



PLU

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION
DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°65 -

DOSSIER D'APPROBATION

Exposé des motifs et projet de la modification simplifiée n°5 du PLU

Articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2007

Projet de PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2009

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2011

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2012

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012

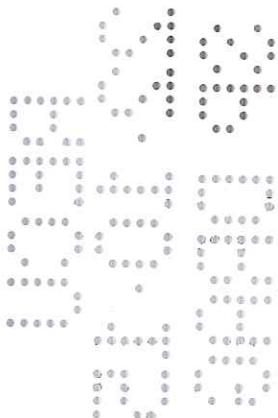
Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2015

Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2015

Modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2015

TABLES DES MATIERES

1/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
2/ MOTIFS DE LA MODIFICATION.....	2
3/ PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
3/1. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
3/2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	9
4/ PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5.....	10



1/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008.

A la suite de cette approbation, quatre procédures de modifications simplifiées ont été approuvées en 2009, 2011, 2012 et 2015, ainsi qu'une modification en 2012.

La révision allégée du PLU, en application de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013.

La révision générale du PLU, en application de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014.

De plus, le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et Saint Tropez a été approuvé par délibération du Conseil Syndical en date du 12 juillet 2006 et rendu exécutoire par délibération du Conseil Syndical en date du 22 décembre 2006. La révision élargie du SCOT a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 10 décembre 2014.

Le Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint Tropez prescrit le 12 décembre 2013 est en cours d'élaboration.

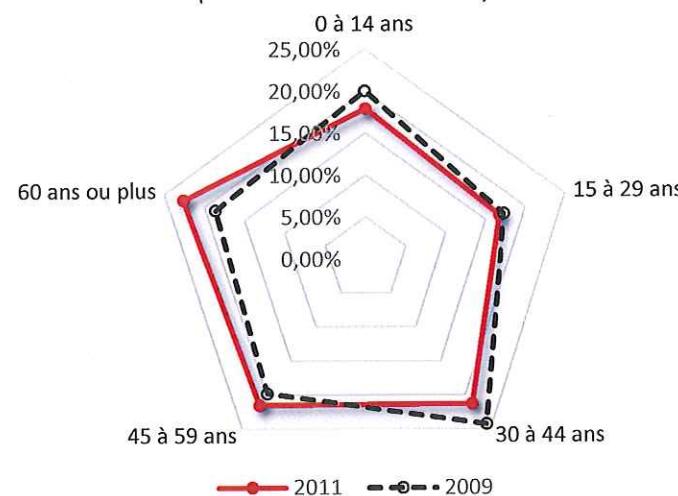
2/ MOTIFS DE LA MODIFICATION

A l'échelle du territoire national, le processus de transition démographique est marqué par une croissance importante et continue des classes d'âge les plus élevées, ainsi que par une augmentation de la longévité des Français.

Selon les données INSEE d'exploitation principale du recensement de la population cogolinoise en 2011, 22,7 % de la population de la commune de Cogolin sont âgées de plus de 60 ans, soit une augmentation de 4,1 points en six ans, le phénomène de vieillissement de la population constaté à l'échelle nationale est également observé à l'échelle du territoire cogolinois.

Répartition de la population selon les tranches d'âges

(source : RGP INSEE 2012)



Le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement (AFSX1404296L, NOR : AFSX1404296L) a été adopté par l'Assemblée nationale puis transmis au Sénat le 17 septembre 2014.

Dans la rédaction de l'article 1er des dispositions d'orientation et de programmation de ce projet de loi, l'adaptation de la société au vieillissement est un impératif national et une priorité de l'ensemble des politiques publiques de la Nation.

De plus, le titre II vise à ce que toutes les politiques publiques prennent en compte la forte augmentation de l'espérance de vie en bonne santé, afin de penser autrement la cohésion sociale, par conséquent les territoires doivent s'adapter également aux exigences de qualité de vie d'une population qui vieillit. Cela implique notamment d'inciter les collectivités locales à penser les transports, les mobilités, l'urbanisme, les modes d'habiter et de vivre ensemble, à l'aune d'une démographie en pleine mutation. Ainsi, le développement de différentes formes d'habitat avec services contribue également à l'adaptation de la société au vieillissement de la population.

Au regard de l'analyse du parc de logements et de solutions d'hébergement des personnes âgées sur le territoire cogolinois, l'offre en matière de logements dédiée est restreinte. En effet, la commune ne dispose pas d'une offre de logements intermédiaires entre l'habitat individuel classique et l'hébergement collectif en institution médicalisée ou non. Ces logements adaptés répondant aux besoins des séniors vieillissants mais autonomes constituent un maillon essentiel dans le parcours résidentiel des séniors. Il est important de souligner que l'offre de logements intermédiaires pour séniors présente des caractéristiques différentes de celles des Établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), en particulier en termes de surfaces.

Il est à préciser que l'âge moyen des séniors autonomes emménageant dans ces logements spécifiquement dédiés est d'environ 80 ans et que 80 % de cette population est féminine. Seulement près d'un quart de la population résidente dans ce type de logements est véhiculé et conduit. De plus, la fréquence d'utilisation des véhicules motorisés par les séniors autonomes et leurs besoins en matière de déplacement ne sont que ponctuels. Le recours à des moyens de transports alternatifs permettrait de répondre aux besoins ponctuels des séniors résidents et participerait ainsi à limiter l'utilisation de véhicules motorisés privés et œuvrant à la réduction de l'émission de gaz à effet de serre. Ces pratiques de mobilité plus durable répondraient aux objectifs des lois dites Grenelle 1 et Grenelle 2, tels que le renforcer l'intermodalité et le développement des alternatives au transport routier mais également la promotion des pratiques de mobilité plus durable pour les personnes en favorisant la proximité. De plus, il ressort d'une enquête réalisée auprès de résidences dédiées aux séniors autonomes que le nombre de visiteurs journalier est très variable et peu quantifiable. Les visites soit familiales soit dans le cadre médical ou de service à la personne sont ponctuelles et de courtes durées, se traduisant par une rotation des véhicules stationnés.

Afin de répondre, d'une part aux besoins en matière d'hébergements spécialisés pour les personnes âgées liés au vieillissement de la population cogolinoise, et d'autre part, à l'obsolescence de l'EHPAD Peirin existant, la construction d'un nouvel EHPAD est en phase d'achèvement au lieudit Le Suberan. Par conséquent, la désaffectation des locaux de l'ancien EHPAD laisse un foncier disponible et exploitable d'une surface de 2216 m².



EHPAD Peirin en voie de désaffectation



Nouveau EHPAD Peirin (projet), au lieudit Le Subeiran

Par la délibération n° 2012/079 du 26 juin 2012 susvisé, l'EPF PACA assurera sur ces parcelles la revente des biens acquis dans le cadre de projets validés par la commune.

Les terrains concernés sont bordés à l'Ouest par la place de la Liberté et à l'Est par le boulevard Michelet, ceux-ci se situent au cœur du centre-ville de Cogolin, à proximité des commerces, de professionnels de la santé, des administrations, des services d'actions sociales, etc.

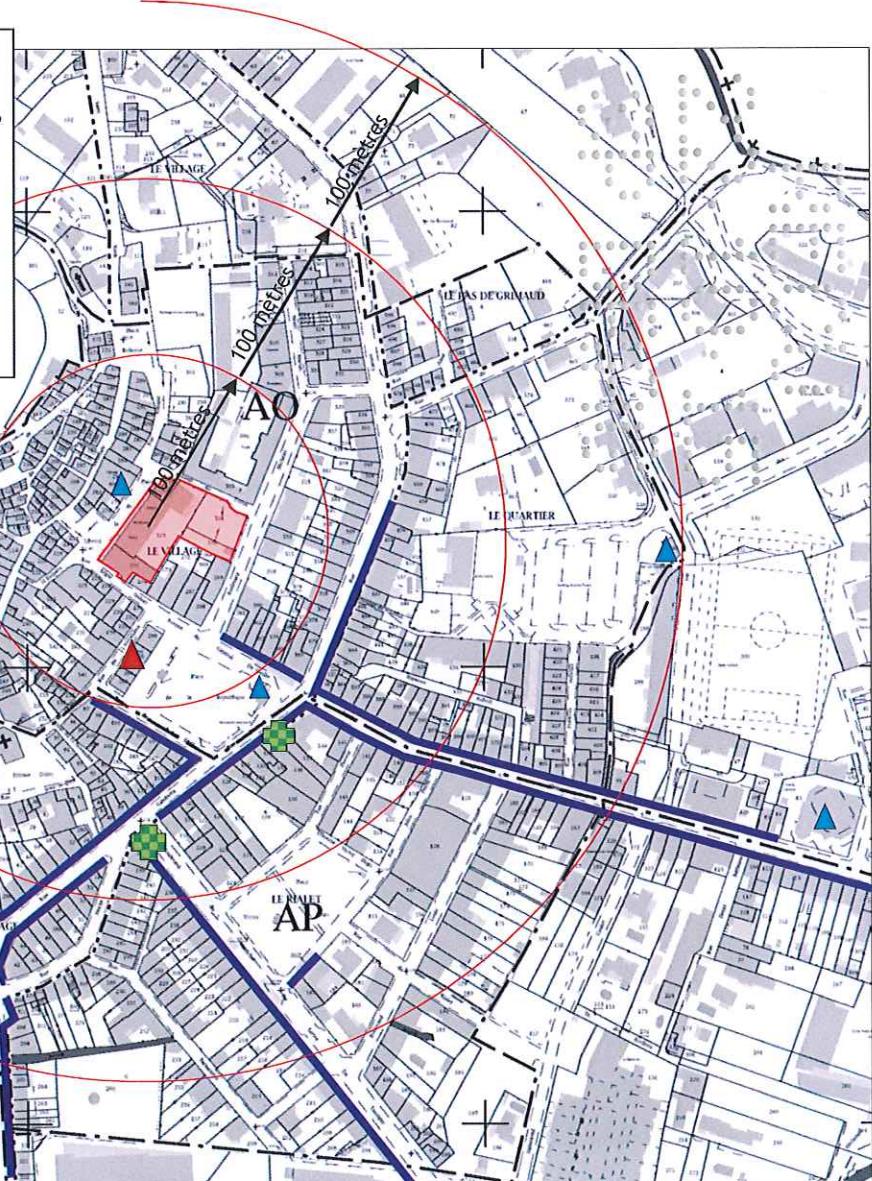
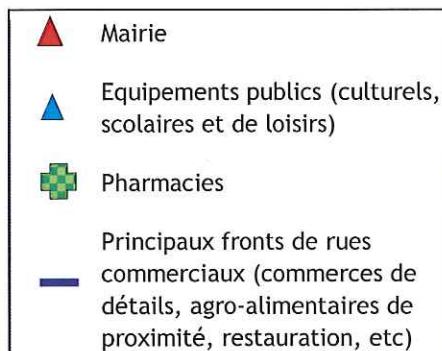
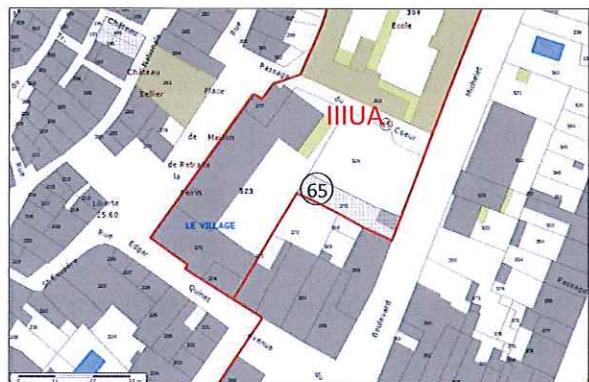


Schéma de répartition des activités, commerces, équipements du centre-ville et accessibilité depuis la zone concernée par la présente modification. (Source : cadastre.gouv.fr)

Les parcelles désaffectées se situent en zone IIIUA du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008, limitrophe de la parcelle AO270 gérée d'un emplacement réservé n°65 au bénéfice de la commune d'une surface de 209 m², et présentent un potentiel de requalification. Cette zone est dédiée à l'habitat, commerces, bureaux, services et artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.



Emprise de la zone concernée par la présente modification



Extrait un PLU de 2008 sur le secteur IIIUA

Les dispositions règlementant la constructibilité de la zone IIIUA du PLU couplées à la topographie du terrain ne permettent pas une optimisation maximale par la commune de ce foncier disponible.

L'optimisation de ce foncier à la suite de la désaffectation des locaux de l'EHPAD, répond aux besoins constatés en matière d'hébergement non-institutionnalisé des séniors, mais également aux objectifs de densification ciblée et de limitation de la consommation d'espaces, tels qu'ils ont été réaffirmés par la loi dite ALUR en date du 24 mars 2014.

Ainsi, la création d'un secteur IIIUAs, spécifique au développement d'une offre de logements dédiés aux séniors autonomes, d'une surface de 2495 m² au sein de la zone IIIUA du PLU et l'adaptation du règlement de cette même zone est nécessaire afin d'anticiper la mutation de ces terrains.

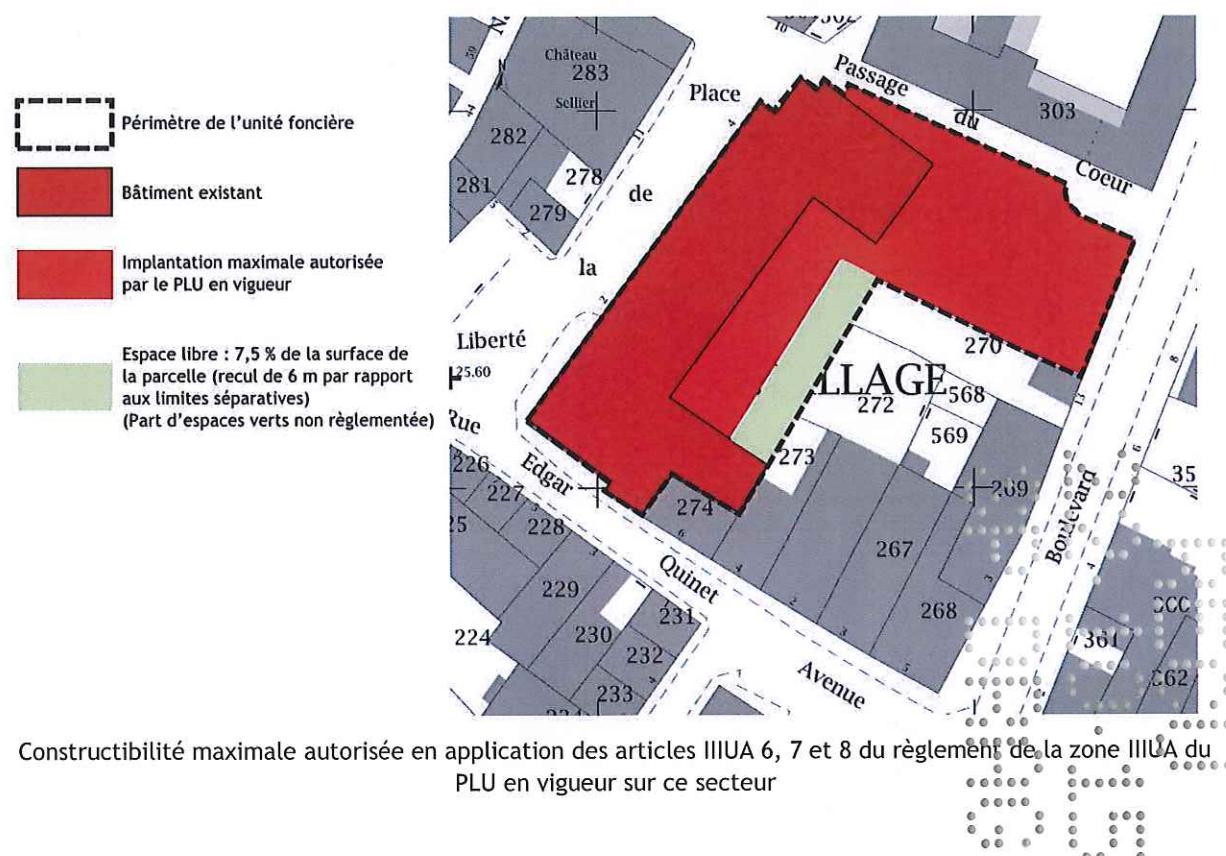


(Source : Google Earth)

3/ PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

3/1. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La zone IIIUA du PLU en vigueur permet une constructibilité sur la quasi-totalité du secteur d'étude.



En application de l'article IIIUA10 du règlement de la zone IIIUA du PLU en vigueur, la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit à partir du sol naturel ne peut excéder 12 mètres.

De plus, l'article IIIUA13 réglementant les espaces libres et plantations ne vise que les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés. Le PLU en vigueur ne prévoit pas sur cette zone une part minimale d'espaces verts. La surface actuelle dédiée aux espaces verts ou espaces libres représente 49,6 % du secteur d'étude. En application du règlement du PLU en vigueur, seuls 7,5 % de la surface de ce secteur, soit 168 m², ne pouvant pas être construit pourraient constituer un espace vert.

La modification consiste en la création d'un secteur IIIUAs, spécifique au développement d'une offre de logements dédiés aux séniors autonomes, sur les parcelles cadastrées AO275, AO523, AO277, AO524 et AO270, d'une surface totale de 2495 m² classées en zone IIIUA du PLU en vigueur.

Cette création de secteur induira une adaptation en adéquation avec la spécificité de l'occupation du sol projetée des articles IIIUA 10.2 réglementant la *hauteur des constructions*, IIIUA12 réglementant le *stationnement des véhicules* et IIIUA13 réglementant

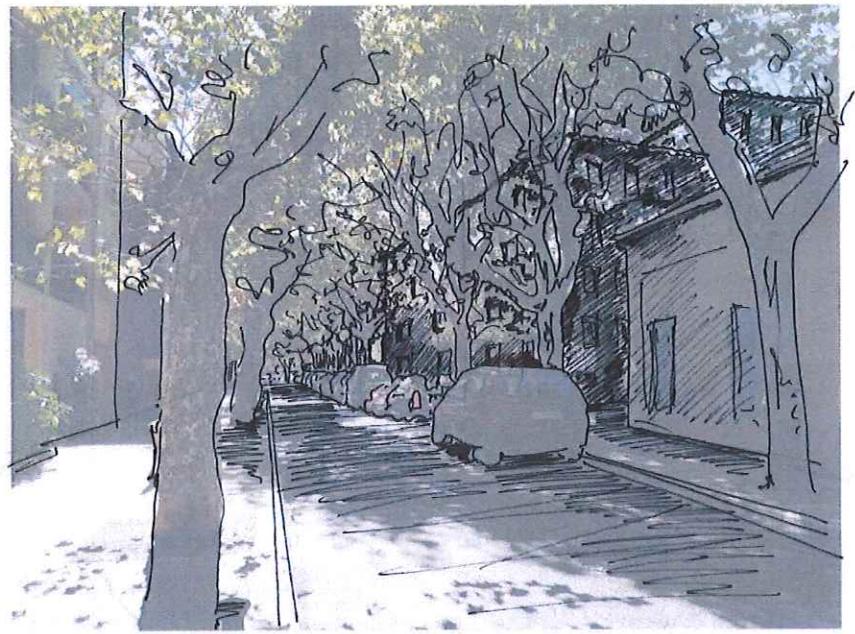
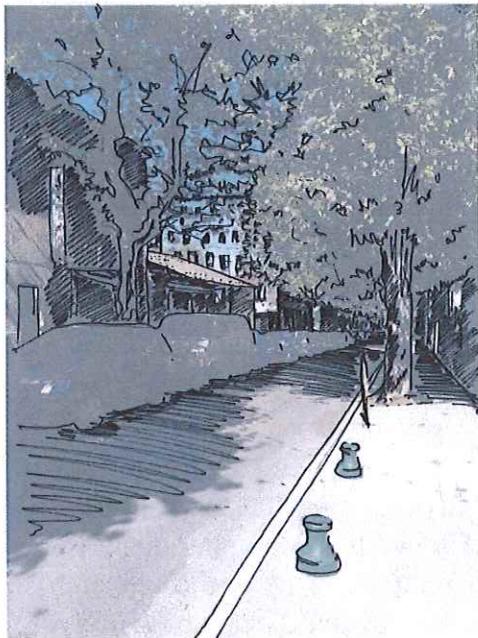
les *espaces libres et plantations* du règlement de la zone concernée afin d'optimiser la constructibilité sur ce tènement tout en préservant la notion de « nature en ville » du site en visant à maintenir une part d'espaces verts, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière, soit 336 m².



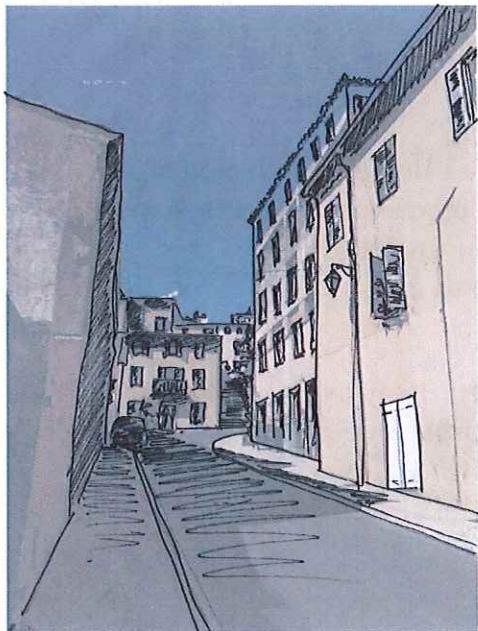
Vue actuelle du quartier « Le Village » - avant modification simplifiée (Source : Google Earth)



Vue hypothétique du quartier « Le Village » selon l'application des règles du secteur IIIUAs du PLU après modification simplifiée (Source : Google Earth)



Hypothèses d'insertion selon l'application des articles IIIUA 6, 7, 8 et 10 du règlement de la zone IIIUAs du PLU
après modification - vues depuis le boulevard Michelet



Hypothèses d'insertion selon l'application des articles IIIUA 6, 7, 8 et 10 du règlement de la zone IIIUAs du PLU
après modification - vues depuis la rue Edgar Quinet et la place de la Liberté

La modification de cette zone par la création du secteur IIIUAs induira une majoration de la constructibilité sur 7,58 % de la surface totale de la zone IIIUA du PLU.

L'emplacement réservé n°65, d'une superficie de 209 m² et au bénéfice de la commune, instauré par le PLU de 2008, porte sur la création de bâtiments publics à caractère scolaire et de santé.

Au regard de la création et de la spécification de la zone IIIUAs au PLU et afin de correspondre au mieux à la nouvelle vocation de cette zone, la désignation des opérations de cet emplacement réservé n°65 est élargie dans le cadre de cette modification simplifiée comme suit : « *création de bâtiments à vocation d'habitat dédié aux séniors autonomes* ».

Compte tenu de ces éléments, la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) du PLU de 2008, qu'elle contribue au contraire à mettre en œuvre. Elle n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance. Elle n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer les possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

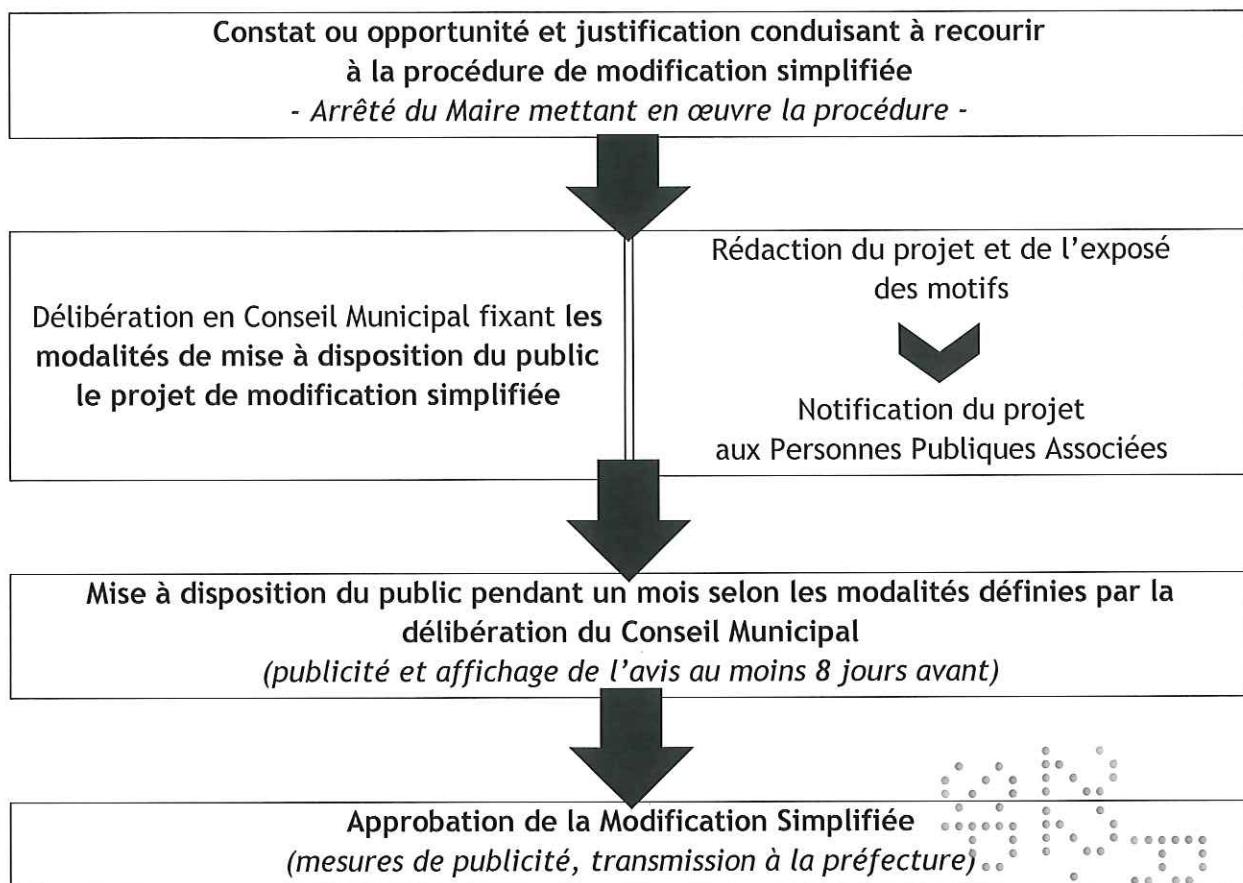
Ainsi, dès lors qu'elle n'entre pas dans les cas mentionnés aux articles L123-13 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme, les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme ont une portée mineure et peuvent être mises en œuvre au moyen d'une procédure de modification simplifiée (article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme).

3.2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

En application des articles L123-13-1 et L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure de MODIFICATION SIMPLIFIÉE; procédure plus simple et plus rapide que la procédure de modification puisqu'elle ne nécessite pas d'enquête publique mais seulement une mise à disposition du public du dossier pendant 1 mois.

Par l'arrêté n°2015/048 en date du 03 février 2015, Monsieur le Maire met en œuvre la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin - modification la zone IIIUA. L'arrêté du Maire n°2015/562 du 25 juin 2015 porte évolution du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

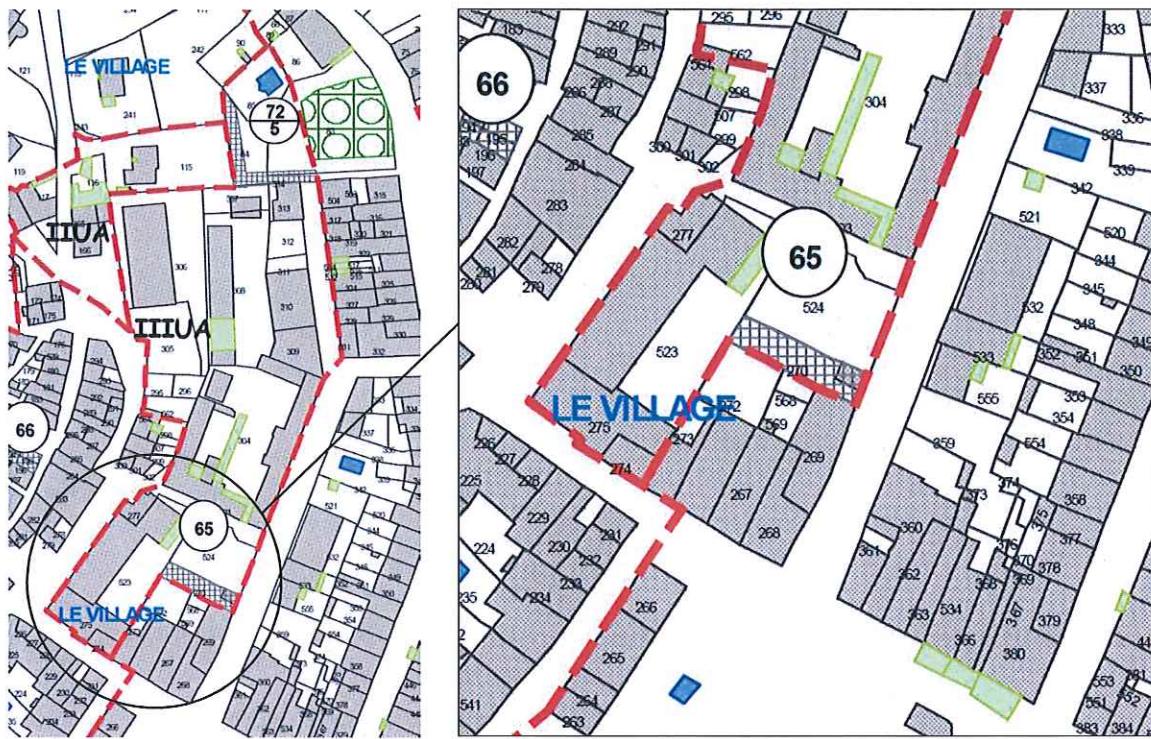
Schéma de la procédure de modification simplifiée



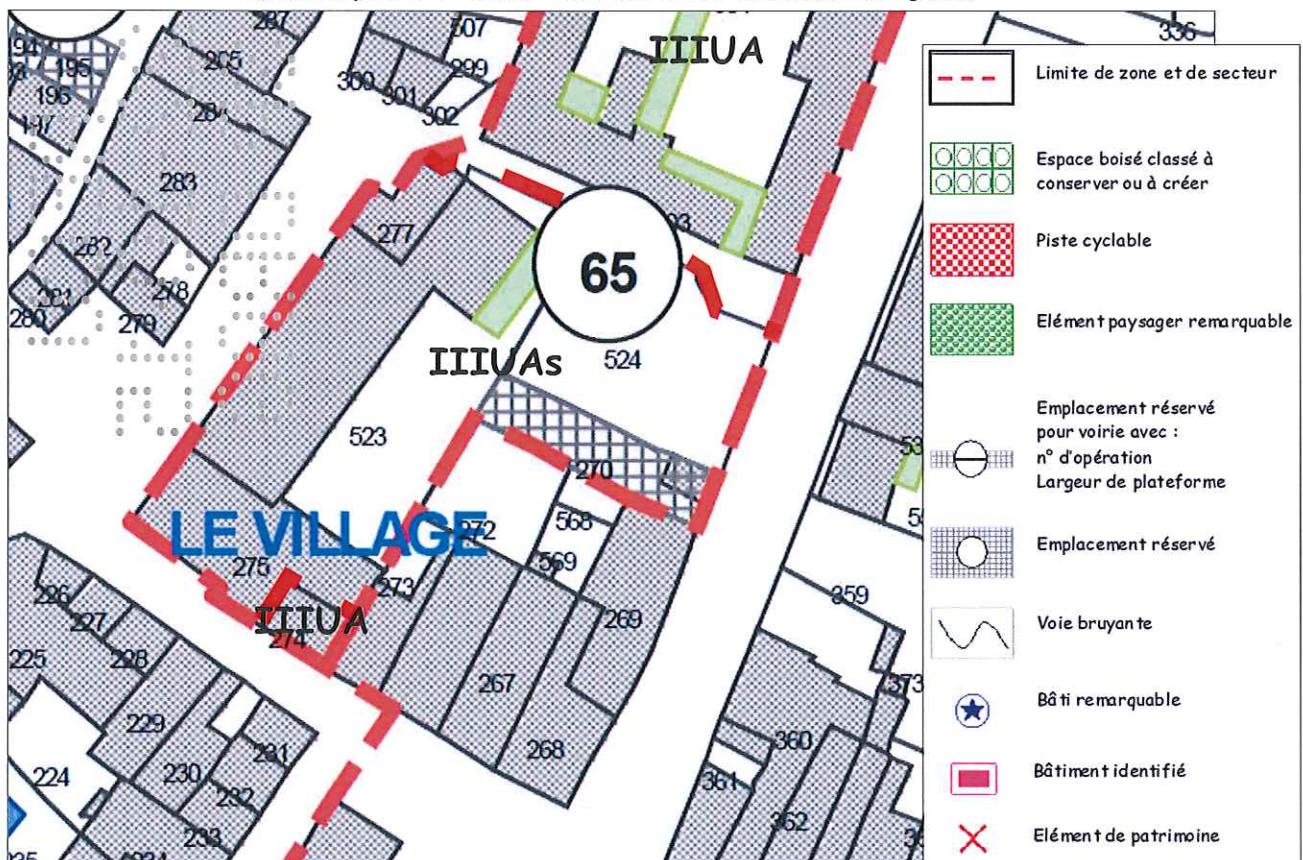
4/ PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

Le projet de modification simplifiée n°5 entraînera uniquement des changements dans le plan de zonage (pièce n°3, plans 1 et 2), dans le règlement (pièce n°4) et dans la liste des emplacements réservés (pièce n°5) du dossier du PLU en vigueur.

Le plan de zonage est modifié comme suit :



Extrait du plan n°2 - Centre - du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.



Projet de modification simplifiée n° 5 (Extrait du plan n°2 - Centre - du Plan Local d'Urbanisme)

Le règlement de la zone IIIUA est modifié comme suit :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu ou non et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

Elle comprend un secteur IIIUAs spécifique au développement d'une offre de logements dédiés aux séniors autonomes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIIUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IIIUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IIIUA2.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IIIUA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IIIUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IIIUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE IIIUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;

Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être imposés pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou de l'accès à un garage.

ARTICLE IIIUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limite de parcelle.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;

ARTICLE IIIUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les constructions enterrées quelques soient leurs superficies, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50m au faîte, ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIIUA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IIIUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 12 m.

Dans le secteur IIIUAs, la hauteur ne peut excéder 14 m au faîte.

ARTICLE IIIUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel. Les toitures terrasses intégrées dans une composition architecturale d'ensemble sont admises.

11.3. Tuiles

Dans le cas où la couverture est en tuile, celle-ci doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Indépendamment des toitures terrasses, tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve de leur intégration architecturale

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être en bois persienné ou plein, peint suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie. Les menuiseries PVC ou alu, laqué ou bronze peuvent être autorisées.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

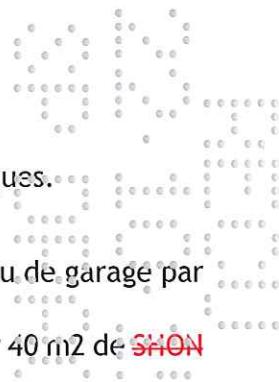
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.



ARTICLE IIIUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.1. Dans la zone IIIUA, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- pour les autres constructions : une place de stationnement ou de garage par 40 m² de ~~SHON~~ SP créée ou faisant l'objet d'un changement de destination ;
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

12.2. Dans le secteur IIIUAs, il est exigé :

- une place pour 2 unités d'hébergement ou logements séniors
- 0,2 m² par unité d'hébergement ou logements séniors, pour l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où l'opération ne peut satisfaire ces obligations en matière de stationnement, des mesures compensatoires pourront être proposées et motivées par le demandeur (transport à la demande, navettes hebdomadaires, véhicules partagés, etc), privilégiant des solutions de mobilité durable.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à 25 places par opération.

ARTICLE IIIUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

13.2. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à 15% de la surface des lots ou unités foncières

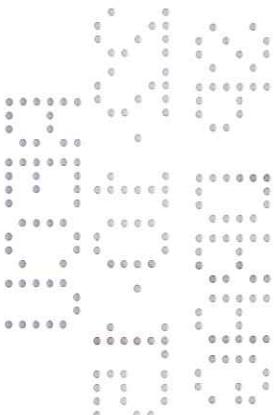
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.~~

~~Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics.~~

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové.



La page 7 de la liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Numéros des emplacements réservés	Désignation des opérations	Collectivité bénéficiaire	Largeur de la plate-forme ou superficie approximative	Localisation
65.	Création de bâtiments à vocation d'habitat dédié aux séniors autonomes	Commune	209 m ²	Boulevard Michelet
66.	Espace public	Commune	100 m ²	Rue nationale
67.	-	supprimé	-	- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009
68.	Création d'une station de pompage et d'un réservoir d'eau et création de filts filtrants	SIDECM	9 070 m ²	Les Pasquier
69.	Extension du bâtiment scolaire – crèche et bâtiment administratif	Commune	1 000 m ²	La Caquière
70.	Extension du cimetière	Commune	3 000 m ²	Vaussuègne
71.	Aménagement hydraulique	Commune	35 m ²	La Caquière
73	Création d'une caserne de pompiers de type 3	Commune	4 000 m ²	Rond point de l'Armée d'Afrique

