

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU



NOTICE DE PRESENTATION

Décembre 2019

SOMMAIRE

1. **Avant-Propos** (page 4/32)
2. **La procédure de modification simplifiée** (page 9/32)
3. **Objets et exposé des motifs de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Maury** (page 13/32)
4. **Modifications apportées au PLU de la commune de Maury** (page 17/32)
5. **Incidences sur l'environnement** (page 32/32)
6. **Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU communal** (page 32/32)

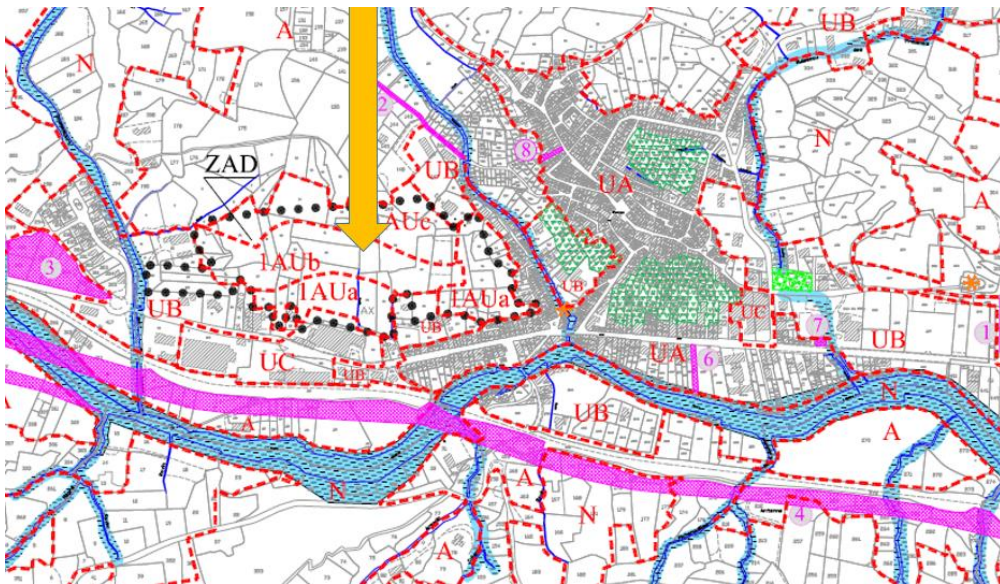
1. Avant-Propos

La commune de Maury, territoire viticole au cœur du Parc Naturel Régional Corbières-Fenouillèdes en cours de validation, s'est engagée depuis de nombreuses années à préserver et mettre en valeur les composantes environnementales de son territoire qui constituent un cadre de vie privilégié.



Le Plan Local d'Urbanisme de Maury, un des 1ers du département, initié en 2002 et approuvé en 2007 avait pour objectifs le maintien de son tissu démographique, la préservation des commerces locaux et de son environnement. De facto, un seul projet d'ensemble a été défini, en continuité du tissu urbain existant, avec la volonté de réaliser une opération d'urbanisme de qualité et conformément aux dispositions réglementaires de la Loi SRU et Habitat de l'époque. C'est à travers la zone 1AU – 1AUa, 1AUb, 1AUc – que le projet d'éco-lotissement dénommé les Côteaux de Maury a été porté au plan de zonage règlementaire du PLU communal.

Localisation du secteur de projet, support de l'opération



Source : PLU commune de Maury



Cette opération, potée sous la procédure de lotissement communal, dans un souci de maîtrise qualitative, s'intègre harmonieusement au village et à un environnement pavillonnaire, couronné en ligne de crête par un espace naturel boisé.

A terroir exceptionnel, projet exemplaire... tel était l'objectif de la commune : proposer un cadre de vie respectueux du bien-être de tous et de la préservation des ressources du territoire.

Ce projet reçoit le soutien de l'Etat, de la Région Occitanie et du Département à travers son contenu opérationnel.

Relié au village par des sentiers piétonniers, cet aménagement communal labellisé éco-quartier répond à une démarche de développement durable ambitieuse.



Source : commune de Maury

Il offre un choix de parcelles viabilisées 2, 3 et 4 faces. La première phase comporte 43 lots de 248 à 725 m².

Parmi les composantes singulières du projet, on note :

- ▶ Relier les secteurs déjà urbanisés : le territoire s'étire d'Est en Ouest, le long de la traversée - RD n°117 –
- ▶ Un quartier relié au centre du village par des voies piétonnières ;
- ▶ Des espaces verts articulés autour de plantations d'essences aromatiques et fruitières.

A souligner :

Sur un périmètre global de 5.9 ha, 3ha sont en espaces naturés. En outre, dès l'élaboration du PLU, un espace tampon – zone de non traitement – a été prévu entre le projet et les vignes situés sur l'autre versant du coteau ;

- ▶ Les déplacements doux sont ainsi privilégiés avec la création d'un parcours botanique qui relie également la station du petit train touristique avec le cœur du village ;
- ▶ Tous les réseaux (électricité, téléphone...), seront enterrés ;
- ▶ L'orientation des parcelles favorise l'apport de lumière naturelle ;
- ▶ Un éclairage public par LED ;
- ▶ Des placettes publiques favorisent les échanges et la convivialité ;
- ▶ Un jardin familial offert (jardin en fermage gratuit), situé sur les terrains communaux à l'entrée du village.

Ce projet d'écoquartier comporte des mesures incitatives et prévoit entre autres les innovations et dispositifs suivants :

- ▶ Un accompagnement personnalisé par un bureau d'études spécialisé dans la maîtrise de l'énergie, l'architecte maître d'œuvre et la commune, formant ainsi le comité de pilotage ;
- ▶ L'aide également du service Espace Info Energie du Département ;
- ▶ Pour tout acquéreur intéressé, la réalisation de groupements de commandes d'équipements en faveur de la maîtrise de l'énergie (liste non exhaustive : chauffage, matériaux, chauffe-eau sanitaire, récupération des eaux grises et des eaux pluviales, dispositifs de protection solaire, etc...) ;
- ▶ Pour toutes celles et ceux qui voudraient pratiquer l'agriculture, l'affectation à titre gracieux d'un jardin potager situé dans le périmètre d'irrigation ;
- ▶ Des espaces publics intégrés : espaces verts dits « comestibles », avec des essences locales et fruitières, des plantes aromatiques et mellifères. Un sentier botanique avec cultures de plantes aromatiques et médicinales certifiées bio est programmé, permettant de relier les parties déjà urbanisées d'Est en Ouest et la gare du petit train touristique.
- ▶ En entrée du projet, la commune porte un projet de création d'une distillerie d'huiles essentielles pour le compte de jeunes agriculteurs, avec magasin de vente de produits bio issus de producteurs locaux ;
- ▶ La prise en charge (dossier en cours de dépôt à la Région Occitanie) pour l'installation d'un système de récupération des eaux grises pour chaque future construction ;
- ▶ Des espaces de jeux et de convivialité ;
- ▶ Un éclairage public Led ;
- ▶ La réutilisation de cuves désaffectées de la cave coopérative pour la rétention des eaux pluviales ;
- ▶ Etc...

L'animation du programme, c'est-à-dire les liens qui seront tissés entre la collectivité et les futurs habitants revêt toute son importance que ce soit à travers le suivi des opérations de construction ou les groupements de commande, la pratique des jardins potagers... En effet, il ne s'agit pas de délivrer simplement de vendre des parcelles et de délivrer des permis de construire, mais bien avant tout un projet cœur de ville, selon le postulat extrait de J. J. Rousseau « les habitations font la ville mais les citoyens font la cité ».

Dans cette zone, les projets sont libres de construction. Les toitures terrasses, notamment végétalisées, les panneaux photovoltaïques... sont autorisés, ceci pour encourager les projets à caractère écologique.

La zone se situe en continuité directe du tissu actuellement urbanisé.

Photo-insertion de la zone dans le tissu urbain existant



Source : commune de Maury

Lors de l'élaboration du PLU communal, et notamment dans le cadre de la transmission, à la commune de Maury, du porter à connaissance de l'Etat, il était spécifié que les dispositions du PLU comprenaient une obligation de créer du logement locatif social. Par voie de conséquence, le contenu opérationnel du projet d'écoquartier (délimité au plan de zonage règlementaire du PLU par la zone 1AU), prévoyait initialement la réalisation de 25 % de la surface de plancher en logements sociaux. Or, la réalité du territoire est telle qu'aucun bailleur social n'est intéressé pour réaliser ces investissements.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury est ainsi organisée afin de supprimer du règlement écrit de la zone l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux. La suppression de cette disposition entraîne des modifications du règlement écrit et des Orientations Particulières d'Aménagement.

Sur la zone 1AUa et par voie de conséquence, il est décidé de modifier la disposition relative à la hauteur des constructions puisque cette hauteur, de 10,50 mètres, a été insérée spécifiquement pour les logements locatifs sociaux. Or, l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux dans la zone 1AUa ayant été supprimée, la hauteur des constructions dans la zone 1AUa est portée à 8,50 mètres, afin de conserver une homogénéité de la forme urbaine et d'harmoniser la hauteur des constructions de même nature pour toute la zone 1AU.

En outre, sur ce secteur de l'éco quartier, la hauteur des clôtures sur voies mérite d'être légèrement augmentée afin que les relations entre les espaces privés et les espaces publics soient plus intimistes. Il est proposé de porter la hauteur des clôtures sur voies à 1,50 mètre en lieu et place de 1,30 mètres. Cette hauteur raisonnable de 1,50 mètre

permet de respecter l'intégration paysagère attendue sur le site et éviterait ainsi un rajout d'autres éléments de clôture par les colotis.

Par ailleurs, lors de la précédente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU, les modifications apportées au règlement issues de cette procédure ont été réalisées sur la base d'un document de travail et non du règlement approuvé. La version alors approuvée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU n'est qu'une version de travail, et comporte donc plusieurs coquilles qu'il convient de corriger pour une parfaite lisibilité du document réglementaire par les administrés.

Considérant qu'il convient de régulariser cette erreur matérielle en réintégrant dans le règlement écrit du PLU les dispositions qui doivent y figurer, et qui seront exposées dans le chapitre inséré *infra* spécifiquement sur ce sujet.

Il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune de Maury sur ces points.

2. La procédure de modification simplifiée

2.1. Cadre réglementaire :

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maury est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

Extraits du code de l'urbanisme

Article L.153-31 :

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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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 ; 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

A la lecture des extraits du code de l'urbanisme ci-avant insérés, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsque :

- ▶ il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ▶ il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- ▶ il n'est pas prévu 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 peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- ▶ Majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone ;
- ▶ Diminuer les possibilités de construire ;
- ▶ Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes et le Conseil de communauté délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le dossier de la modification simplifiée est mis à disposition du public ; il est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme, et exposé dans le bordereau des pièces du présent dossier :

La présente notice de présentation, qui constitue la pièce n°01, expose également les motifs de la procédure engagée.

Bordereau des pièces du présent dossier

BORDEREAU DES PIECES

Piece n° 01	NOTICE DE PRESENTATION
Piece n° 02	REGLEMENT FAISANT APPARAITRES LES MODIFICATIONS
Piece n° 03	REGLEMENT MODIFIE
Piece n° 04	ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT FAISANT APPARAITRES LES MODIFICATIONS
Piece n° 05	ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT MODIFIEES
Piece n° 06	PIECES ADMINISTRATIVES ET DE PROCEDURE, AVIS DES PPA.

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil communautaire au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

2.2. Contexte administratif :

Le PLU de la commune de Maury a été approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2007, et a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- ▶ 14/12/2010 : Modification n°1 (ne concernait que la rectification du zonage du programme d'urbanisation) ;
- ▶ 28/09/2016 : Modification n°2 (mise à jour des emplacements réservés / déclassement d'une parcelle UB en UC / Modification du règlement zones UA et UB).
- ▶ 19/10/2016 : déclaration projet emportant mise en compatibilité du PLU de Maury (ZAE Vitivinicole).
- ▶ 25/09/2018 : Modification Simplifiée n°1 - MS n°1 - (suppression du classement de certaines parcelles dites jardins à protéger, suite à une erreur matérielle constatée).

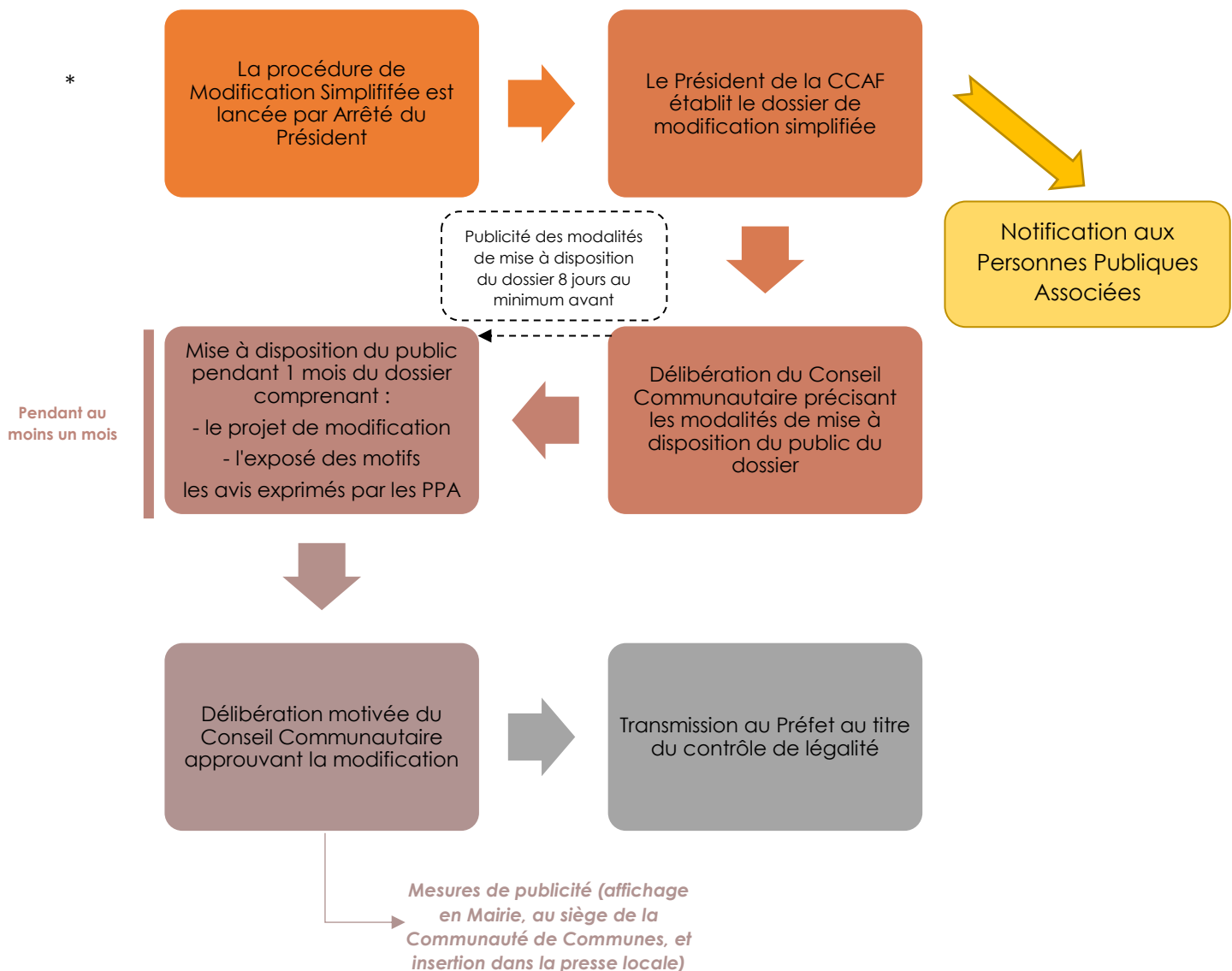
La présente procédure de modification simplifiée constitue donc la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury.

La Communauté de Communes Agly Fenouillèdes dispose de la compétence urbanisme depuis 2016. En effet, par une délibération en date du 11 février 2016, le Conseil communautaire approuve la 22ème modification des statuts relative à l'extension des compétences de la Communauté de Communes au « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». L'arrêté préfectoral en date du 28 avril 2016 autorise la modification des statuts de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes.

Il appartient à la Communauté de Communes Agly Fenouillèdes d'organiser la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury.

2.3. Synoptique de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Maury :

Synoptique de la procédure de modification simplifiée



2.4. Contenu du dossier de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Maury :

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU

BORDEREAU DES PIECES

Piece n° 01	NOTICE DE PRESENTATION
Piece n° 02	REGLEMENT FAISANT APPARAITRES LES MODIFICATIONS
Piece n° 03	REGLEMENT MODIFIE
Piece n° 04	ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT FAISANT APPARAITRES LES MODIFICATIONS
Piece n° 05	ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT MODIFIEES
Piece n° 06	PIECES ADMINISTRATIVES ET DE PROCEDURE, AVIS DES PPA

3. Objets et exposé des motifs de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Maury

La modification simplifiée n°2 envisagée a pour objet :

1. de supprimer l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux dans la zone 1AUa ;
2. de modifier la hauteur des constructions autorisées dans la zone 1AUa et de porter cette hauteur à 8,50 mètres ;
3. d'augmenter la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres au lieu de 1,30 mètres ;
4. de rectifier des erreurs matérielles du règlement écrit restituées ci-dessus.

1. 1^{er} objet : supprimer l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux dans la zone 1AUa

Lors de l'élaboration du PLU communal, et notamment dans le cadre de la transmission, à la commune de Maury, du porter à connaissance de l'Etat, il était spécifié que les dispositions du PLU comprenaient une obligation de créer du locatif social. Par voie de conséquence, le contenu opérationnel du projet d'écoquartier prévoyait initialement la réalisation de 25 % de la surface de plancher en logements sociaux. Or, pour une commune située en milieu rural, la réalité du territoire est telle qu'aucun bailleur social n'est intéressé pour réaliser ces investissements.

En effet, le bailleur social déjà présent au sein du territoire a fait savoir auprès de la commune de ses problématiques de vacances récurrentes au sein de son parc locatif et d'un diagnostic faisant état de travaux de réhabilitation prioritaires avant d'envisager tout programme de construction.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury est organisée afin de supprimer du règlement écrit de la zone l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux.

Cet objet relatif à la suppression d'une obligation de réaliser un certain type de construction (logements sociaux) relève donc du champ d'application de la modification.

Ainsi, au regard du cadre réglementaire exposé dans le 2.1. du présent document, la procédure envisagée peut être passée en la forme simplifiée.

Cet objet de la présente modification simplifiée n°2 revient à modifier la nature des constructions (plus précisément leur destination).

Cet objet entraîne une modification :

- ***Du règlement écrit de la zone 1AU, et plus précisément :***
 - ***De la qualification de la zone 1AU (chapeau introductif) ;***
 - ***De l'article 2 du règlement de la zone 1AU : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.***
- ***Des orientations Particulières d'Aménagement.***

2. 2^{ème} objet : modifier la hauteur des constructions autorisées dans la zone 1AUa et de porter cette hauteur à 8,50 mètres

Ce deuxième objet est intimement lié au premier car découle directement de la suppression de l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux dans la zone 1AUa.

Sur la zone, les logements sociaux étaient prévus en R+2 avec une hauteur à 10,50 mètres. Or, leur suppression engendre par voie de conséquence une suppression de

cette hauteur à 10,50 mètres qui avaient été définies spécifiquement pour les logements locatifs sociaux sous la forme R+2.

L'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux dans la zone 1AUa ayant été supprimée, la hauteur des constructions à 10,50 mètres dans la zone 1AUa n'a plus lieu d'être.

Ainsi et par voie de conséquence, sur la zone 1AUa il est décidé de porter la hauteur des constructions à 8,50 mètres, afin de conserver une homogénéité de la forme urbaine et d'harmoniser la hauteur des constructions de même nature (pavillonnaire) pour toute la zone 1AU. Cette hauteur à 8,50 mètres permet également d'avoir une cohérence architecturale sur toute la zone 1AU et d'éviter en sus tout préjudice potentiel d'ensoleillement entre les constructions.

Cet objet entraîne une modification :

- ***Du règlement écrit de la zone 1AU, et plus précisément de l'article 10 du règlement de la zone 1AU : Hauteur des Constructions***

3. 3^{ème} objet : augmenter la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres au lieu de 1,30 mètres

En outre, sur ce secteur de l'éco quartier, la hauteur des clôtures sur voies mérite d'être légèrement augmentée afin que les relations entre les espaces privés et les espaces publics soient plus intimistes. Il est proposé de porter la hauteur des clôtures sur voies à 1,50 mètre en lieu et place de 1,30 mètre. Cette hauteur raisonnable de 1,50 mètre permet de respecter l'intégration paysagère attendue sur le site et éviterait ainsi un rajout d'autres éléments de clôture par les colotis.

Cet objet entraîne une modification :

- ***Du règlement écrit de la zone 1AU, et plus précisément de l'article 11 du règlement de la zone 1AU : Aspect extérieur des constructions***

4. 4^{ème} objet : rectifier des erreurs matérielles du règlement écrit

Lors de la précédente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU, les modifications apportées au règlement issues de cette procédure ont été réalisées sur la base d'un document de travail et non du règlement approuvé. La version alors approuvée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU n'est qu'une version de travail, et comporte donc plusieurs coquilles qu'il convient de corriger pour une parfaite lisibilité du document réglementaire par les administrés.

Il convient de régulariser cette erreur matérielle en réintégrant dans le règlement écrit du PLU les dispositions qui doivent y figurer.

Les erreurs matérielles ont été relevées sur les dispositions suivantes :

- ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) : supprimer le 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. et le remplacer par « 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production. »
- ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) ajouter à la suite du 4. « ...sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores. »
- ARTICLE UA 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT), ajouter un quatrième paragraphe spécifiquement dédié aux effluents viti-vinicoles : « 4 – Effluents viti-vinicoles : Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement ».
- ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) supprimer le 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. et le remplacer par « 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production. »
- ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) ajouter au 4. les dispositions suivantes : « ... sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores. »
- ARTICLE UB 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT) ajouter un quatrième paragraphe spécifiquement dédié aux effluents viti-vinicoles : « 4 – Effluents viti-vinicoles : Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement ».
- ARTICLE A 6 (L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES) ajout des dispositions suivantes « Cas particuliers : des implantations différentes peuvent être admises pour les installations et constructions d'intérêt général. »

Cet objet entraîne une modification du règlement écrit du PLU et plus précisément :

- **ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) : supprimer le 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. et le remplacer par « 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production. »**

- **ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES)** ajouter à la suite du 4. « ...sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores. »
- **ARTICLE UA 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT)**, ajouter un quatrième paragraphe spécifiquement dédié aux effluents viti-vinicoles : « 4 – Effluents viti-vinicoles : Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement ».
- **ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES)** supprimer le 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. et le remplacer par « 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production. »
- **ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES)** ajouter au 4. les dispositions suivantes : « ... sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores. »
- **ARTICLE UB 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT)** ajouter un quatrième paragraphe spécifiquement dédié aux effluents viti-vinicoles : « 4 – Effluents viti-vinicoles : Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement ».
- **ARTICLE A 6 (L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)** ajout des dispositions suivantes « Cas particuliers : des implantations différentes peuvent être admises pour les installations et constructions d'intérêt général. »

4. Modifications apportées au PLU de la commune de Maury

L'objet de la présente modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury, et les motifs associés ci-avant exposés, engendrent une modification de deux pièces du PLU : le règlement écrit et les Orientations Particulières d'Aménagement (OPA). Dans le cadre du PLU approuvé, des OPA avaient seulement été réalisées pour la zone 1AU.

4.1. Modification du règlement écrit du PLU de Maury :

Conformément à l'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury, le règlement écrit est modifié afin de supprimer l'obligation de réaliser un minimum de logements sociaux dans la zone 1AU.

Le règlement écrit du PLU est ainsi modifié sur les points suivants :

- CHAPEAU INTRODUCTIF du règlement écrit de la zone 1AU du PLU, intitulé « Qualification de la zone 1AU »
- ARTICLE 2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PARTICULIERE » du règlement écrit de la zone 1AU du PLU.
- ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) : 3.
- ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) 4.
- ARTICLE UA 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT), ajouter un quatrième paragraphe
- ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) 3.
- ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) 4.
- ARTICLE UB 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT) ajouter un quatrième paragraphe.
- ARTICLE A 6 (L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES).

Les modifications apportées apparaissent en **rouge**, et, s'agissant de suppressions, sont également **barrées**.

Extrait du règlement **AVANT**

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

[...]

3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

4. Les entrepôts (hangars, stockage,...).

[...]

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Absence de quatrième paragraphe

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

[...]

3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

4. Les entrepôts (hangars, stockage,...).

[...]

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Absence de paragraphe sur les effluents viti-vinicoles, qui est placé en point 4.

Dans le règlement écrit approuvé, le point 4. concerne les réseaux divers, qui est donc renuméroté par voie de conséquence en point 5.

[...]

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la commune; elle constitue le potentiel d'urbanisation de la commune.

Elle comporte trois secteurs 1AUa - 1AUb et 1AUC dont les règles diffèrent pour ce qui relève de la hauteur.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent, l'ensemble de la zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique à laquelle il convient de se référer.

Un phasage a été notamment été retenu par la commune : les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2).

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

Afin de garantir une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 25% de la surface de plancher autorisée doit être affecté à des logements sociaux (locatifs et accession à la propriété).

La zone est concernée, pour partie, par une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les principes définis à l'orientation d'aménagement et dans le respect des phases 1 et 2.

2. Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2)

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

Afin de garantir une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 25% de la surface de plancher autorisée doit être affecté à des logements sociaux (locatifs et accession à la propriété).

3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;

4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve de :

- correspondre à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et être compatible avec son fonctionnement,
- répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- être compatible avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité et l'environnement du voisinage, et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

5. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher de manière à admettre 2 véhicules, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie, 2,50m de hauteur.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 10,50m hors tout en secteur 1AUa.
- 8,50 m hors tout en secteur 1AUb
- 6,50 m hors tout en secteur 1AUC

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

c) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1.30 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

[...]

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 m de l'axe de la RD 117, à 15 m de autres routes départementales et à 5 m de l'alignement des voies communales.

2. Cette distance sera portée à 25 m de l'axe de la déviation envisagée de la RD 117.

3. Cette distance est fixée à 5m de l'axe de la voie ferrée.

4. Le long de la route de la RD 117, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10m.

Modifications apportées au règlement : ~~suppressions apparaissant en rouge barré~~
règlement faisant apparaître les modifications (pièce n° PN42)

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

~~3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.~~

3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production.

4. Les entrepôts (hangars, stockage,...), ~~sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores.~~

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

4 – Effluents viti-vinicoles

Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

~~3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.~~

3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production.

4. Les entrepôts (hangars, stockage,...), **sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores.**

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 – Effluents viti-vinicoles

Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement.

4– 5 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la commune; elle constitue le potentiel d'urbanisation de la commune.

Elle comporte trois secteurs 1AUa - 1AUb et 1AUc dont les règles diffèrent pour ce qui relève de la hauteur.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent, l'ensemble de la zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique à laquelle il convient de se référer.

Un phasage a été notamment été retenu par la commune : les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2).

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

~~Afin de garantir une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 25% de la surface de plancher autorisée doit être affecté à des logements sociaux (locatifs et accession à la propriété).~~

La zone est concernée, pour partie, par une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les principes définis à l'orientation d'aménagement et dans le respect des phases 1 et 2.

2. Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2)

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

~~Afin de garantir une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 25% de la surface de plancher autorisée doit être affecté à des logements sociaux (locatifs et accession à la propriété).~~

3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;

4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve de :

- correspondre à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et être compatible avec son fonctionnement,
 - répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - être compatible avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité et l'environnement du voisinage,
- et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

5. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher de manière à admettre 2 véhicules, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.

- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie, 2,50m de hauteur.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

~~10,50m hors tout en secteur 1AUa~~ — 8,50 m hors tout en secteur 1AUa.

- 8,50 m hors tout en secteur 1AUb

- 6,50 m hors tout en secteur 1AUc

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

c) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder ~~1.30 m~~ 1.50 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 m de l'axe de la RD 117, à 15 m de autres routes départementales et à 5 m de l'alignement des voies communales.

2. Cette distance sera portée à 25 m de l'axe de la déviation envisagée de la RD 117.

3. Cette distance est fixée à 5m de l'axe de la voie ferrée.

4. Le long de la route de la RD 117, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10m.

Cas particuliers : des implantations différentes peuvent être admises pour les installations et constructions d'intérêt général.

Extrait du règlement **APRES – règlement modifié (pièce n° PN3)**

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production.

4. Les entrepôts (hangars, stockage,...), sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

4 – Effluents viti-vinicoles

Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production.

4. Les entrepôts (hangars, stockage,...), sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 – Effluents viti-vinicoles

Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement.

5 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la commune; elle constitue le potentiel d'urbanisation de la commune.

Elle comporte trois secteurs 1AUa - 1AUb et 1AUC dont les règles diffèrent pour ce qui relève de la hauteur.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent, l'ensemble de la zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique à laquelle il convient de se référer.

Un phasage a été notamment été retenu par la commune : les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2).

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

La zone est concernée, pour partie, par une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les principes définis à l'orientation d'aménagement et dans le respect des phases 1 et 2.

2. Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2)

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;

4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve de :

- correspondre à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et être compatible avec son fonctionnement,
- répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- être compatible avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité et l'environnement du voisinage, et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

5. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher de manière à admettre 2 véhicules, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.

- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie, 2,50m de hauteur.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 8,50 m hors tout en secteur 1AUa.

- 8,50 m hors tout en secteur 1AUb

- 6,50 m hors tout en secteur 1AUc

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

c) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1.50 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 m de l'axe de la RD 117, à 15 m de autres routes départementales et à 5 m de l'alignement des voies communales.

2. Cette distance sera portée à 25 m de l'axe de la déviation envisagée de la RD 117.

3. Cette distance est fixée à 5m de l'axe de la voie ferrée.

4. Le long de la route de la RD 117, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10m.

Cas particuliers : des implantations différentes peuvent être admises pour les installations et constructions d'intérêt général.

Le règlement faisant apparaître les modifications et le règlement modifié (qui intègre les modifications ci-avant exposées) constituent les pièces n°2 et n°3 du présent dossier de modification simplifiée n°2 du PLU.

4.2. Modification des Orientations Particulières d'Aménagement du PLU de Maury :

Conformément à l'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury, les Orientations Particulières d'Aménagement sont modifiées afin de supprimer l'obligation de réaliser un minimum de logements sociaux dans la zone 1AU.

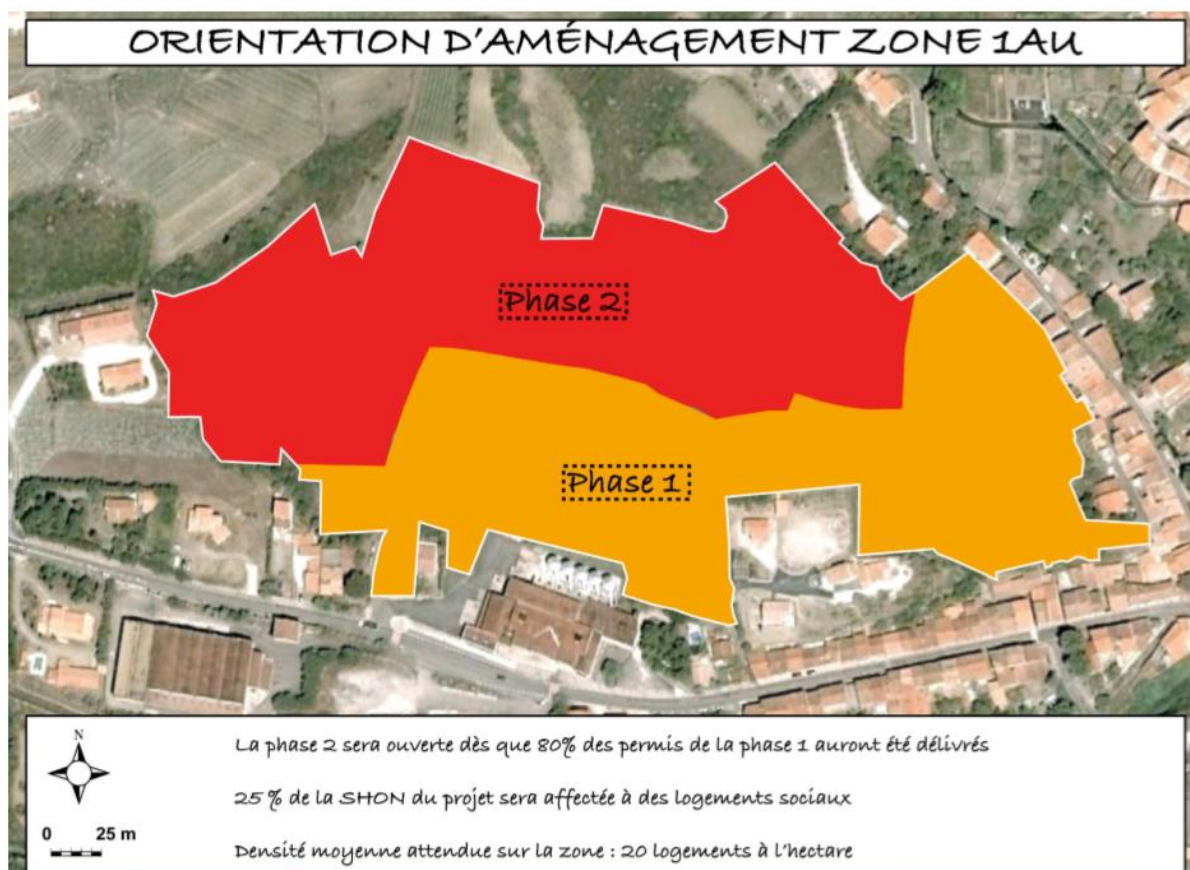
Seul un schéma (sur trois que contiennent les Orientations Particulières d'Aménagement) est concerné par la présente procédure de modification simplifiée.

Les modifications apportées apparaissent en **rouge**, et, s'agissant de suppressions, sont également **barrées**.

Les OPA modifiées intègrent les présentes suppressions relatives à l'obligation de réaliser un minimum de logements sociaux.

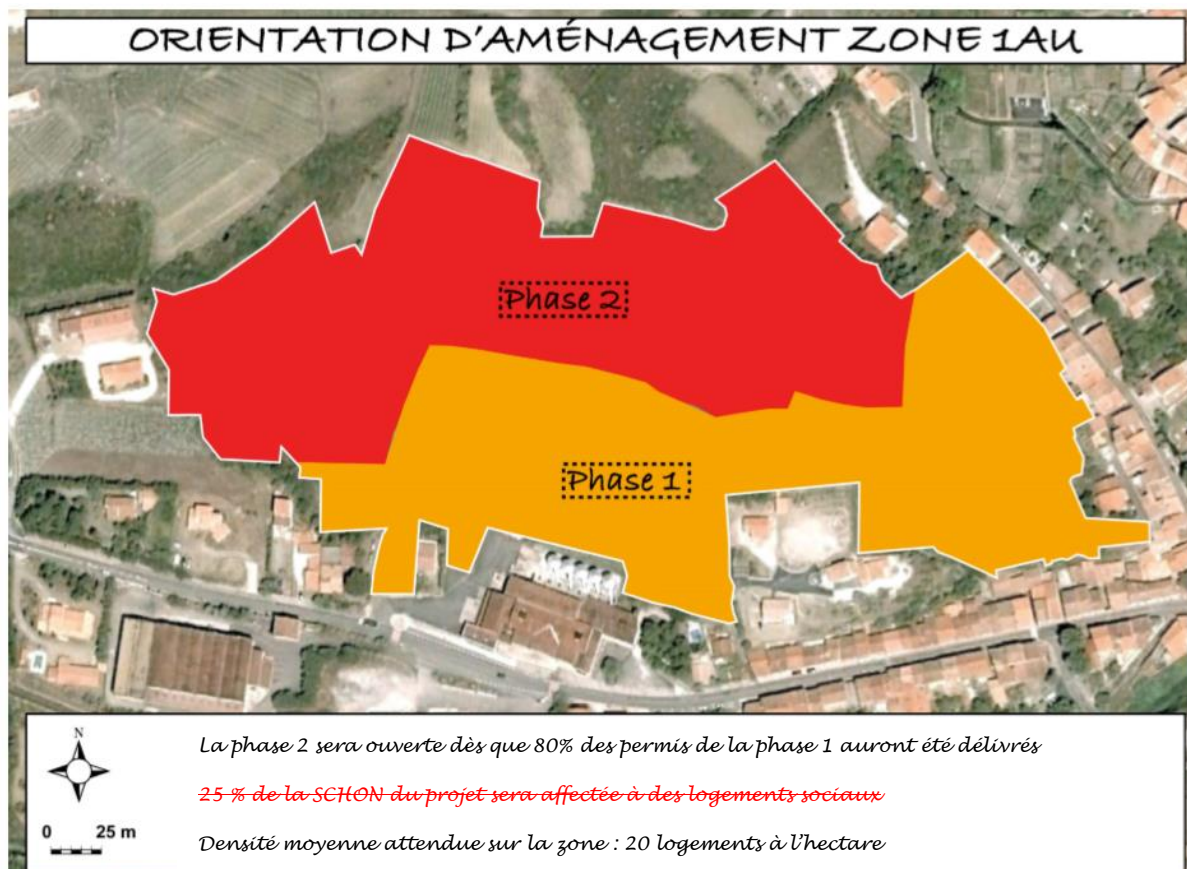
Elles constituent la pièce n°4 du présent dossier de modification simplifiée n°2 du PLU.

Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement **AVANT**

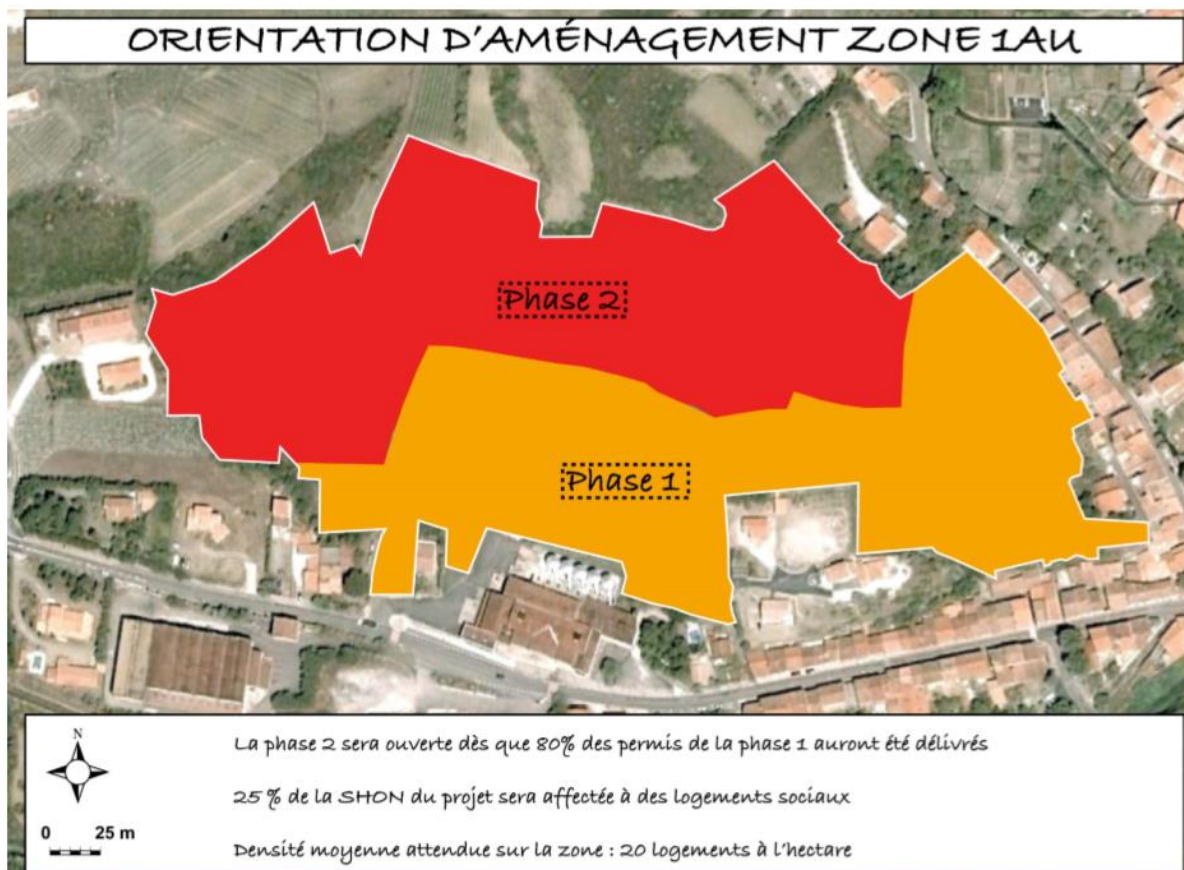


Source : PLU approuvé commune de Maury

Modifications apportées aux Orientations Particulières d'Aménagement : ~~suppressions~~
~~apparaissant en rouge barré~~



Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement **APRES**



Les OAP faisant apparaître les modifications et les OPA modifiées (qui intègrent les modifications ci-avant exposées) constituent les pièces n°4 et n°5 du présent dossier de modification simplifiée n°2 du PLU.

5. Incidences sur l'environnement

Le rapport de présentation annexé au PLU en 2007 contenait déjà une partie sur l'évaluation des incidences sur l'environnement.

La zone 1AU ayant été délimitée par le PLU approuvé en 2007, ses incidences sur l'environnement avaient alors été étudiées en accord avec le contexte réglementaire applicable à ce moment-là.

En outre, l'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Maury expose qu'il s'agit d'aspects qualitatifs des constructions, sans qu'il y ait de modification du quantum des règles de construction (suppression de l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux rectification d'erreurs matérielles). L'aspect ainsi qualitatifs supprime de fait toute incidence potentielle notable la présente procédure sur l'environnement.

Quant aux autres objets (augmentation de la hauteur des clôtures sur voie de 1,30 mètre à 1,50 mètre ; et modification de la hauteur pour tenir compte de la suppression de logements sociaux dans la zone) ces derniers ne concernent que des dispositions de la zone 1AU qui, tel qu'exposé ci-avant, a été délimitée par le PLU approuvé en 2007, ses incidences sur l'environnement avaient alors été étudiées en accord avec le contexte réglementaire applicable à ce moment-là.

6. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU communal

La présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLU constitue une mise en œuvre du projet communal et s'inscrit en compatibilité avec le PADD du PLU approuvé en 2007.