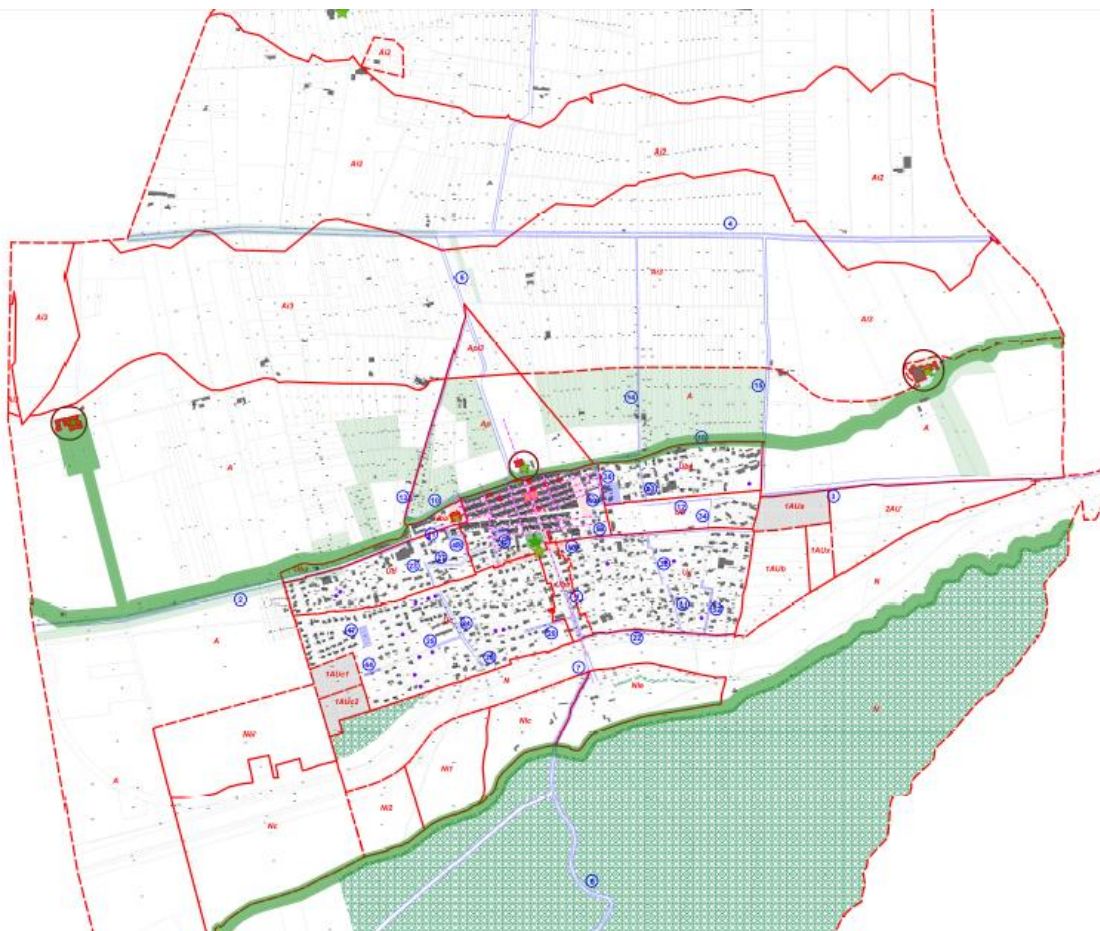
Ces sous secteurs seront limités aux seuls bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la présente modification. Ils ne pourront être créés que dans les zones dont l'aléa inondation déterminé dans le cadre du PPRI le permet, à savoir les secteurs d'aléa modéré, exceptionnel et résiduel (actuelles zones indicées i2 et i3 du plan de zonage). Le règlement du PPRI sera pris en compte par la distinction de sous secteurs Ah/Ah2/Ah3 selon le niveau d'aléa de la zone.

Un règlement du sous secteurs Ah sera créé afin de permettre une extension mesurée des constructions visées. Les extensions seront limitées, en cohérence avec les dispositions du projet de PPRI, ainsi qu'avec les exigences liées à la loi Grenelle 2.

14.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

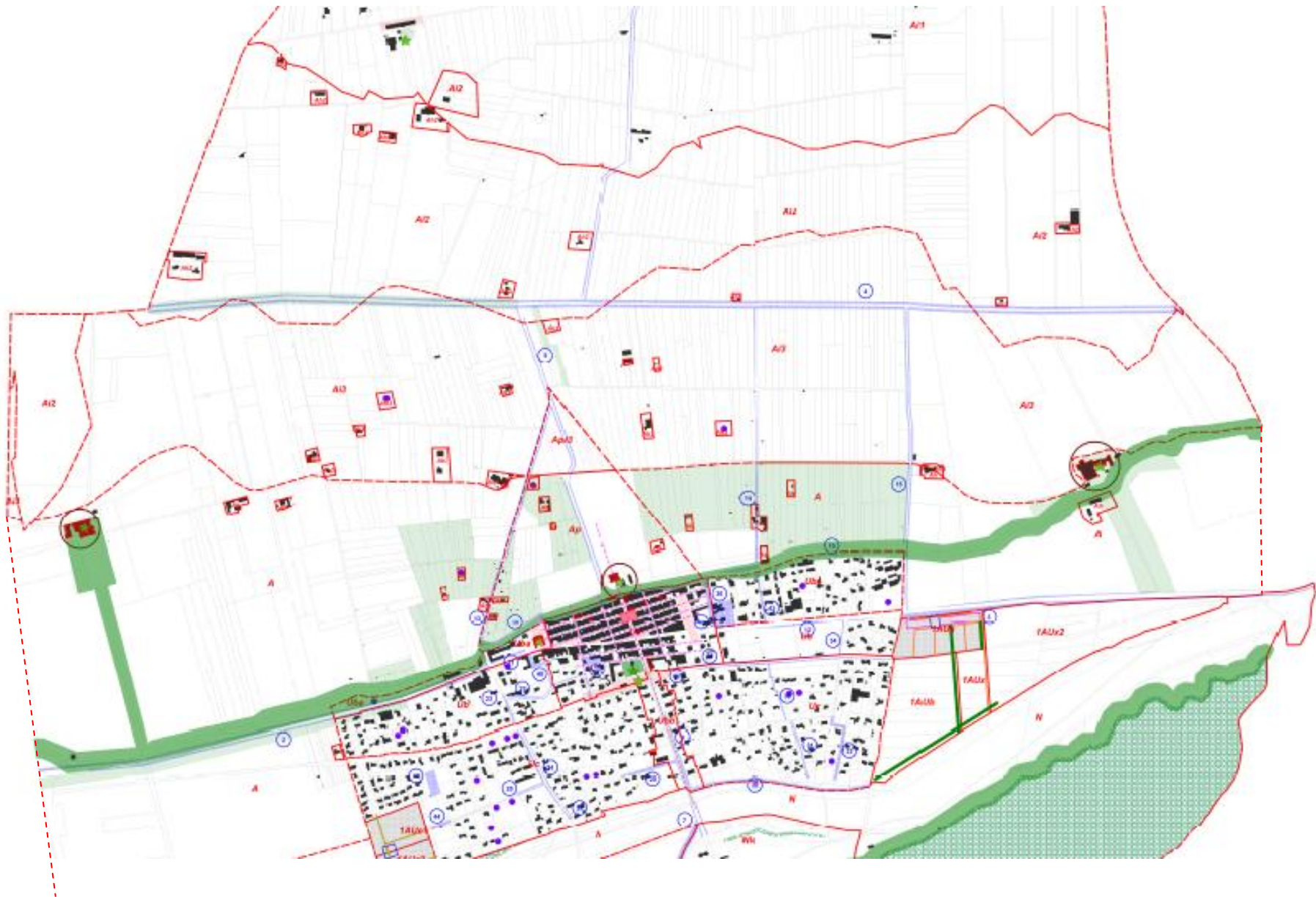
14.3.1. zonage

- **Plan de zonage avant modification :**



- **Plan de zonage modifié – création de sous-secteurs Ah/ Ah2/ Ah3 :**

Les sous secteurs sont limités à de petites zones autour des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU. Ils sont réduits à la taille de la parcelle voire en deçà lorsque les parcelles sont grandes, ceci afin de rester dans le cadre de secteurs de taille et de capacité limitées.



14.3.2. Règlement

▪ Règlement modifié – création d'un règlement pour le sous-secteur Ah

Un règlement du sous secteurs Ah est créé afin de permettre une extension mesurée des constructions à usage d'habitation et existantes à la date d'approbation du PLU.

Les extensions sont limitées en surface et en hauteur afin de rester dans le cadre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, en cohérence avec les exigences liées à la loi Grenelle 2. Les dispositions du projet de PPRI sont également intégrées au règlement du sous secteur Ah. Pour cela, différents types de sous secteurs Ah sont définis : Ah, Ah2, Ah3, afin de prendre en compte les différences de prescriptions liées au risque inondation.

ARTICLE A 2	<u>Dans le sous-secteur Ah2</u> (pastilles à créer en zone Ai2 – aléa modéré) sont uniquement autorisés sous conditions : - l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire et dans la limite de 200m² de surface de plancher totale après extension. - les piscines affleurantes sous réserve qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées dans la zone. <u>Dans le sous-secteur Ah</u> (pastilles à créer en zone A – non soumise au risque d'inondation) et <u>dans le sous-secteur Ah3</u> (pastilles à créer en zone Ai3 – aléa exceptionnel ou résiduel) sont uniquement autorisés sous conditions : - l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200m² de surface de plancher totale après extension. - les piscines affleurantes sous réserve qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées dans la zone.
ARTICLE A 9	<u>Dans le sous-secteur Ah2</u> : - l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 20m² de surface de plancher supplémentaire et à 200m² de surface de plancher totale après extension. <u>Dans le sous-secteur Ah et dans le sous-secteur Ah3</u> sont uniquement autorisés sous conditions : - l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 30% de la surface de plancher existante et à 200m² de surface de plancher totale après extension.
ARTICLE A 10	<u>Dans les sous-secteurs Ah, Ah2 et Ah3</u> : La hauteur des extensions destinées à l'habitat autorisées dans les sous secteurs ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

15. Mettre en conformité le document d'urbanisme avec la réforme relative à la surface de plancher

15.1. Contexte

La réforme concernant la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 Novembre 2011, publiée au JO du 17 Novembre 2011. Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi Engagement National pour l'Environnement, la surface de plancher se substitue à la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et à la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

La réforme de la surface de plancher de référence est entrée en vigueur le 1er Mars 2012. Il s'agit aujourd'hui de l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

15.2. Objet

La commune souhaite profiter de cette modification de PLU pour mettre en conformité le document d'urbanisme avec la réforme.

La modification consiste à remplacer la totalité des références à la SHON et à la SHOB par la notion de surface de plancher dans l'ensemble du PLU de la commune.

15.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- **Règlement avant modification :**

Dans le PLU en vigueur, la Surface Hors Œuvre Nette est principalement utilisée :

- dans l'article 12 du règlement des zones Ua, Ub, Uc, 1AU et 1AUx dans le but de réglementer les obligations en matière de création de places de stationnement en cohérence avec la surface des constructions autorisées dans ces zones,
- dans l'article 2 des A, N, et 1Aux afin de limiter la surface des nouvelles constructions autorisées et l'extension des constructions existantes dans ces zones

Dans le PLU en vigueur, la Surface Hors Œuvre Brute est principalement utilisée :

- dans les dispositions générales, afin de définir l'emprise au sol des constructions :

4 – Définition de l'emprise au sol des constructions (articles 9 du présent règlement)

L'emprise au sol maximale des constructions éventuellement imposée au sein du présent règlement correspond :

- à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) édifiée au niveau du sol naturel, ou à sa projection au sol dans le cas d'une construction surélevée ou sur pilotis,

- ainsi qu'à toute surface imperméabilisée (terrasse, allées, aires de stationnement...). Les piscines, ainsi que leur plages, non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
- rapportées à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

- dans l'article 2 du règlement de la zone 1AUx, afin d'apporter une limitation supplémentaire à la surface des logements de fonction autorisés dans la zone :

ARTICLE 1AUx 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUx 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les logements de fonction, sous réserve :
- qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
- qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent,
- qu'ils n'excèdent pas 150m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la SHOB créée.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
- qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
- qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

- **Règlement modifié :**

Dans l'ensemble des cas, la notion de SHON est remplacée par la notion de surface de plancher dont la définition est similaire.

Dans la définition de l'emprise au sol, la référence à la SHOB est supprimée. La définition de l'emprise au sol est modifiée comme suit :

4 – Définition de l'emprise au sol des constructions (articles 9 du présent règlement)

L'emprise au sol maximale des constructions éventuellement imposée au sein du présent règlement correspond :

- la projection au sol des constructions couvertes surélevées ou non (habitation, garage, pool house, local technique, cuisine d'été..)
- ainsi qu'à toute surface imperméabilisée (terrasse, allées, aires de stationnement...). Les piscines, ainsi que leur plages, non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
- rapportées à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

Dans le cadre de l'article 2 de la zone 1AUx, la notion de SHOB est remplacée par la notion de surface de plancher.

S'agissant des logements de fonction autorisés dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles ils se rapportent, la distinction est faite entre la surface de plancher propre du logement de fonction et la surface de plancher totale créée, prenant en compte la surface de plancher de la totalité de construction (logement de fonction et locaux d'activités compris) :

ARTICLE 1AUx 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUx 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les logements de fonction, sous réserve :
- qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
- qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent,
- qu'ils n'excèdent pas 150m² de surface de plancher propre et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface de plancher totale créée.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition :
- qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
- qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour les populations avoisinantes

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

16. Compléter la légende des plans de zonage afin de légender les éléments identifiés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

16.1. Contexte

Le PLU de la commune de Charleval identifie le bâti remarquable en zone agricole relevant de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

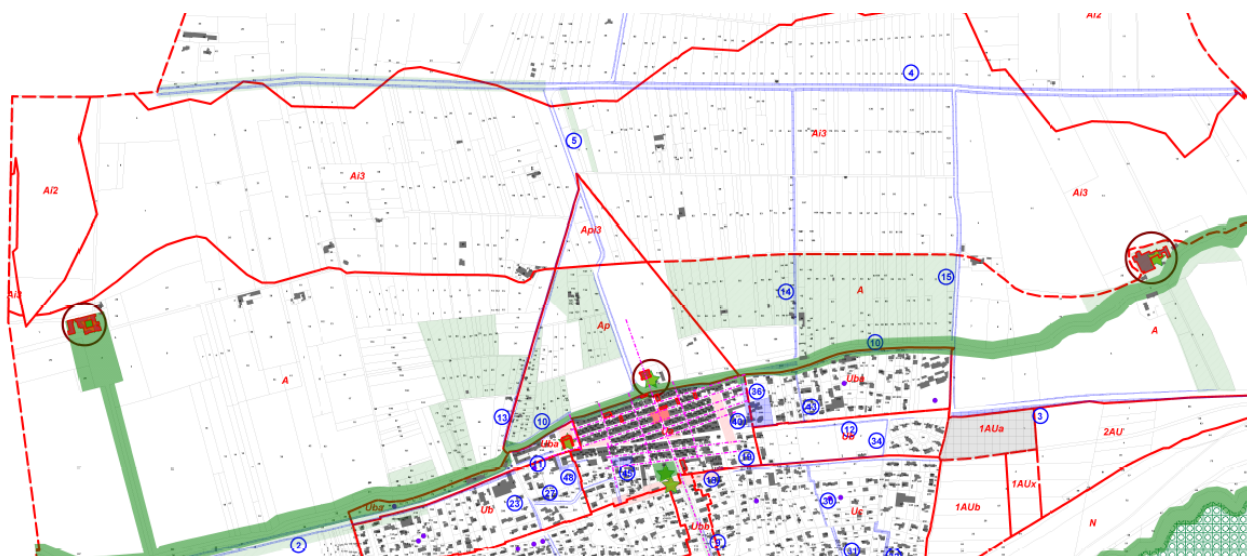
Ces éléments font l'objet d'un inventaire annexé au règlement du PLU. Ils sont identifiés au plan de zonage par des pictogrammes spécifiques. Toutefois, la légende du plan de zonage ne fait pas apparaître la légende correspondante.

16.2. Objet

La commune souhaite profiter de la présente modification pour compléter la légende des plans de zonage afin de faire apparaître les pictogrammes correspondants au bâti remarquable en zone agricole relevant de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme (3 bâtiments identifiés).

16.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

Extrait du plan de zonage du PLU de charleval : Bâti identifié au titre du L 123-3-1



La légende du plan de zonage est modifiée par l'ajout du point suivant :

-  Bâti remarquable en zone agricole relevant de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

17. Réduire le recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AUx

17.1. Contexte

Le PLU de Charleval comporte une zone 1AUx à vocation d'activités économiques :

« La zone **1AUx** correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, à l'Est de la zone urbanisée de Charleval. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

L'article 1AUx 7 régleme nte l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il prévoit que :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Ces dispositions apparaissent actuellement trop contraignantes compte tenu de la configuration de la zone : selon la configuration des parcelles, l'importance des distances d'implantations prévues par rapport aux limites séparatives ne permettent pas toujours une optimisation du foncier disponible en cohérence avec une organisation cohérente de la desserte interne de la zone.

17.2. Objet

Afin de permettre l'optimisation du foncier dans cette zone à vocation de création d'activités économiques, la commune souhaite réduire les distances d'implantations par rapports aux limites séparatives prévues à l'article 7 de la zone.

L'implantation des constructions sera possible, soit en limite séparative, soit en respectant un recul de 3m. Ces dispositions permettent de rentabiliser le foncier disponible tout en préservant des reculs cohérents avec la typologie de la zone.

17.3. Modifications apportées aux dispositions du PLU

- **Règlement avant modification :**

ARTICLE 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- **Règlement modifié :**

ARTICLE 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter

- **Soit en limite séparative**
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de **3 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

18. Incidences de la modification sur l'environnement

L'objet de ce chapitre est d'étudier les incidences potentielles de l'ensemble des points du présent projet de modification du PLU sur l'environnement.

Les différents points traités dans le cadre de cette modification peuvent être regroupés sous les catégories suivantes :

. **Rectification du tracé de 2 Emplacements Réservés** (n°22 et n°30) : modification mineure de tracé relevant de la rectification d'erreurs de report sur plans. On peut considérer que ces 2 points n'ont pas d'incidence sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'ajustements très ponctuels.

. **Points modifiant les possibilités de construire dans différentes zones**, selon les modalités suivantes :

- Déplacement des limites d'une zone N pour réintégrer l'Emplacement Réservé n°22 en zone U
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU – secteur Roumpidou – à vocation économique
- Augmentation minimale des hauteurs des constructions (passant de 7m à 9m) et du COS (passant de 0.4 à 0.6) en zone 1AUa
- Diminution de la distance d'implantation entre les constructions en zone Uc
- Permettre l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation en zone agricole, dans les limites des prescriptions du PPRI
- Réduire le recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AUx

. **Modification de la réglementation concernant le stationnement** pour les commerces en zone Ua et réglementation du stationnement pour les habitations dans toutes les zones U et AU : ces points peuvent avoir des incidences positives sur l'environnement, en matière de stationnement et de circulation.

. **Modifications de forme** : Mettre en conformité le document avec la réforme sur la surface de plancher et compléter la légende des plans de zonage afin de rectifier un oubli de légende. Ces 2 points n'ont pas d'incidence sur l'environnement dans la mesure où il s'agit de modifications d'ordre formel, ne modifiant pas le fond du PLU en vigueur.

18.1. Contexte physique

Les points de modification listés ci-dessus n'ont pas d'incidence notable sur la topographie et la géologie locale. Les points ayant pour effet de modifier les possibilités de construire prennent en compte les contraintes naturelles existantes :

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que pour les stricts besoins des constructions autorisées dans chaque zone.

Les extensions des constructions à usage d'habitation en zone agricole sont autorisées de manière très encadrées, dans le cadre de sous-secteurs de taille et de capacité limitée et dans les limites des prescriptions du PPRI. Aucune extension n'est autorisée dans les zones d'aléa fort.

De plus, les nouveaux projets (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU notamment) et les constructions et extensions autorisées dans le cadre de la présente modification apparaissent suffisamment éloignés de la Durance :

- 1.7 km environ au plus proche pour les constructions isolées en zone agricole bénéficiant d'une autorisation d'extension limitée
- 2.8 km environ pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation d'activité – secteur Roumpidou

Cet éloignement permet d'éviter les impacts sur le réseau hydrographique.

18.2. Paysage et patrimoine

Certaines zones concernées par la modification sont déjà pour partie bâties, ce qui limite de fait les impacts paysagers :

- Zone Uc : il s'agit d'une zone pavillonnaire majoritairement bâtie ; la diminution de la distance d'implantation entre les constructions n'aura pas d'impact significatif, d'autant plus que les règles d'emprise au sol, la limitation de la surface totale des annexes par rapport à la construction principale, et le COS ne sont pas modifiés.
- Extension limitée des constructions en zone agricole, dans la limite des prescriptions du PPRI : ce point vise à permettre une évolution mineure des constructions existantes, sans autoriser de nouvelles constructions. L'impact paysager est donc limité.

Les zones d'urbanisation future 1AUa et 2AU, non encore bâties font l'objet de prescriptions particulières pour garantir l'intégration paysagère des constructions futures.

Le règlement du PLU et une Orientation d'Aménagement et de Programmation englobant les 2 zones prévoient les modalités d'intégration suivantes :

- Aménagement de bandes paysagères, traitement paysager des abords des bâtiments d'activités, limitation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, stationnements plantés, traitement de l'entrée de village
- Hauteur dégressive des constructions en zone 1AUa afin de dégager les vues au Sud
- Formes urbaines cohérentes avec l'urbanisation existantes, dans une logique de création de quartiers intégrés

Ainsi, l'impact paysager de ces nouveaux projets sera réel mais les règles d'urbanisme et les diverses mesures d'accompagnement paysager permettront une intégration optimale des nouveaux quartiers, en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi, à terme ces opérations constitueront des parties intégrantes du village du Charleval. L'impact paysager sera donc limité.

La partie de zone N reclassée en zone U au titre de la rectification d'une erreur matérielle (intégration d'un Emplacement Réserve en zone urbaine) se trouve quant à elle dans un secteur déjà impacté d'un point de vue paysager : bande située entre les zones urbaines Uc et Ubb et des infrastructures importantes (RD 561, canal EDF...). De plus il s'agit d'un secteur de taille limitée (environ 1ha) qui ne pourra s'urbaniser que de manière limitée compte tenu de sa localisation au sein des zones Uc et Ubb.

Ainsi, la perception du paysage urbain pourra évoluer sans toutefois présenter d'incidences négatives.

18.3. Espaces naturels et agricoles

L'extension limitée des constructions en zone agricole, dans la limite des prescriptions du PPRI, vise à permettre une évolution mineure des constructions existantes, sans autoriser de nouvelles constructions. L'impact sur l'espace agricole est donc limité.

La partie de zone N reclassée en zone U au titre de la rectification d'une erreur matérielle (intégration d'un Emplacement Réserve en zone urbaine) se trouve quant à elle dans un secteur déjà impacté et à dominante globalement urbaine : proximité de la RD 561, du canal EDF... De plus le site ne représente que 0.2% de la totalité des zones naturelles N de la commune. L'impact sur la zone naturelle est donc négligeable.

Les impacts sur les espaces naturels et agricoles de la modification ne sont donc pas significatifs.

18.4. Biodiversité et espaces d'intérêt écologique

La commune est concernée par les sites Natura 2000 suivants :

- Directive Oiseaux : ZPS La Durance et ZPS Garrigues de Lançon et Chaînes alentours
- Directive Habitats : SIC La Durance

Le projet de modification ne remettra pas en cause la préservation des espaces d'intérêt écologique liés à la Durance dans la mesure où, comme détaillée précédemment, les constructions et extensions autorisées dans le cadre de la présente modification apparaissent suffisamment éloignés de la Durance (1.7 km environ au plus proche).

De plus, les extensions limitées des constructions autorisées en zone agricole, dans la limite des prescriptions du PPRI, visent à permettre une évolution mineure des constructions existantes, sans autoriser de nouvelles constructions. L'impact est donc limité.

Il n'y a donc pas d'impacts significatifs du projet de modification sur les milieux et espèces liés au cours d'eau.

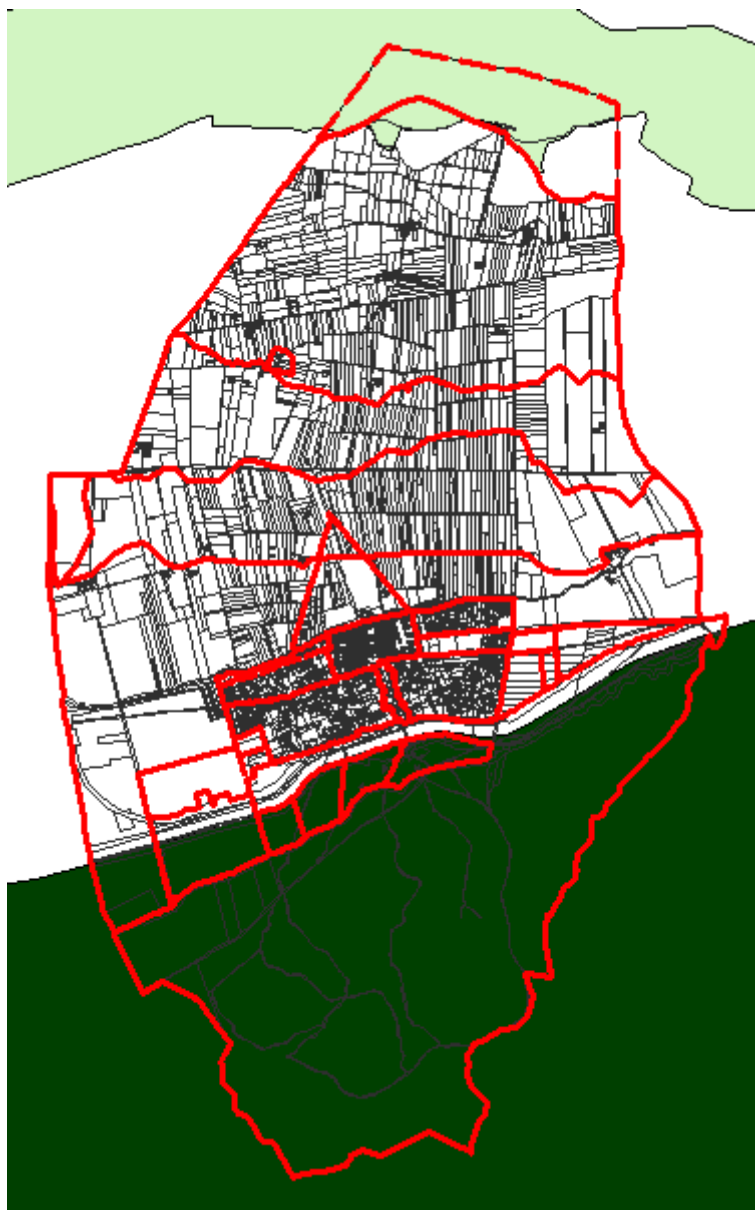
Par ailleurs, la modification vise également à ouvrir à l'urbanisation le site du Roumpidou, proche de la ZPS Garrigues de Lançon et Chaînes alentours. Or le site du Roumpidou se trouve séparé de ce site Natura 2000 par une barrière physique constituée de la RD 561 et du canal EDF constituant une rupture écologique forte.

De plus, le règlement du PLU et une Orientation d'Aménagement et de Programmation englobant les 2 zones prévoient les modalités d'intégration suivantes, permettant de limiter les impacts de l'urbanisation sur les espaces naturels et la biodiversité :

- Aménagement paysager global des abords de la zone et de l'entrée de village, garantissant le maintien d'espaces végétalisés permettant une continuité verte au sein du futur quartier et de la future zone d'activités
- Emprise au sol des bâtiments limitée à 50% en zone 1AUx2
- Formes urbaines denses permettant de limiter la consommation d'espace

Par ailleurs l'urbanisation de l'ensemble de la zone était déjà prévue au PLU, de sorte que l'urbanisation effective du site n'aura pas d'impact supplémentaire sur les sites Natura 2000 et en particulier sur le site ZPS Garrigues de Lançon et Chaînes alentours.

Localisation des sites Natura 2000 sur la commune de Charleval



- Zonage du POS
- SIC et ZPS La Durance
- ZPS Garrigues de Lançon et Chaînes alentours

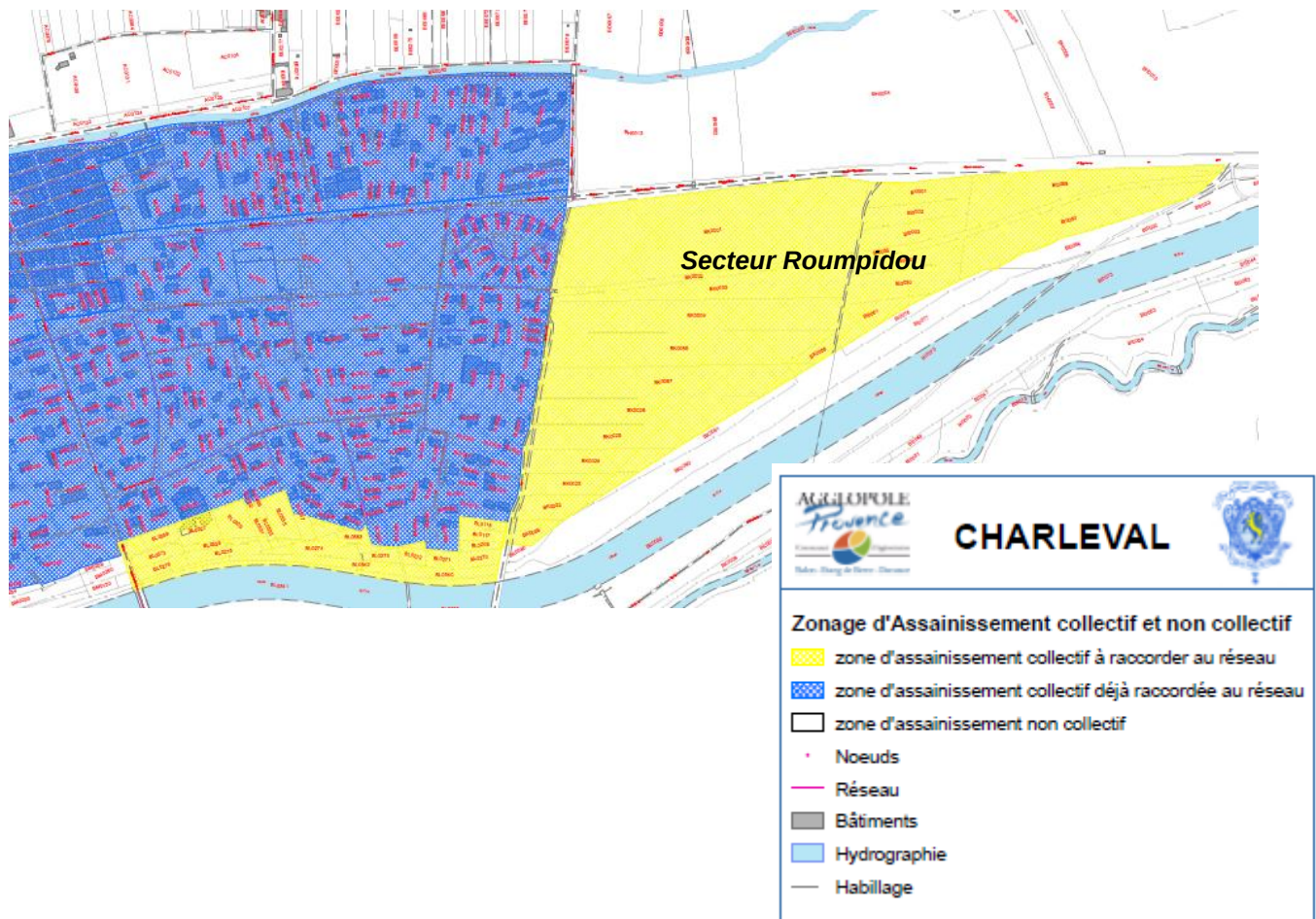
18.5. Eaux

Les extensions des constructions à usage d'habitation situées dans la zone agricole, autorisées par la présente modification, ne feront pas évoluer de manière significative les besoins en alimentation en eau potable ni en matière de rejet des eaux usées dans la mesure où cela ne permettra pas de créer de nouveaux logements.

Dans les zones 1AUa et 1AUx2 (zone 2AU modifiée), les constructions ont pour obligation d'être raccordées aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectifs. Ces extensions ayant été prévues au PLU, l'extension des réseaux sera réalisée de manière cohérente, afin de répondre aux nouveaux besoins engendrés. Le zonage d'assainissement communal prévoit le raccordement de l'ensemble du secteur Roumpidou.

Les impacts potentiels sur les réseaux étant déjà pris en compte, ils ne présentent pas de risque d'incidence notable sur l'environnement.

Extrait du zonage d'assainissement



Par ailleurs, les extensions prévues auront pour effet d'augmenter les emprises au sol des constructions et ainsi d'augmenter l'imperméabilisation des sols. Cependant, les COS et les règles d'implantation du bâti visent à garantir une part d'espaces non urbanisés sur chaque parcelle. En zone 1AUx2 il est notamment prévu que l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

La gestion des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de chaque opération (bassin de rétention...).

18.6. Déplacements

La présente modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU et d'adapter les règles de la zone 1AUa pour permettre la réalisation du projet d'urbanisation de la zone. Ces opérations auront pour effet d'augmenter la circulation automobile sur l'ensemble du secteur Roumpidou, avec la création de logements et commerces d'une part (zone 1AUa), et la création d'activités d'autre part (zone 2AU reclassée en zone 1AUx2). Toutefois, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone prévoit l'organisation des voies de desserte du secteur en privilégiant les systèmes de bouclage pour la circulation interne, de contre allées pour l'accès aux commerces, ceci afin de limiter les risques d'engorgement et de permettre une circulation fluide. Les impacts de la création de nouveaux quartiers sur les déplacements ont donc été anticipés et seront gérés de manière à ne pas avoir d'incidences négatives.

Par ailleurs, la modification vise à préciser la réglementation concernant le stationnement pour les commerces en zone Ua et la réglementation du stationnement pour les habitations dans toutes les zones U et AU. En permettant une meilleure adéquation des stationnements à créer avec les besoins de chaque zone, ce point aura une incidence positive sur le stationnement, et par voie de conséquence sur la fluidité globale du trafic, en limitant les risques de stationnement gênant sur les voies.

18.7. Pollutions et nuisances

La modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'activités (la zone est reclassée en zone 1AUx2) ce qui peut potentiellement induire des nuisances nouvelles dans le secteur du Roumpidou.

Toutefois, le site était déjà identifié comme zone à urbaniser à vocation mixte au PADD. De plus, le règlement de zone encadre les constructions autorisées afin de garantir la cohérence urbaine et paysagère, et la compatibilité des activités futures avec les zones d'habitat voisines.

Les constructions autorisées dans la zone sont les suivantes :

- Bureaux, commerces, artisanat, hôtel, entrepôts, équipements publics d'intérêt collectif
- Les constructions destinées à l'industrie, sous réserve, qu'elle ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines
- les logements de fonction, sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent,
 - qu'ils n'excèdent pas 150m² de surface de plancher et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface de plancher créée.

De plus, les constructions et installations sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Par ailleurs, les constructions destinées à l'industrie relevant de la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) font l'objet d'une réglementation spécifique garantissant la sécurité du site et de l'environnement.

Enfin, il est prévu que les installations industrielles ne peuvent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Ainsi, l'urbanisation du site du Roumpidou à vocation d'activités ne présente pas de risque significatif d'augmentation des pollutions et nuisances.

Les autres points de modification n'ont pas d'impacts sur l'environnement en terme de nuisances et pollutions.

18.8. Conclusions

La présente modification présente des impacts potentiels sur l'environnement, notamment sur le paysage, l'eau, les déplacements, et les nuisances mais qui apparaissent toutefois limités dans la mesure où ils font l'objet de mesures d'accompagnement visant à réduire leurs incidences :

- mesures d'insertion paysagère accompagnant tous les projets significatifs d'urbanisation,
- anticipation de l'augmentation des besoins en eau potable et assainissement et réalisation des équipements nécessaires
- gestion des incidences sur les déplacements
- encadrement strict des activités pouvant générer des nuisances sur le site du Roumpidou

Ainsi les impacts sur l'environnement du projet de modification peuvent être jugés comme non significatifs.