



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE PLAN D'ORGON

- 55/2021 -

SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2021

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mille vingt et un et le 29 novembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de la commune de Plan d'Orgon, s'est réuni en mairie, place Lucien Martin, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis LEPIAN, Maire, et suivant la convocation en date du 17 novembre 2021.

Nombre de conseillers en exercice	23
présents	17
représentés	2
excusés	3
Absent (e)	1
votants	19

PRESENTS : Mesdames et Messieurs LEPIAN Jean-Louis, VALLET Jocelyne, PAULEAU Serge, BOUNOIR Claudine, CURNIER Serge, FEUILLET Solange, TARDIEU Marc, CALABRESE Jacqueline, RUBBIONI Mireille, SANCHEZ Alain, INNOCENTI Dominique, CLARETON Thierry, GUICHARD Jérôme, PEIRONE Laurent, MARINI Marlène.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : Monsieur Marc AMBERG a donné pouvoir à Madame Jocelyne VALLET, Madame JARILLOT Emilie a donné pouvoir à Monsieur LEPIAN Jean-Louis ;

EXCUSES : Madame STOYANOV Annie, Monsieur EPAMINONDAS Jimmy et Monsieur CATHELAN Bernard.

ABSENTE : Madame LIBRERI Emmanuelle

SECRETAIRE : Madame MARINI Marlène est nommée secrétaire de séance.

Résultat des votes :	
Pour	19
Contre	0
Abstention	0

Rapporteur : Monsieur Le Maire.

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 23 avril 2018 approuvant le plan local d'urbanisme
Vu la notification du projet de modification au préfet et aux personnes publiques associées le 03 mai 2021

Vu l'arrêté municipal n°35/2021 du 20 avril 2021 soumettant le projet de PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 13 septembre 2021 au 15 octobre 2021 ;

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU ;

Considérant que la modification n°01 du PLU telle que présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Entendu l'exposé du maire,

APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL MUNICIPAL

APPROUVE la modification n°01 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet des Bouches du Rhône si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ; dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces modifications,

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

- l'accomplissement des mesures de publicité,
 - dès réception par le préfet si la commune est située au sein d'un SCOT approuvé.
- Pour information, il s'agit de la modification de l'emplacement réservé pour le futur centre de loisir.



Le Maire,

Jean-Louis LEPIAN

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

COMMUNE DE PLAN D'ORGON

ENQUÊTE PUBLIQUE

N°E 21000 73/13

du 13.09.2021 au 15.10.2021

MODIFICATION n°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME
EMPLACEMENT RESERVE n°6

Maître d'ouvrage

Commune de Plan d'Orgon

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

Commissaire - Enquêteur

Jean-Louis DHERS

D.G.S. Honoraire

*Vo pour être annexé à
la délibération du Conseil
Municipal du 29/11/2021
Le Maire*



Jehan

n° E 210000 73/13

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'Enquête relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Plan d'Orgon, emplacement réservé n°6 s'est déroulée du 13.09.2021 au 15.10.2021, de manière satisfaisante aux vues des textes en vigueur.

Vu que la modification n°1 du PLU , emplacement réservé n°6 ne porte pas atteinte à la cohérence d'un intérêt général à plus long terme, et correspond à un besoin réel d'un centre de Loisir pour Plan d'Orgon ainsi que d'une aire de stationnement.

Vu que ce projet de modification n'est pas soumis à une évolution environnementale (Article 5 de l'Arrêté municipal n°78/2021) et donc n'impacte pas les orientations définies par le PADD (Natura 2000).

Vu que cette modification n°1 du PLU de Plan d'Orgon, Emplacement réservé n°6, a fait de la part "des Personnes Publiques Associées" consultées par la commune, d'aucun avis défavorable.

Vu que les articles L 151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme ont été, d'un point de vue réglementaire, correctement utilisés.

Vu que la motivation de cette modification n°1 résidant dans la réalisation d'un centre de loisirs et d'un parking

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le

Reçu
Levée

ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

dans le Centre-ville de Plan d'Orgon correspond à un besoin de la Commune, et ce sans diminuer les surfaces dédiées aux logements sociaux, lesquelles sont réattribuées sur les parcelles section BK n°77.

En conclusion, en ma qualité de Commissaire Enquêteur, j'émet un :

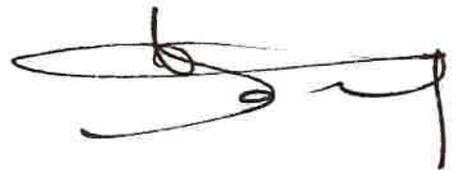
AVIS FAVORABLE

Sans réserve

Fait le **5.11.2021**

Commissaire-Enquêteur

J.L DHERS



Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

**Dossier de modification
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
PLAN d'ORGON
Emplacement réservé N° 6**

Modification n°1 du PLU

**Commune de Plan d'Orgon
Service Urbanisme
Hôtel de ville
Place Lucien Martin
13750 PLAN D'ORGON**

**Pièce n° 1 : Rapport de présentation du projet de modification de
l'emplacement réservé N°6 du PLU de la Commune de Plan
d'Orgon**

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

Dossier de modification du PLU — article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme

Dossier de modification de l'emplacement réservé N°6

Plan Local d'Urbanisme	Prescription	Approuvé
Révision POS/PLU	08/07/2010	23/04/2018

PREAMBULE :

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
Reçu en préfecture le 23/12/2021
Affiché le 
ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

**La Commune Plan d'Orgon est compétente en matière de «
». Elle est donc seule compétente pour engager la procédure d'évolution des documents communaux sur son territoire.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire conformément à l'arrêté N°35/2021 du 20 avril 2021.

En application de l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

I. Exposé des motifs

Objet :

La présente procédure est prescrite pour modifier les limites de l'emplacement réservé n° 6 pour la réalisation d'un centre de loisirs et d'un parking lié à cet équipement public sur les parcelles cadastrées section BK N° 58, 59 et 61.

Cet emplacement réservé est situé route des écoles face au parking des écoles et des deux groupes scolaires primaires et maternelles sur l'OAP N°1.

Contexte :

Par délibération en date du 23 avril 2018, l'emplacement réservé n°6 ayant pour objet : la réalisation d'une aire de stationnement d'un équipement public a été prescrit au PLU de la commune.

Objectif et motifs :

Compte tenu des besoins de surface pour la réalisation de ces équipements, l'agrandissement de l'emplacement réservé N°6 de 2 300m² est augmenté de 2 205m² soit un total de 5 508m².

Il en ressort une diminution des surfaces dédiées aux 30% de logements sociaux, surfaces réattribuées sur la parcelle cadastrée section BK N° 77 pour 3518 m².

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

Etat futur de l'emplacement réservé :

N°	Nature et désignation de l'opération	Références cadastrales	Largeur (1) Longueur (L) Surface (S)	Collectivité concernée
6	Réservation pour la réalisation d'une aire de stationnement et équipement public	BK 58 - 59 -61	S = 5508 m ²	Commune

Plan de localisation des éléments graphiques du PLU :



II. L'objectif de la modification du PLU

L'objectif poursuivi dans le cadre de cette procédure de modification est l'agrandissement de l'emplacement réservé N°6 sur l'OAP N°1.

III. Choix de la procédure

Le code de l'urbanisme régit les procédures d'évolution du PLU.

A. L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU.

Cette procédure est à retenir dans les cas suivants :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,*
 - 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
 - 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- La modification ici envisagée ne relève pas de cette procédure.

B. L'article L 153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure est à retenir dans les cas suivants :

Pour les cas où la procédure de révision ne s'impose pas en application de l'article L.153-31 et lorsque la commune envisage de modifier :

1. le règlement,
2. les orientations d'aménagement et de programmation,
3. le programme d'orientations et d'actions.

Dans tous les cas de figure, le projet de modification sera :

- notifié au préfet,
- notifié aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet.

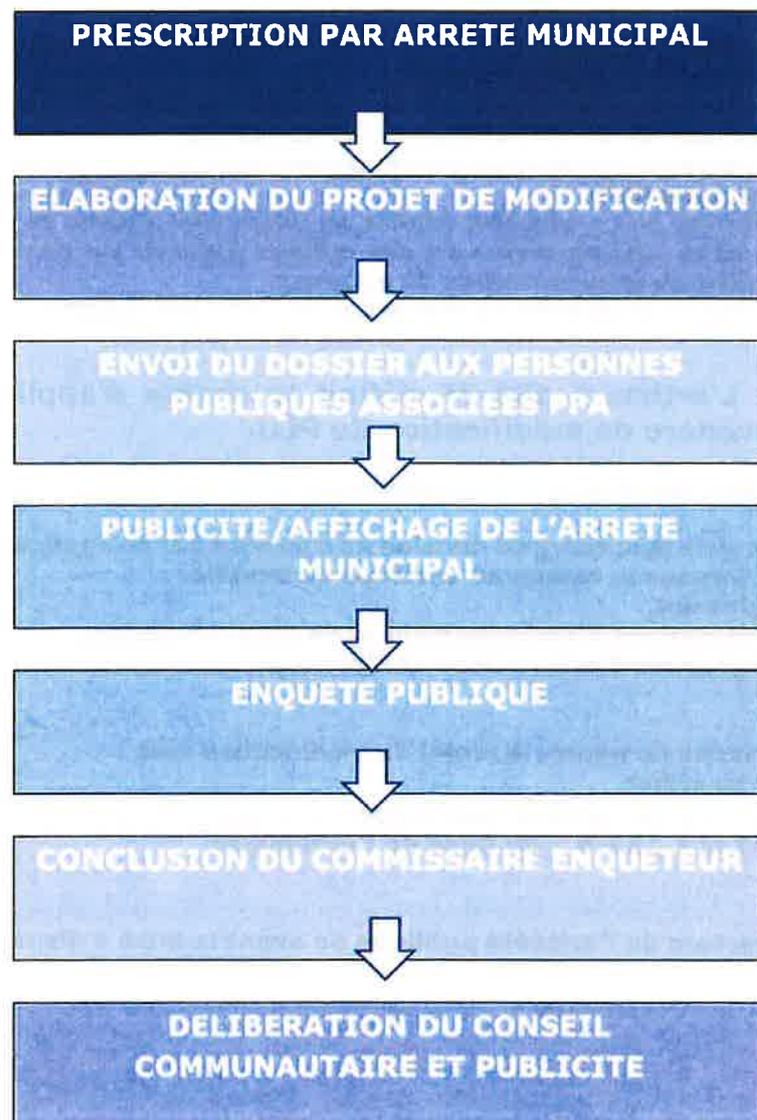
**La procédure de modification avec enquête publique
L.153-41 du code de l'urbanisme.**

**Cette procédure de modification s'applique dans les cas suivants :
Si le projet de modification a pour effet :**

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

La modification ici envisagée relève de cette procédure.

Procédure de modification du PLU avec enquête publique.





IV. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

La présente modification est compatible avec les documents de normes supérieures.

V. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement (Site Natura 2000)

La modification envisagée n'affecte pas un site Natura 2000. Par conséquent, ce projet de modification du PLU ne sera pas soumis à évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles L 121-10 et R 121-14 du Code de l'Urbanisme.

VI. Les effets de la modification sur le PLU approuvé

Présentation de l'état initial et de l'état modifié du dossier de PLU voir pièces en annexe

A. Rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification.

B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD.

A. Orientations d'Aménagement et de Programmation

La présente modification n'impacte pas les orientations définies dans le cahier des orientations d'aménagement du PLU en vigueur.

La présente modification impacte le règlement du PLU en vigueur au niveau de la liste des emplacements réservés, le reste du règlement de la zone UB n'est pas impacté.

L'OAP N1 est modifiée conformément à l'annexe ci-jointe.

D. Documents graphiques

La présente modification impacte les documents graphiques du PLU en vigueur voir plan en annexes

VII. Contenu du présent dossier de modification du PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- 1. Pièce 1 : Le présent rapport de présentation**
- 2. Pièce 2 : Règlement**
- 3. Pièce 3 : OAP N°1**
- 4. Pièce 4 : Pièce graphique**

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

Pièce n° 2 :

Règlement du projet de modification n°1 du PLU de la Commune de PLAN D'ORGON

Dossier de modification — article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme

**Dossier de modification pour la création de
l'emplacement réservé n°6**

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UB

*

* * *

La zone UB correspond à la continuité du centre ancien de la commune.

La zone comprend un secteur UBa : ayant vocation à recevoir des constructions à usage social.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 est située en zone UB.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est en partie située en zone UB.

La zone est en partie concernée par le risque inondation par ruissellement qui a fait l'objet d'un zonage réglementaire. Les trames correspondantes aux différents aléas sont reportées sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires y afférentes sont insérées dans le Titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping, les terrains de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et dépôts divers
- les garages collectifs de caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les commerces de plus de 200 m² de surface de vente
- les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

Sur le linéaire représenté au plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités de commerces, de services ou d'artisanats sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme.
- les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

- Pour tout projet d'au moins 6 logements (hors secteurs concernés par une OAP), au moins 30% de logements devront être à caractère social.

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être implantés à moins de:

- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal en terre à ciel ouvert
- 2,5 m de part et d'autre d'un canal à ciel ouvert cuvelée ou d'une canalisation.

Dans les secteurs UBa :

Sont autorisés les changements de destination, la réhabilitation, voire la démolition partielle ou totale des constructions existantes à condition de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la réalisation du programme de logements, la distribution devra respecter les catégories suivantes :

- 10% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration)
- 20% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 70% de PLS (Prêt Locatif Social)

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et n°2 :

Les opérations devront respecter les OAP n°1 et n°2.

Les opérations pourront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Dans l'OAP n°1 : un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sera programmé sur les espaces ciblés.

Dans l'OAP n°2 : 100% de logements locatifs sociaux seront programmés sur l'espace dédié à l'habitat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

* Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un 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.

Voirie :

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **sans pouvoir être inférieure à 4 m de bande de roulement.**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation défense incendie en vigueur.

* Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux en matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service gestionnaire, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestique doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qui garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation sur l'unité foncière. Les eaux pluviales dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings doivent être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement. Celles-ci doivent être infiltrées sur place, ou devra se faire vers une installation spécifique et adaptée à l'opération, soit un drain dont le dimensionnement sera fonction du débit et de la perméabilité du sol, soit par arrosage de cultures paysagères (milieu naturel) se trouvant sur le terrain, après neutralisation du chlore.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Défense contre l'incendie:

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

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Voies

Le long de la RD7n et de la RD99, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines, aux locaux techniques (d'une hauteur inférieure à 2m) et bassins dont le recul est réduit à 2m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD7n.

Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15m du rail le plus proche de la construction.



ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2 > 3m$).

Toutefois sont autorisés :

- les annexes (y compris les garages) en limites séparatives (si elles ne dépassent pas 5 mètres de hauteur totale)
- la construction de piscines couvertes ou non respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les piscines,
- les nouvelles constructions destinées aux commerces et service : l'emprise au sol peut atteindre 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% de l'emprise est autorisée, en une seule fois.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7m à l'égout du toit, et 10m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur UBa**, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 10m à l'égout du toit, et 12m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale:

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

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

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

Les couleurs vives sont interdites.

Les annexes de type "chalet" en bois sont interdites.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Les portes et volets bois sont à peindre d'une teinte unique couvrant également les pentures.

Les climatiseurs en façade sur rue sont autorisés sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Toitures:

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal, de ton clair ou vieilli. Les tuiles plates sont interdites; Les couleurs brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes contigües ou non contigües (abris, abris voitures et garage...)

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Clôture

Les clôtures font partie intégrante du projet et participent à la qualité de l'environnement. A ce titre, elles bénéficient du même soin que celui apporté à la conception des autres constructions. La sobriété de leur traitement sera recherchée ainsi qu'une unité de matériaux, textures et teintes, particulièrement pour les opérations d'ensemble, groupements d'habitations, lotissements,...

Elles pourront prendre la forme :

- soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels,
- soit d'un mur bahut de 80 cm de hauteur surmonté d'un grillage rigide et obligatoirement doublé d'une haie vive.

Leur hauteur ne pourra pas excéder **2,00 mètres**, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures en bois, les brises vues de tout type (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc....) **sont interdits**.

Les clôtures ou parties maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites sur les deux faces, sauf à utiliser des matériaux à parements finis et teintés.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Divers

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les petites éoliennes sont interdites.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les citernes des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT

Définitions

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements)

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre total de places ne doit être en aucun cas inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct, et accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	2 places par logement. 1 place supplémentaire au delà de 120 m ² de surface de plancher. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
<u>Bureaux</u>	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
<u>Commerces</u>	1 place pour 50 m ² de surface de vente
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
<u>Restaurants</u>	2 places pour 50 m ² de surface de plancher
<u>hôtels</u>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
<u>Équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Non réglementé.

En cas de **transformation du garage en pièce habitable**, il sera demandé au pétitionnaire, lors du dépôt de l'autorisation, une place de stationnement sur le terrain (ceci afin d'éviter tout stationnement en-dehors de l'unité foncière (trottoir, voirie...)).

Modalités d'application

En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiat propice.

PPNC

Les constructions autorisées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

25% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les éléments naturels repérés au titre de la loi Paysage (L151-19 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du présent PLU. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité, à leur état et à leur valeur patrimoniale. Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

I. Règlement du PLU (modifié)

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

La présente modification impacte le règlement du PLU en vigueur au niveau de ces éléments.

A. Avant modification

Extrait du règlement du PLU en vigueur (version 23 avril 2018)

DESIGNATION	SUPERFICIE	DESTINATION	BENEFICIAIRE
ER1	4 300 m ²	Logements Locatifs sociaux	Commune
ER2	430 m ²	Aire de stationnement	Commune
ER3	9 100 m ²	Bassin de rétention	Commune
ER4	1 300 m ²	Voie	Commune
ER5	2 400 m ²	Voie	Commune
ER6	2 300 m ²	Aire de stationnement et équipement public	Commune
ER7	2 100 m ²	Voie	Commune
ER8	175 m ²	Aménagement du Carrefour	CD 13
ER9	1 000 m ²	Aire de stationnement	Commune
ER10	1 800 m ²	Voie	Commune
ER11	1 100 m ²	Voie	Commune
ER12	20 100 m ²	Espace Vert	Commune
ER13	14 000 m ²	Espace Vert	Commune
ER14	4 900 m ²	Bassin de rétention	Commune
ER15	6 700 m ²	Extension station épuration	CA Terre de Provence

B. Après modification

Extrait du règlement du PLU en vigueur, modifié au niveau de ces éléments

DESIGNATION	SUPERFICIE	DESTINATION	BENEFICIAIRE
ER1	4 300 m ²	Logements Locatifs sociaux	Commune
ER2	430 m ²	Aire de stationnement	Commune
ER3	9 100 m ²	Bassin de rétention	Commune
ER4	1 300 m ²	Voie	Commune
ER5	2 400 m ²	Voie	Commune
ER6	5 508 m ²	Aire de stationnement et équipement public	Commune
ER7	2 100 m ²	Voie	Commune
ER8	175 m ²	Aménagement du Carrefour	CD 13
ER9	1 000 m ²	Aire de stationnement	Commune
ER10	1 800 m ²	Voie	Commune
ER11	1 100 m ²	Voie	Commune
ER12	20 100 m ²	Espace Vert	Commune
ER13	14 000 m ²	Espace Vert	Commune
ER14	4 900 m ²	Bassin de rétention	Commune
ER15	6 700 m ²	Extension station épuration	CA Terre de Provence

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

Pièce n° 3 :

OAP N°1 du projet de modification n°1 du PLU de la Commune de PLAN D'ORGON

Dossier de modification du PLU — article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme

Dossier de modification pour la création de l'emplacement réservé n°6

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
COMMUNE DE PLAN D'ORGON



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 (MODIFICATION N°1) les modifications sont indiquées en italique

Vu pour être annexé à la délibération n°
d'Urbanisme.

en date du

approuvant la modification N°1 du Plan Local

Le maire, JEAN-LOUIS LEPIAN

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

La commune de Plan d'Orgon a défini deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur son territoire dans le cadre de ce présent PLU.

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

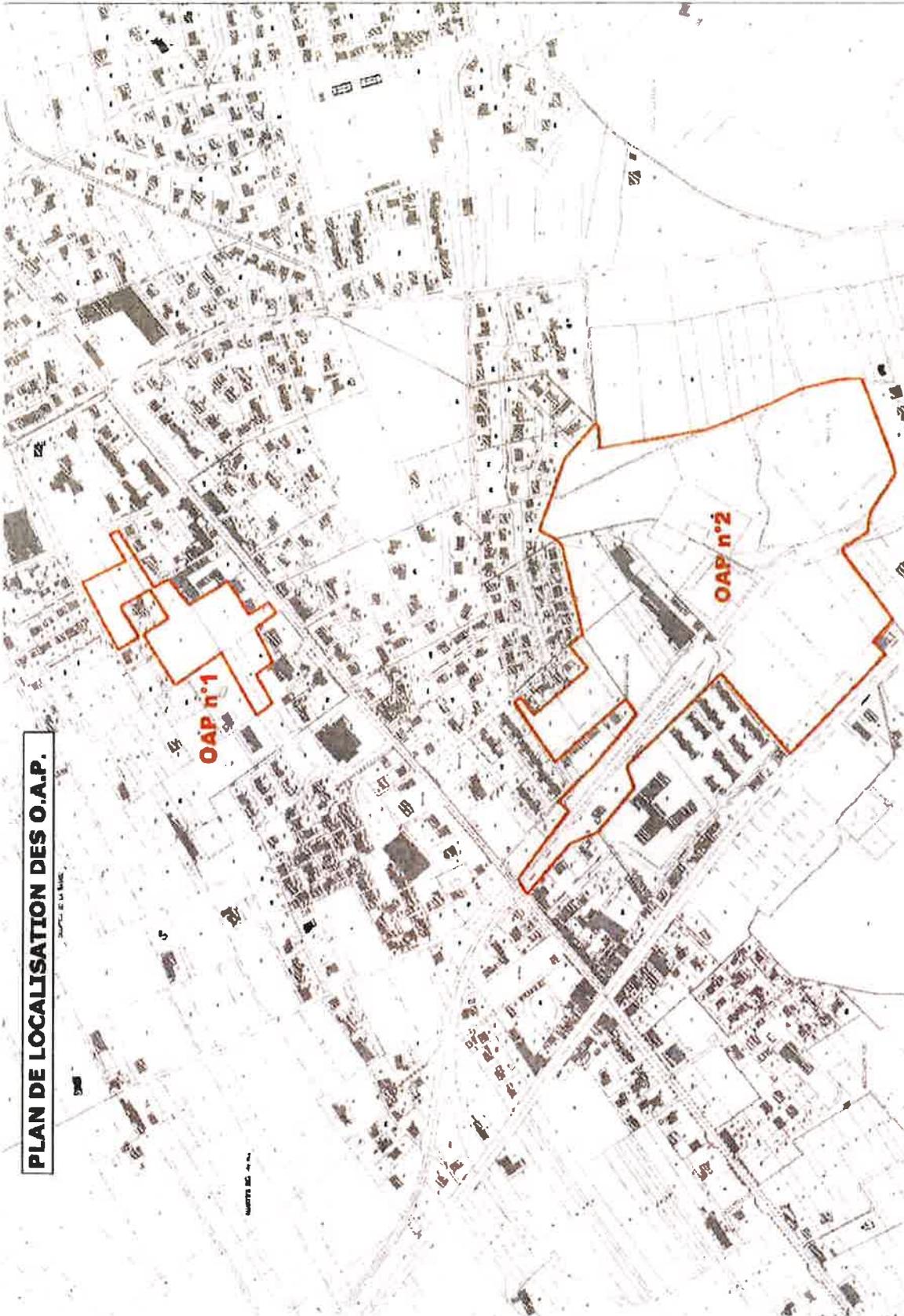
Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

2



1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR DES ÉCOLES

- **Localisation**

Située entre la route de Cavaillon et la route des Écoles.

Surface : 2 ha

- **Zonage réglementaire**

UB : centre ancien de la commune. Zone affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

- **Objectifs**

- Combler une "dent creuse"
- Permettre une mixité des fonctions et une mixité sociale.

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, déplacement :

L'OAP prévoit une voirie, reliant la route des écoles à l'Est au futur centre de loisirs, et une autre partant du parking des services techniques aux terrains destinés à l'habitat.

Elle organise également les déplacements doux en réservant un principe de cheminement piéton.

Habitat :

Afin de mettre en œuvre la mixité sociale, deux pôles de mixité sociale sont programmés : Le pôle prévu initialement au Nord-Est, à proximité de l'équipement à créer et de l'école est supprimé et reporté sur une surface plus importante en continuité de celle prévue au Sud-Est, à proximité des équipements existants (salle Paul Faraud et parc de stationnement).

Dans ces secteurs, toute opération devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

1,7 ha de la surface de la zone est dévolu à l'habitat.



Équipements :

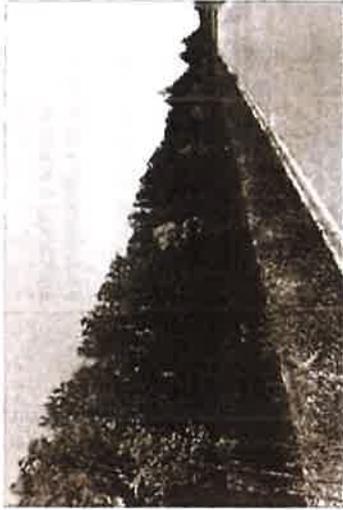
Idéalement située à proximité des écoles, l'OAP inclut un espace dédié à la création d'un futur centre de loisir, ainsi que d'une aire de stationnement.

Cet équipement public est prévu sur une surface de 5508 m².

Espaces libres :

Le règlement de la zone UB stipule que 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Par ailleurs, la haie arborée existante en bordure Nord de l'OAP (route des Écoles) doit être préservée.
(cf. photo ci-contre) =>



Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le

ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1 - SECTEUR DES ECOLES

AVANT MODIFICATION



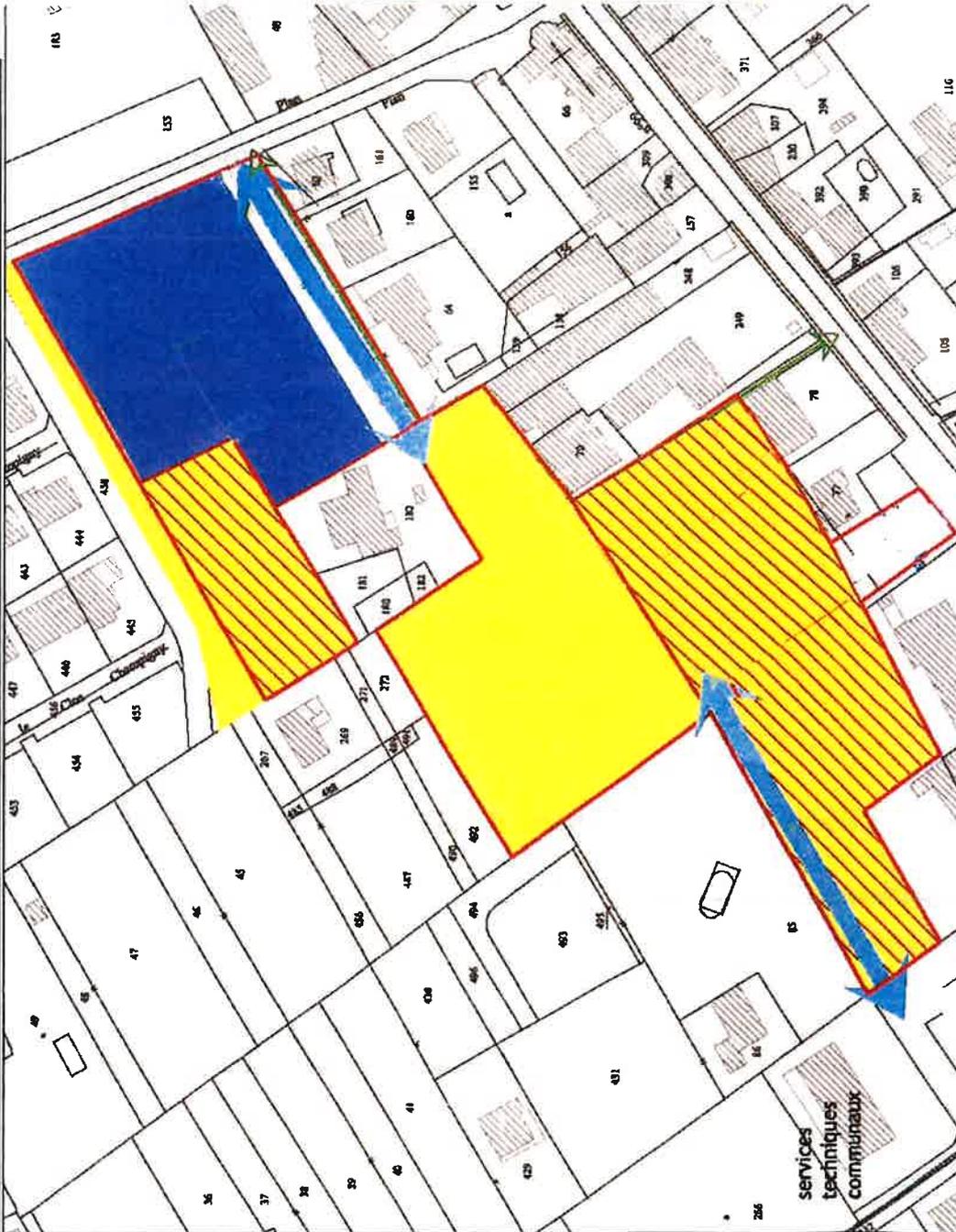
	Périmètre de l'OAP
	Secteur à vocation principale d'habitat - Densité moyenne : 25 à 30 logements par hectare. - Toute opération de logements devra comprendre 30% de logements sociaux*.
	Equipements collectifs: centre de loisirs et stationnement
	Principe de liaisons douces
	Principe de voirie et accès
	Nouveaux paysagers et arborés existants, à préserver

* Pour le calcul du nombre de logements sociaux, on arrondira à l'unité inférieure en dessous de 5 décimales et à l'unité supérieure au dessus de 5 décimales.

Envoyé en préfecture le 23/12/2021
 Reçu en préfecture le 23/12/2021
 Affiché le 
 ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1 - SECTEUR DES ECOLES

APRES MODIFICATION



Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le



ID : 013-211300769-20211129-055_2021-DE

Pièce n° 4 :

Pièces graphiques du projet de modification n°1 du PLU de la Commune de PLAN D'ORGON

Dossier de modification du PLU — article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme
**Dossier de modification pour la création de
l'emplacement réservé n°6**

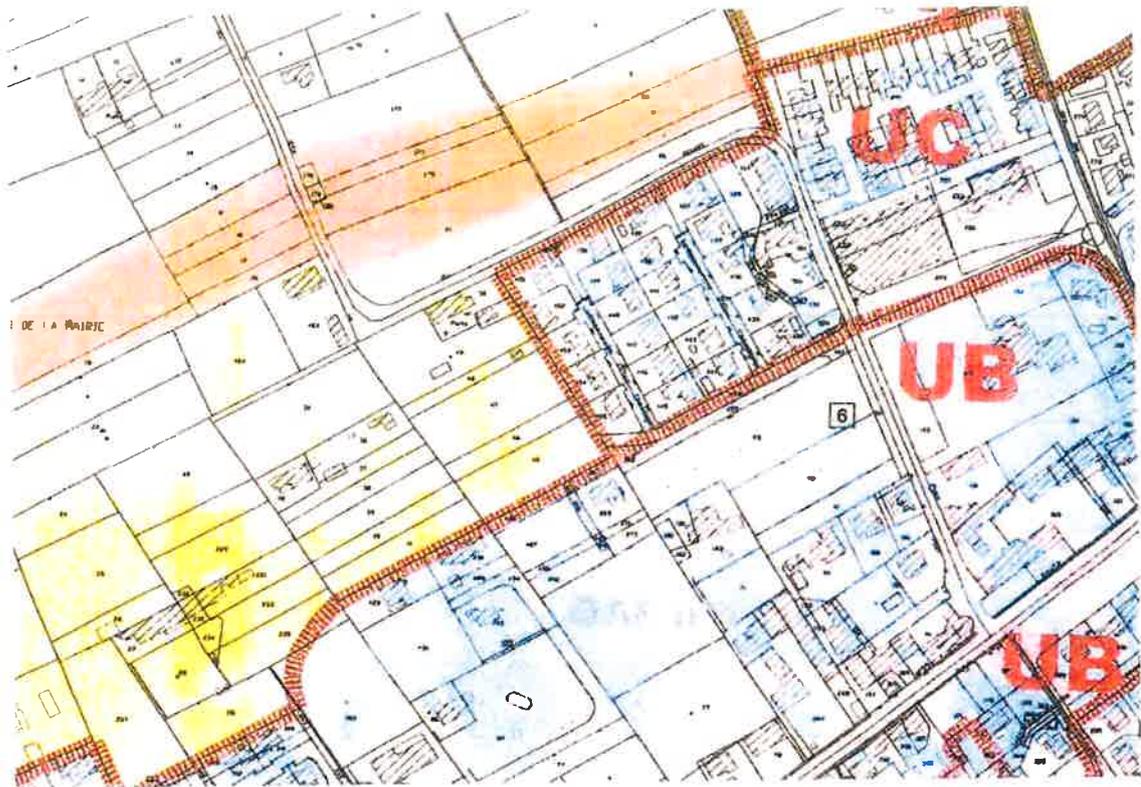
Evolution des documents graphiques dans le cadre de la modification du PLU

.....
Avant modification (Etat Actuel)

Après modification (Etat Futur)

La présente modification impacte les documents le « Document graphique » qui présente le zonage, les périmètres et les servitudes sur l'ensemble du territoire communal.

A. Avant modification (Etat Actuel)



B. Après modification (Etat Futur)

