

VERDI

Révision du PLU  
Commune de Poulx

Réunion Publique n°2  
Règlement / Zonage / OAP

Jeudi 6 mars 2025



## Déroulé de la réunion

- 1 – Mise en contexte
- 2 – PADD (synthèse)
- 3 – Zonage : principales évolutions
- 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 5 – OAP Trame Verte et Bleue (synthèse)
- 6 – Règlement : principales évolutions
- 7 – Calendrier

VERDI

# 1 – Mise en contexte

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme est le **document d'urbanisme de planification communale**. Il offre aux communes la possibilité d'exprimer une politique d'aménagement durable et de la mettre en œuvre.

Le PLU doit être :

- **Evolutif**, puisqu'il s'inscrit dans la durée
- **Durable**, les conditions de réalisation du projet aujourd'hui ne doivent pas hypothéquer les capacités du projet à s'accomplir dans l'avenir

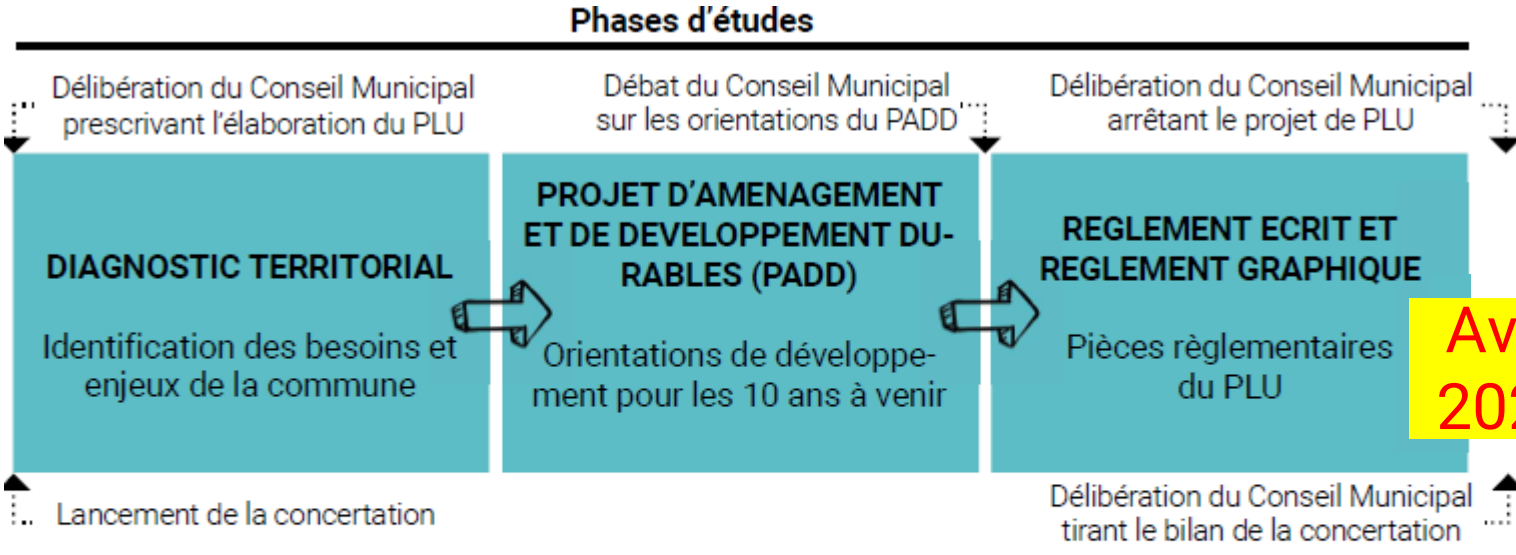
La démarche de révision du PLU doit être :

- **Globale** : prise en compte de toutes les thématiques de l'évolution du territoire
- **Intégrée** : prise en compte des différentes échelles spatiales
- **Concertée** : contribution des différents acteurs du territoire

**PLU de POULX approuvé en 2005 et depuis à fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées.**

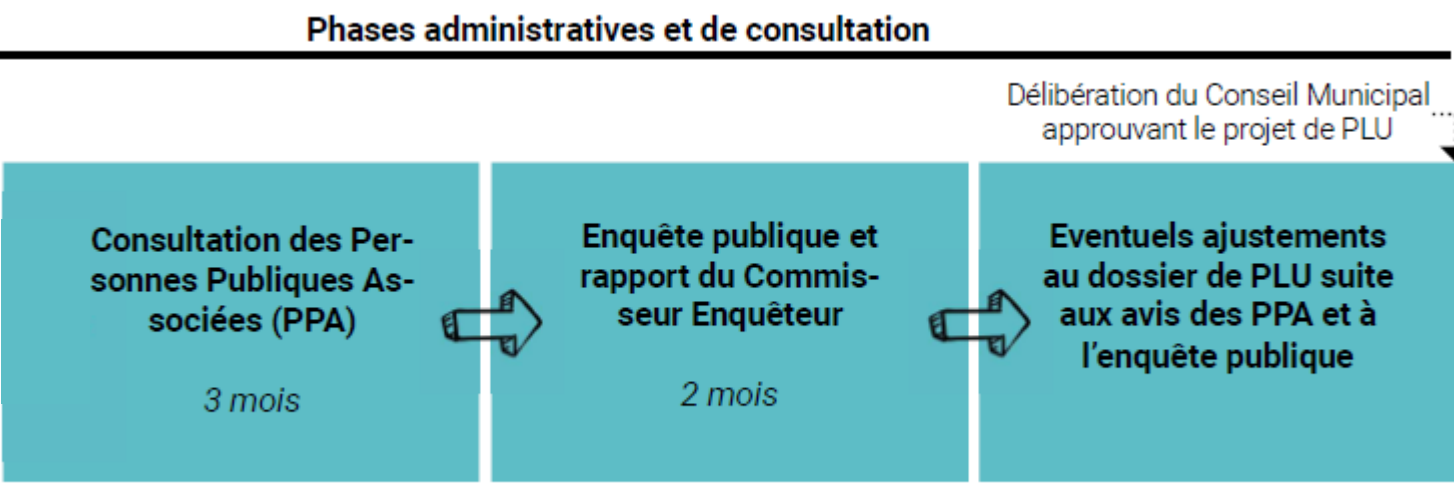
**Révision du PLU prescrite en avril 2021.**

1



### Phases de concertation

Modalités de concertation de la population : réunions publiques, exposition évolutive, registre en mairie, publications au sein du bulletin municipal et sur le site de la mairie



2

## 1. Règlementaire

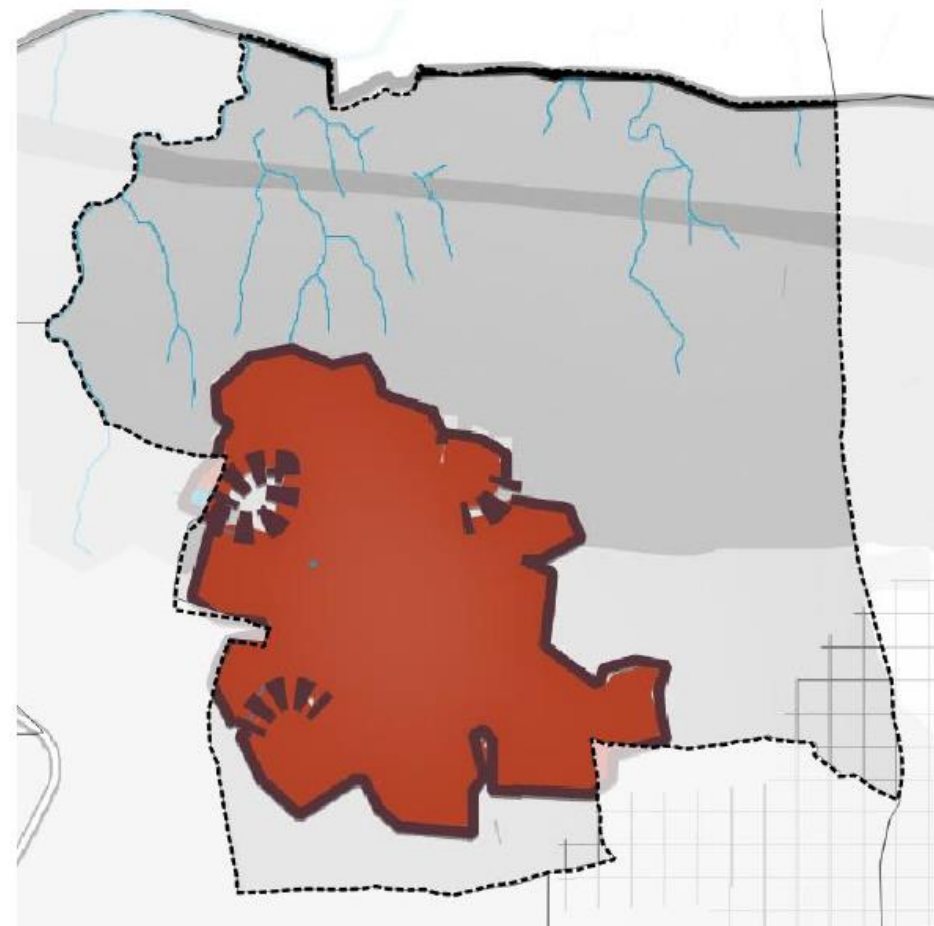
- Mettre en compatibilité avec le **SCoT Sud Gard** et le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires (loi ELAN 2018, Climat et Résilience 2021)

## 2. Technique

- **Règlement** : moderniser son écriture, le compléter et corriger les erreurs matérielles
- **Rapport de présentation** : l'actualiser et réaliser un diagnostic environnemental
- **Adapter le zonage et règlement au regard des enjeux environnementaux, du patrimoine, des projets d'urbanisation, des activités économiques et agricoles**

**SCoT Sud Gard :**

- 38% de la production de logements en renouvellement urbain
- Un coefficient de rétention foncière inférieur à 65%
- Minimum 25 logements à l'hectare
- En moyenne, environ 5 hectares pourront être dédiés à de l'extension, dans le respect des lisières définies par le SCoT.

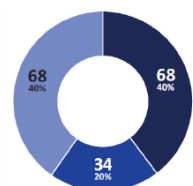


**PLH 2019-2024 Nîmes Métropole**

*Les besoins à horizon 2024*

- + 170 logements en 6 ans, soit 28 logements par an
- 0,8 % par an de croissance démographique

- 30% de logements individuels
- 40 % de logements collectifs
- 30% de logements intermédiaires



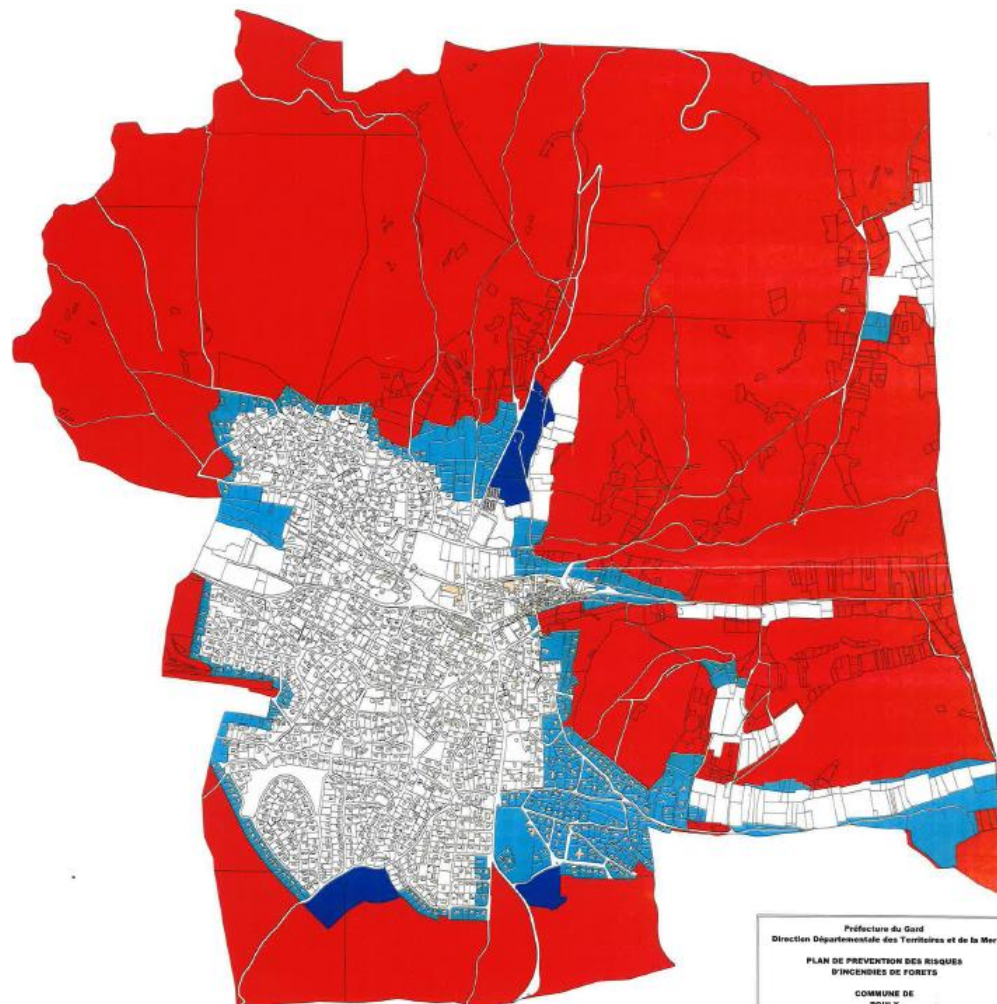
- **Marché libre**
  - ▶ Promotion immobilière
  - ▶ Terrains à bâtir
  - ▶ Maisons « clés en main »
- **Logements abordables**
  - ▶ Prêt à Taux Zéro
  - ▶ Dispositif de logement abordable de Nîmes Métropole
  - ▶ Prêt Social Location Accession
- **Locatif social**
  - ▶ Logement social familial (PLAF, PLUS, PLS), hors structures d'hébergement collectives et conventionnement du parc privé

**8,1%** de LLS

à horizon 2024

- 96 logements sociaux en 6 ans à produire (offre nouvelle) :
  - 20% de logements spécifiques
  - 9% logements conventionnés dans le parc privé
  - 71% de LSF

## PPRiF (Plan de prévention des risques incendie de forêt)

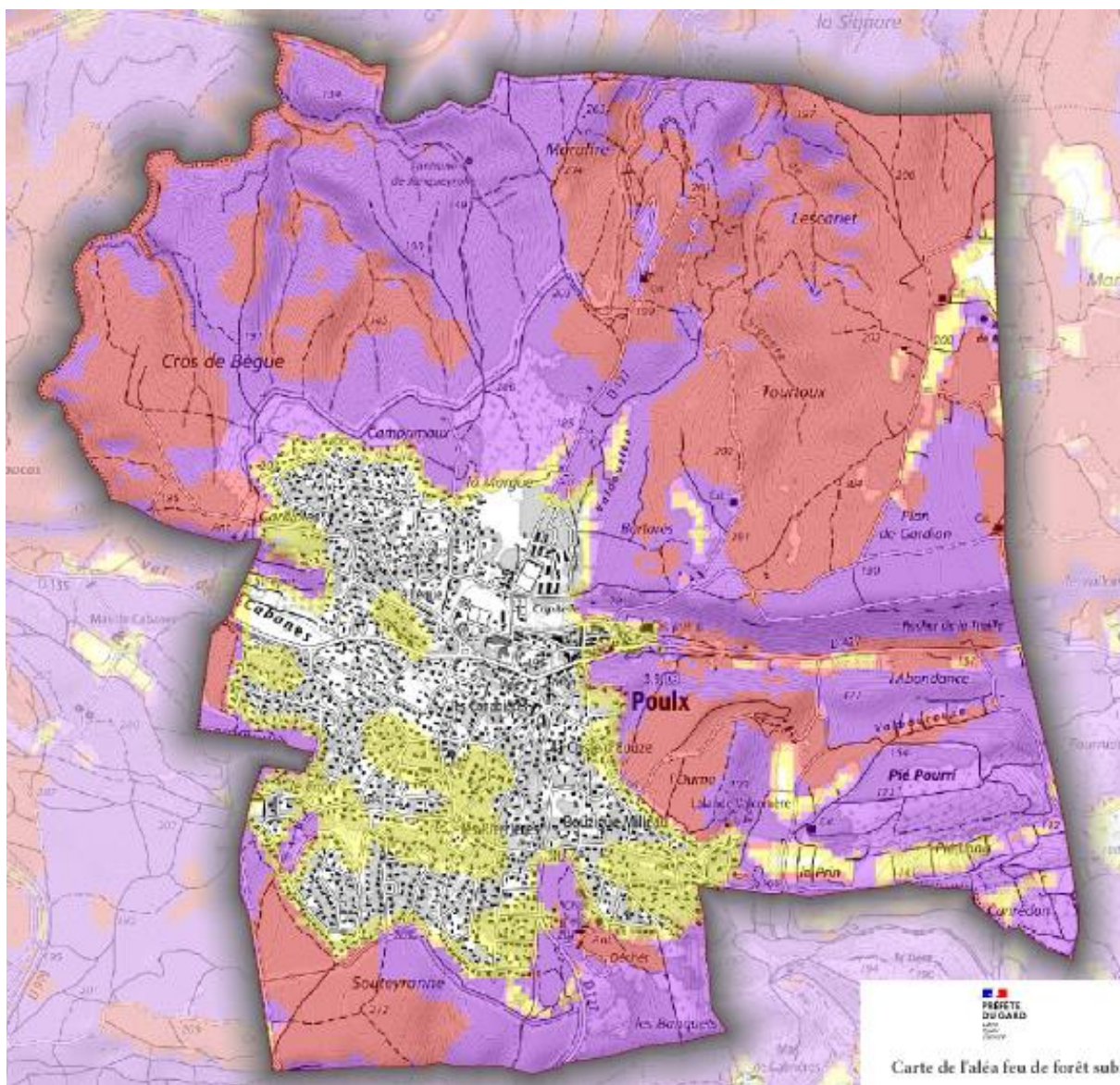


### Zonage réglementaire du PPRiF

Source : Préfecture du Gard



Porter à connaissance sur l'aléa feu de forêt



Niveau d'aléa

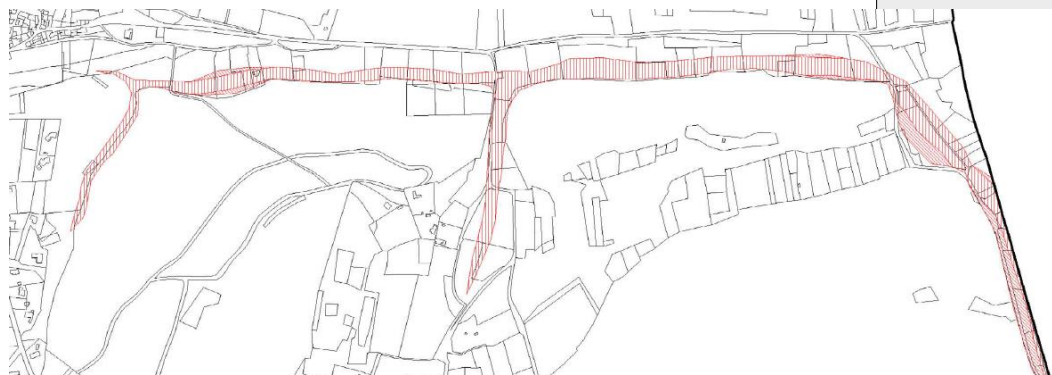
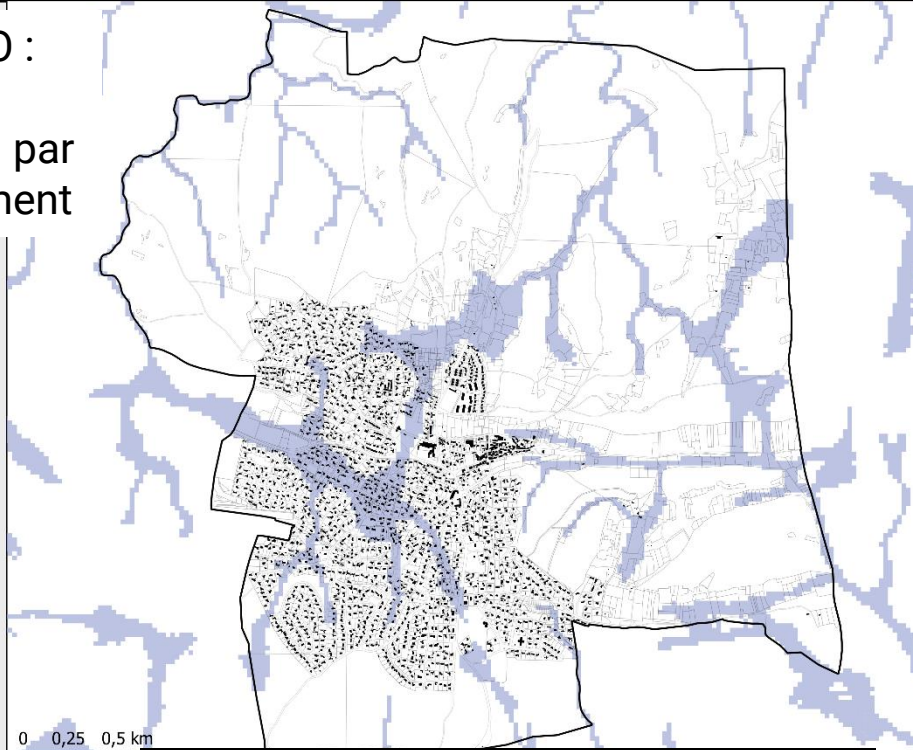
- Hors forêt
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort

Carte de l'aléa feu de forêt subi

Source : Préfecture du Gard

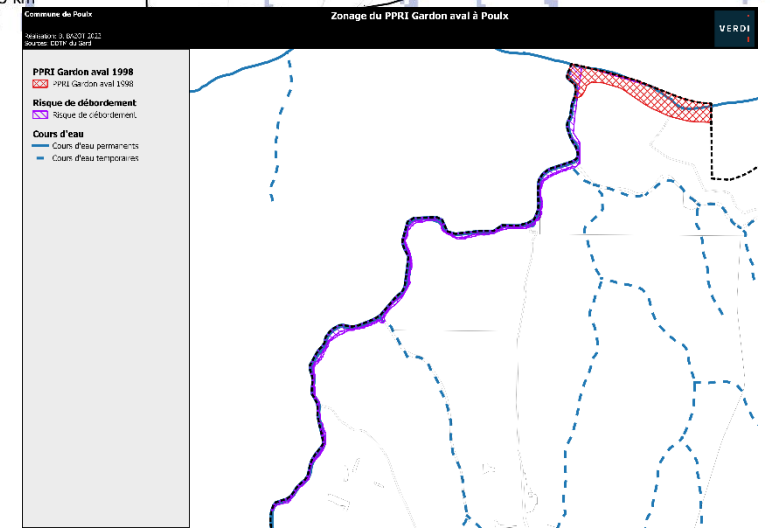
- 2 PPRI
- EXZECO

EXZECO :  
Zone  
inondable par  
ruissellement



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | F - U = zone urbaine inondable par un aléa fort              |  | M - NU = zone non urbaine inondable par un aléa modéré         |
|  | F - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort   |  | R - U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel            |
|  | F - NU = zone non urbaine inondable par un aléa fort         |  | R - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa résiduel |
|  | M - U = zone urbaine inondable par un aléa modéré            |  | R - NU = zone non urbaine inondable par un aléa résiduel       |
|  | M - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa modéré |  |  |

PPRi Bassin Versant du Vistre



PPRi Gardon Aval

VERDI

## 2 – PADD (synthèse)

Le projet communal envisagé s'organise autour de 3 grands axes :

### **Axe n°1 :**

**Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré**

1. Maîtriser la croissance démographique
2. Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel
3. Modérer la consommation d'espaces

### **Axe n°2 :**

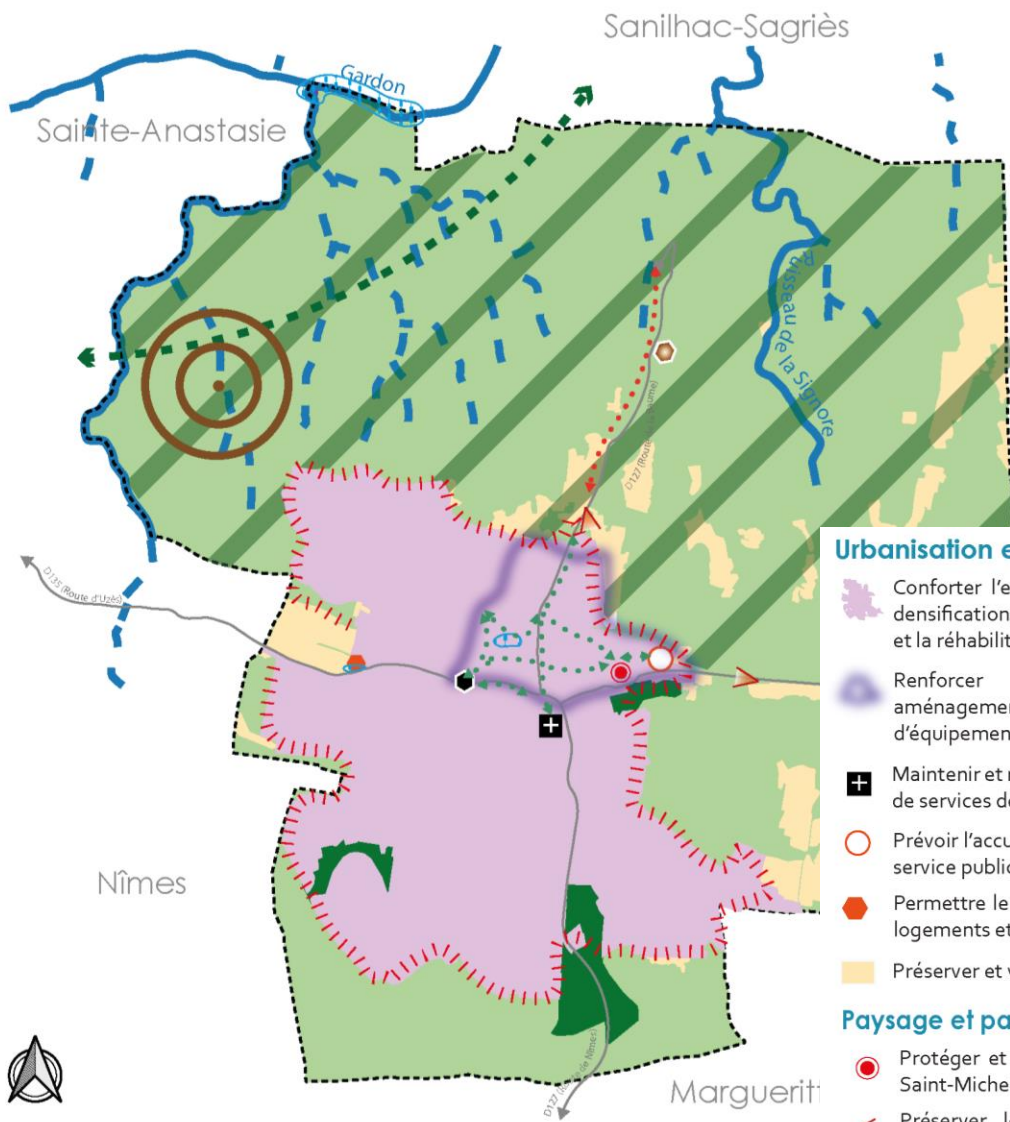
**Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie**

1. Poursuivre le renforcement du dynamisme économique local et le développement des emplois sur la commune
2. Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales, garantes d'un cadre de vie de qualité et génératrices d'une économie touristique
3. Anticiper les besoins en équipements et en infrastructures

### **Axe n°3 :**

**Mettre l'environnement au cœur du développement**

1. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
2. Promouvoir un urbanisme soutenable
3. Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances



## Urbanisation et activités

- Conforter l'enveloppe urbaine existante : privilégier la densification maîtrisée, le comblement des dents creuses et la réhabilitation des logements vacants
- Renforcer la centralité (réorganisation des aménagements paysagers et espaces à vocation d'équipements, création de logements, d'équipements)
- Maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité et de services de l'Espace Garrigue
- Prévoir l'accueil d'activités économiques (artisanat) et de service public
- Permettre le développement d'un secteur à vocation de logements et de commerces
- Préserver et valoriser les espaces agricoles

## Paysage et patrimoine

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (église Saint-Michel, circuit de l'eau, vieux village)
- Préserver les vues sur le vieux village et l'église notamment
- Créer un cheminement piéton pour accéder au parking de la Baume

## Milieux naturels et biodiversité

- Préserver les réservoirs de biodiversité constituant la trame verte (ZNIEFF, NATURA 2000, Réserve de biosphère)
- Préserver les milieux naturels, coeur de biodiversité et ensemble naturel patrimonial (garrigues et boisements)
- Préserver les espaces naturels intra-urbain
- Conforter les corridors terrestres
- Maintenir les continuités aquatiques et préserver les ripisylves

## Mobilités

- Aménager ou réorganiser les liaisons douces
- Requalifier le carrefour
- Sécuriser la descente au site de La Baume par l'aménagement d'un parking

## Risques

- Prendre en compte le PPRIF et le PAC feu de forêt dans le développement urbain
- Prendre en compte le ruissellement
- Prendre en compte le risque pyrotechnique

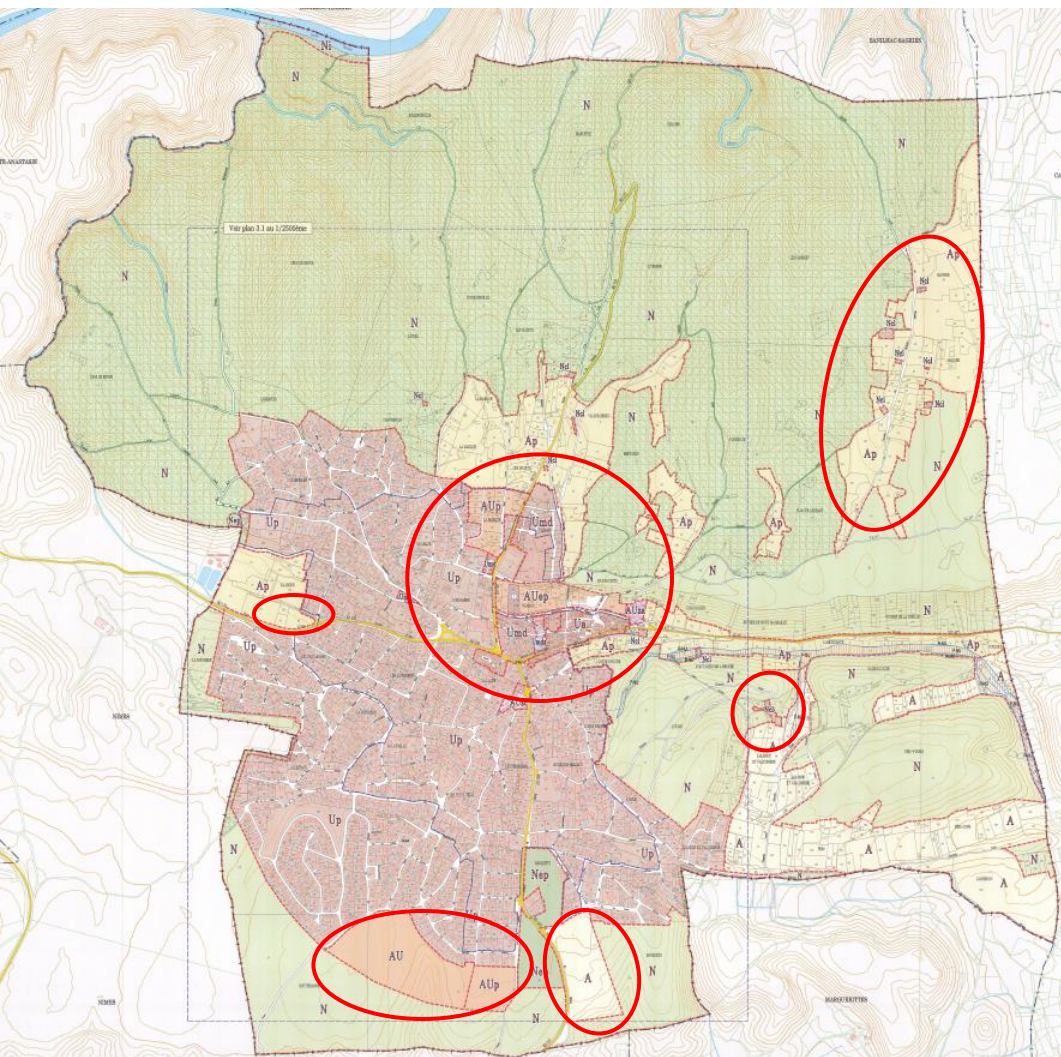
VERDI

# 3 – Zonage : principales évolutions

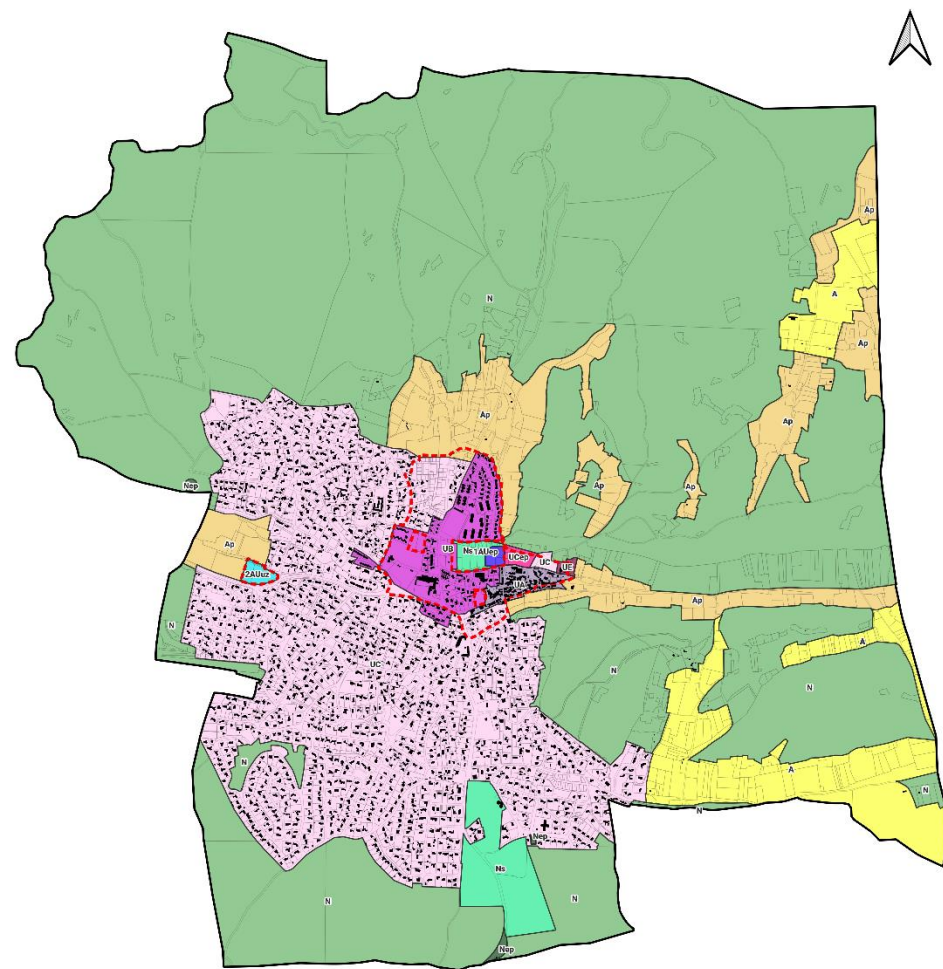
# UNE ÉVOLUTION PARTIELLE DES ZONES

- Modernisation du zonage et prise en compte des nouvelles destinations et sous destinations.
- Un **zonage plus clair**, concis et harmonisé.

## PLU en vigueur



## Révision PLU



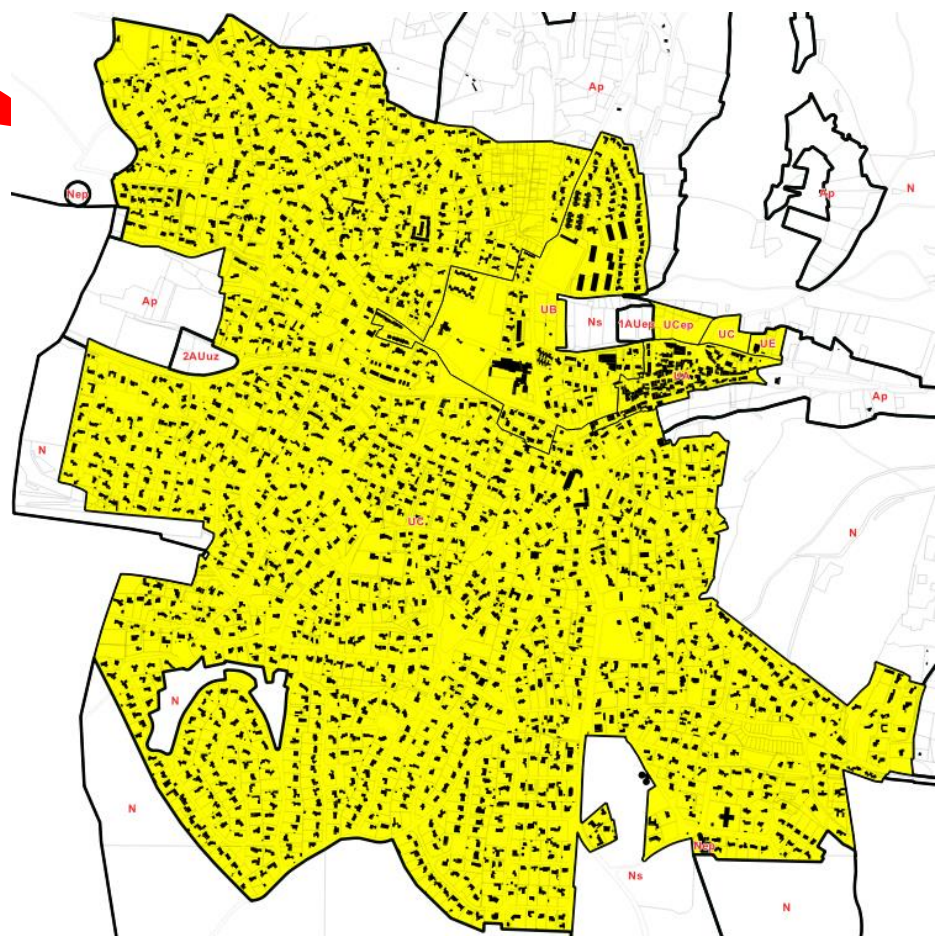
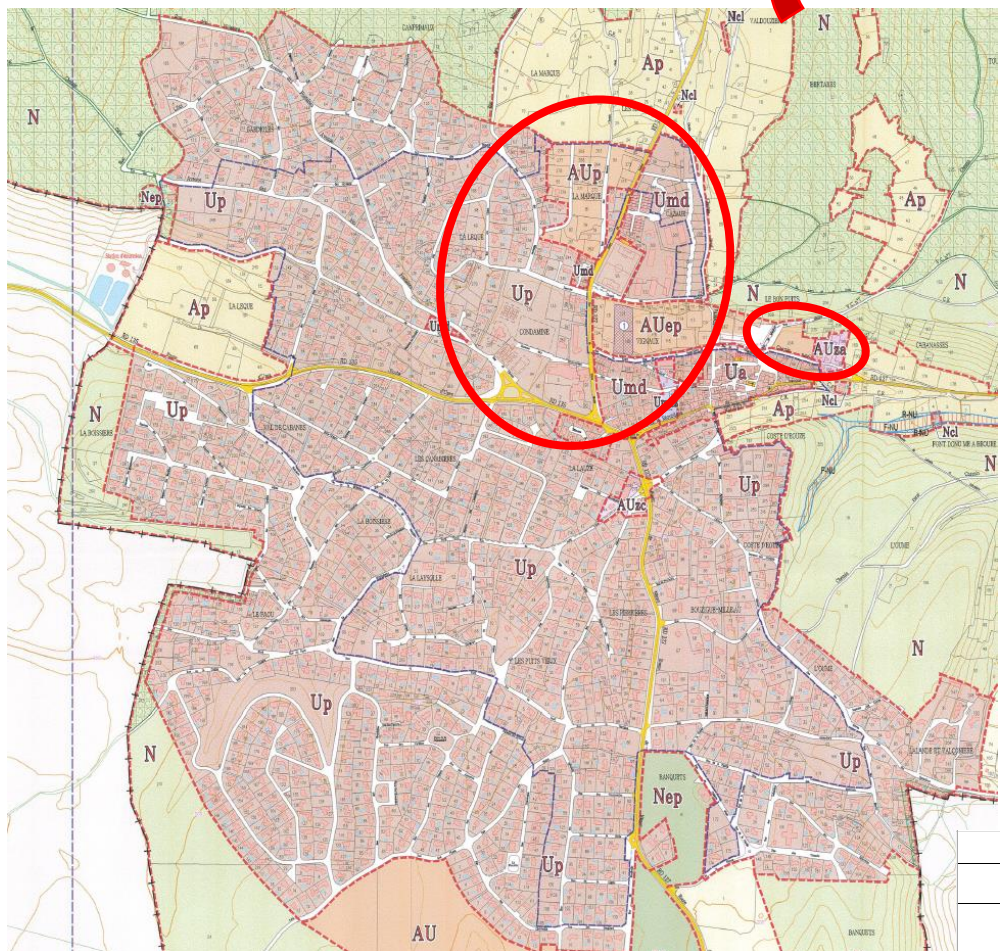


	Zones urbaines (U)				
PLU Actuel	Ua	Up	Création	Umd	Umdz
Proposition révision	UA (centre ancien)	UC (pavillonnaire)	UCep (stationnement)	UB (Mixte dense)	Supprimé

	Zones à Urbaniser (AU)					
PLU Actuel	AUp	AUep	AUza	AUzc	/	AU
Proposition révision	Supprimé (les 2 zones)	1AUep (équipements publics légers)	UE (économique)	Supprimé (modif de 2020)	2AUuz (créée)	Supprimé

	Zones Agricoles (A)		Zones Naturelles (N)			
PLU Actuel	A	Ap	N	Nep	Ncl	Ni
Proposition révision	A	Ap (protégé)	N	Nep (équipements publics) Ns (équipements publics de plein air)	Supprimé	Supprimé

# Les zones urbaines (U)



PLU Actuel	Zones urbaines (U)				
	Ua	Up	Création	Umd	Umdz
<b>Proposition révision</b>	UA (centre ancien)	UC (pavillonnaire)	UCep (stationnement)	UB (Mixte dense)	<b>Supprimé</b>

### Zone UA (village historique)

- **Conservation de l'existant** de la **zone Ua** en vigueur visant à préserver le tissu dense et les caractéristiques de ce quartier.

### Zone UB (mixte dense)

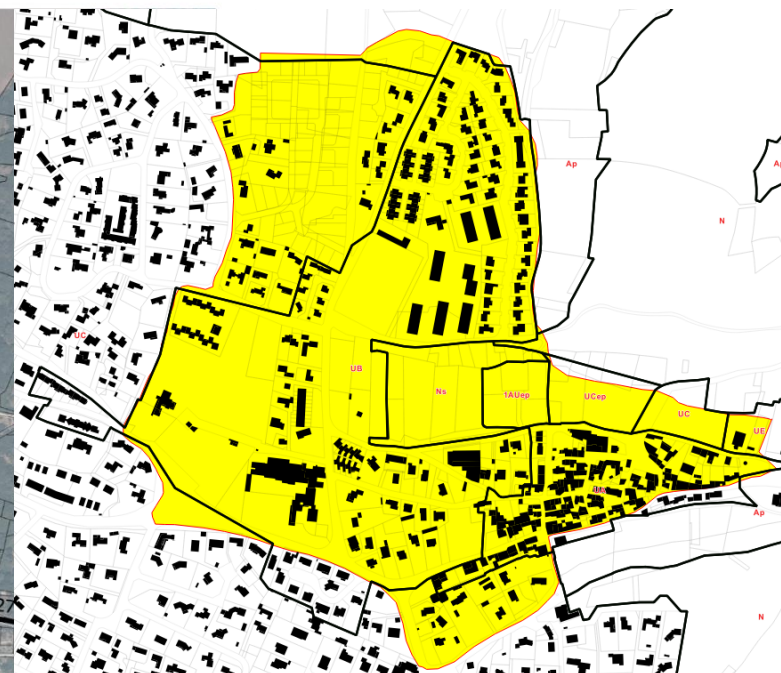
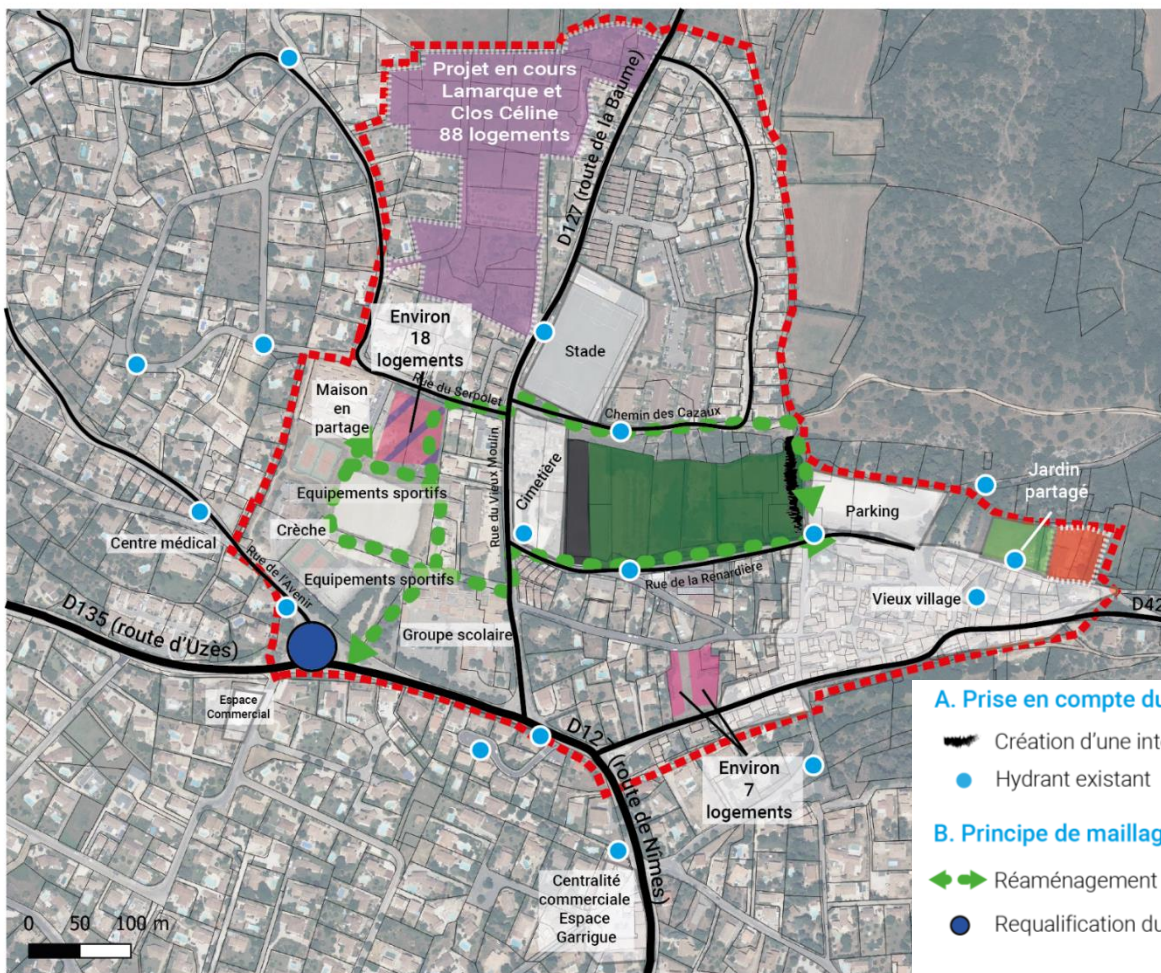
- **Création de la zone UB** en lieu et place des actuelles **zones Umd et AUp**. Cette dernière fait l'objet de projets en cours (Lamarque et Clos Céline) détaillés dans l'OAP du Secteur Centre ci-après.  
Cette zone est destinée à l'accueil d'habitations, de commerces et services à l'Ouest du village historique.

### Zone UC (secteurs pavillonnaires)

- **Création de la zone UC**, en lieu et place de l'actuelle **zone Up**, correspondant aux zones **d'extension pavillonnaire** du village.
- **Création du secteur UCep** : stationnement parking de la mairie

### Zone UE (renouvellement urbain)



- **Création de la zone UE**, en lieu et place de l'actuelle **zone AUza**, destinée à certaines activités de service et à des équipements d'intérêt collectif et services publics intégrés au sein de **l'OAP Secteur Centre**.





Source : Orthop

 Périmètre de l'OAP







### A. Prise en compte du risque feu de forêt

-  Création d'une interface aménagée en lien avec l'aléa feu de forêt
-  Hydrant existant

### B. Principe de maillage

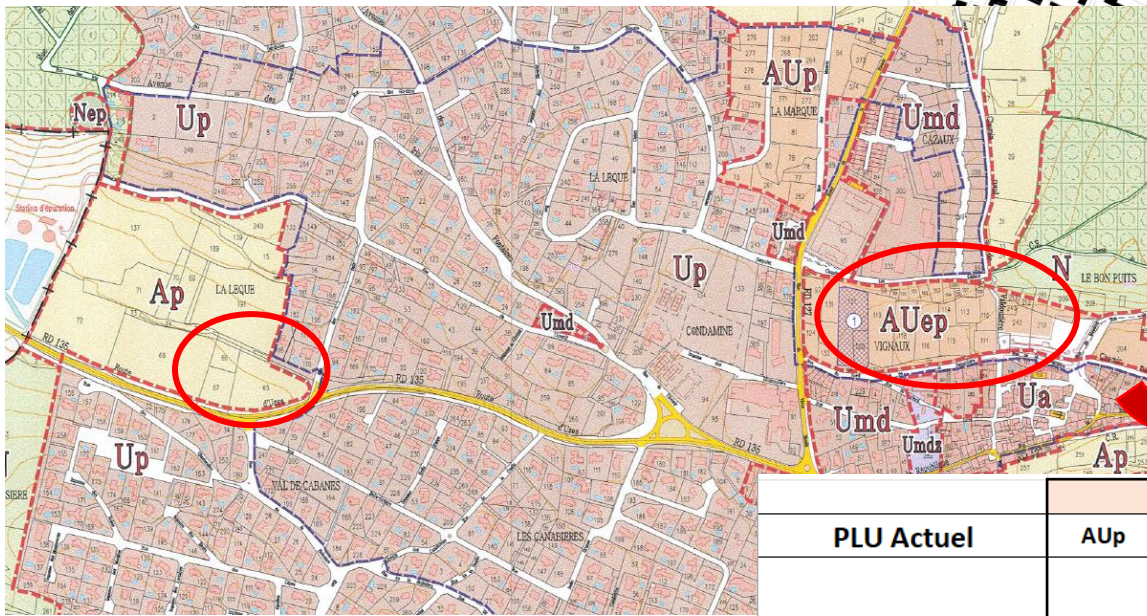
-  Réaménagement paysager et des circulations douces
-  Requalification du carrefour

### C. Principe de composantes urbaines

-  Zone dédiée à accueillir des logements
-  Espace vert pouvant accueillir des équipements publics légers et de loisirs
-  Espace dédié à l'agrandissement du cimetière
-  Zone dédiée à accueillir des logements et/ou des services y compris à vocation sanitaire et sociale et équipements publics
-  Projet de logements en cours
-  Projet de renouvellement urbain

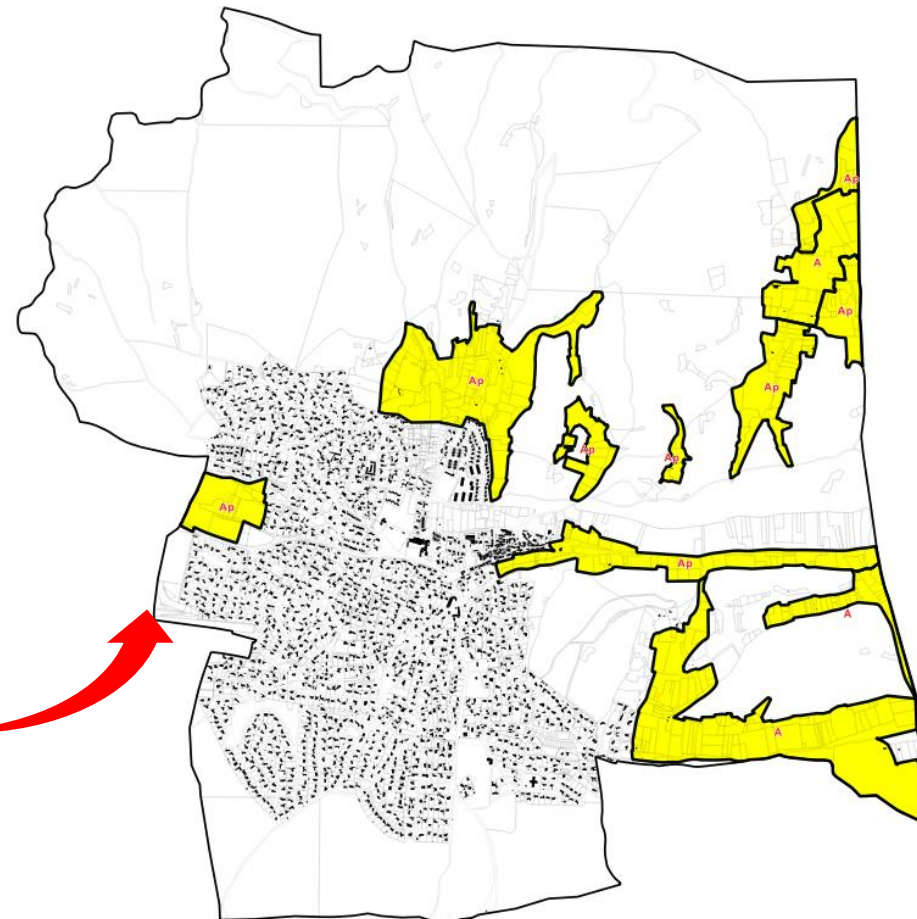
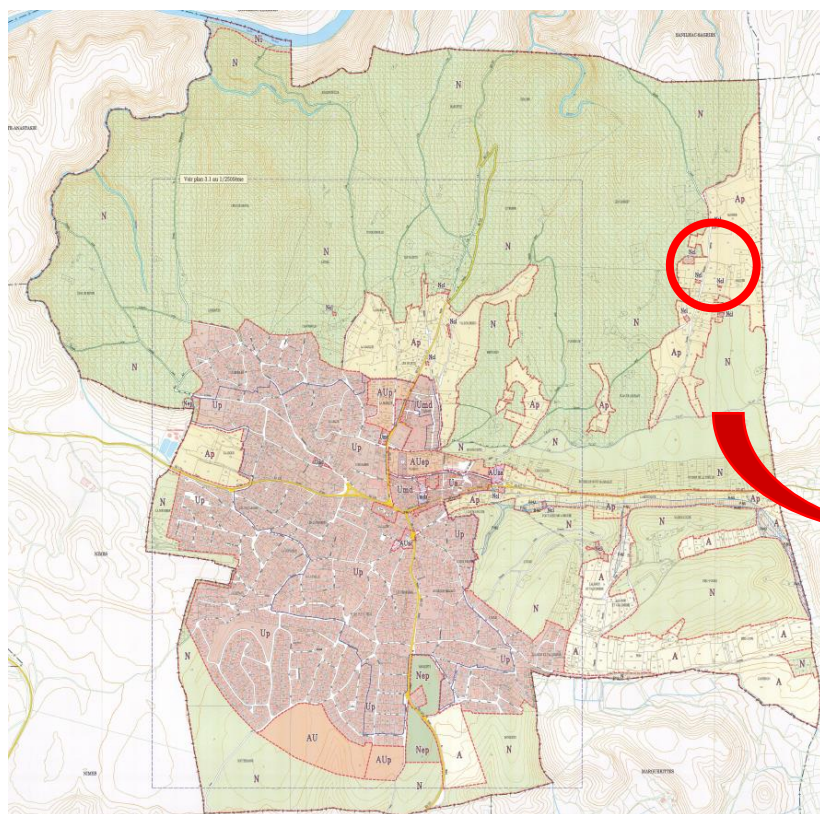
## Zone 1AU (habitation / urbanisation immédiate)

- Création d'une **zone 2AUuz**, au sein de l'actuelle **zone Ap**, destinée à accueillir une **urbanisation à moyen terme** (logements et commerces).
- Création d'une **zone 1AUep**, dans l'OAP Secteur Centre, destinée à l'accueil d'**équipements publics légers** au sein d'un espace vert.



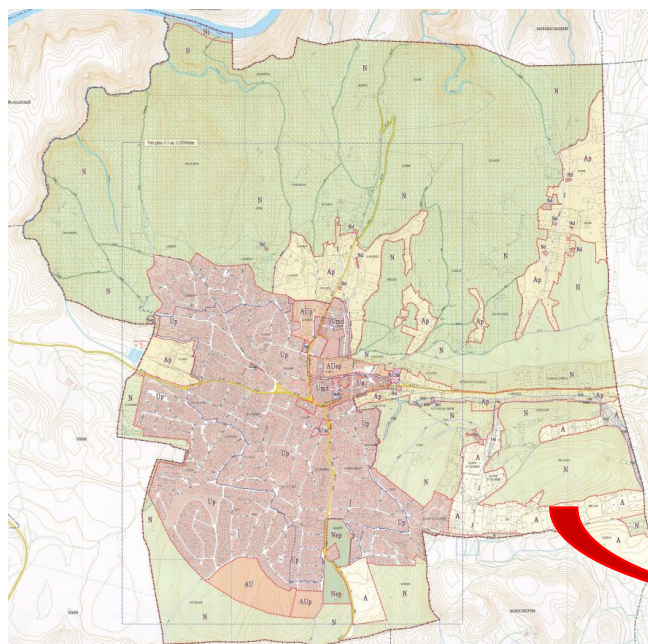
PLU Actuel	Zones à Urbaniser (AU)					
	AUp	AUep	AUza	AUzc	/	AU
<b>Proposition révision</b>	<b>Supprimé</b> (les 2 zones)	<b>1AUep</b> (équipements publics légers)	<b>UE</b> (économique)	<b>Supprimé</b> (modif de 2020)	<b>2AUuz (créée)</b>	<b>Supprimé</b>

## La zone A et ses secteurs

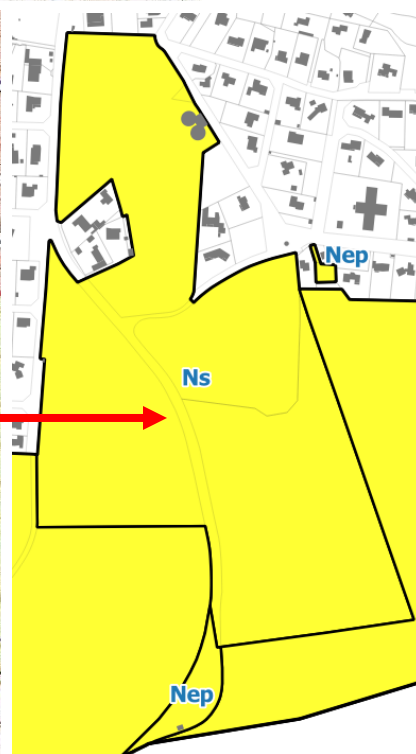
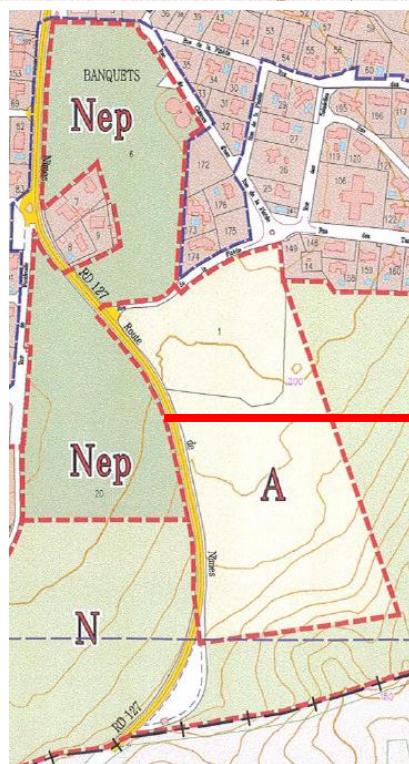
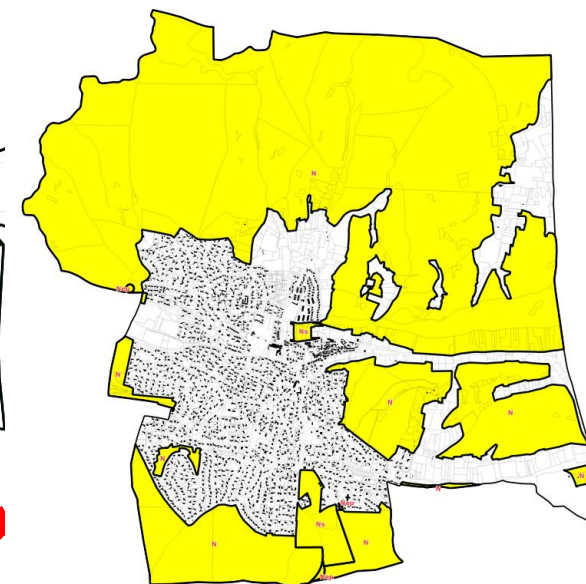


	A	
PLU Actuel	A	Ap
Révision	A	Ap (protégé)

- Toutes les constructions sont interdites sauf les constructions liées à l'activité agricole
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions



## La zone N et ses secteurs



PLU Actuel	N			
	N	Nep	Ncl	Ni
Proposition révision	N	Nep (équipements publics) Ns (équipements publics de plein air)	Supprimé	Supprimé

- Création du **secteur Ns** par transformation de l'actuel secteur Nep (désormais destiné aux antennes de télécommunication). Correspond à la pinède propice à l'installation d'équipements publics de plein air.
- Toutes les constructions sont interdites sauf les constructions autorisées dans chaque secteur de N.
- Ajout de dispositions et de prescriptions sur les clôtures (nature, hauteur, déclaration préalable).

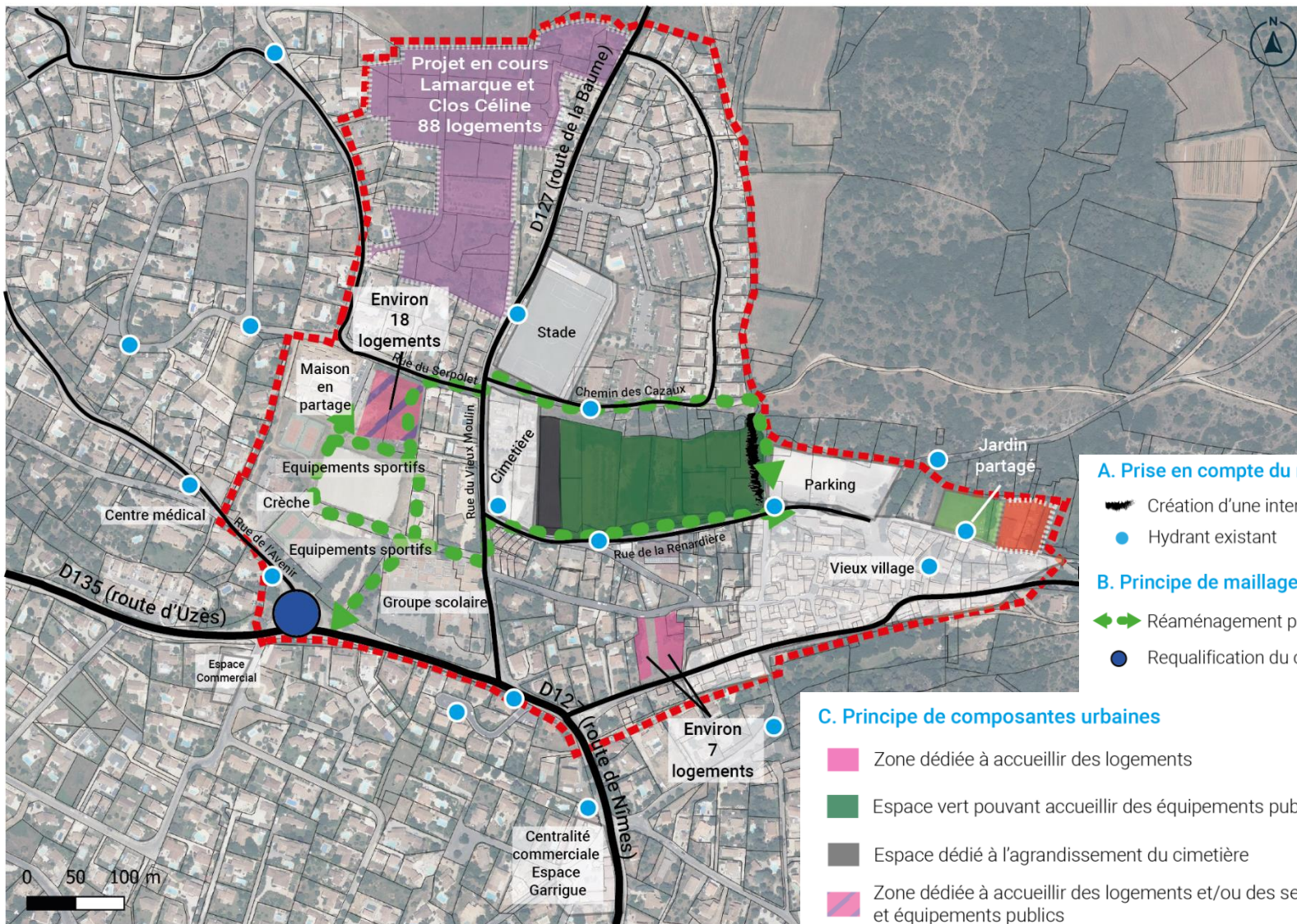
VERDI

# 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



# OAP Secteur centre

# Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Centre



## A. Prise en compte du risque feu de forêt

- Création d'une interface aménagée en lien avec l'aléa feu de forêt
- Hydrant existant

## B. Principe de maillage

- ↔ Réaménagement paysager et des circulations douces
- Requalification du carrefour

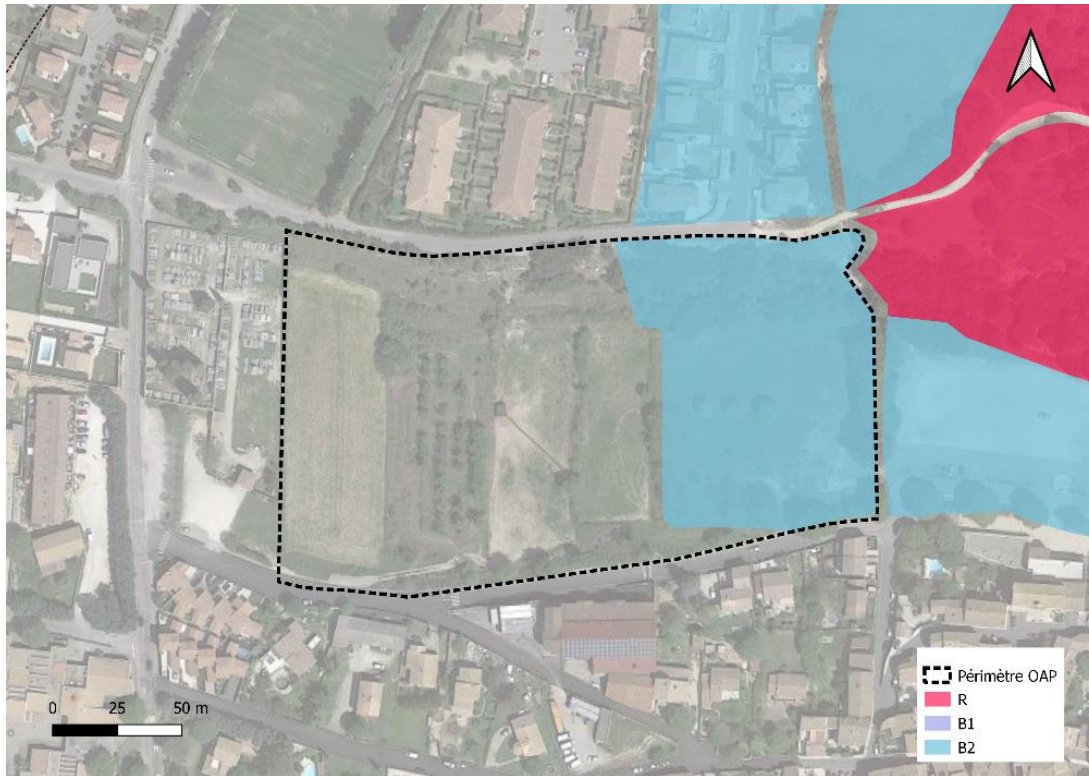
## C. Principe de composantes urbaines

- Zone dédiée à accueillir des logements
- Espace vert pouvant accueillir des équipements publics légers et de loisirs
- Espace dédié à l'agrandissement du cimetière
- Zone dédiée à accueillir des logements et/ou des services y compris à vocation sanitaire et sociale et équipements publics
- Projet de logements en cours
- Projet de renouvellement urbain

Source :

■ Périmètre de l'OAP

# OAP Renardière

**PPRiF :**

Le règlement de la zone B2 du PPRiF autorise sous-conditions « *Les établissements recevant du public, sous réserve de respecter les prescriptions d'urbanisme et de construction du présent titre* » dont les prescriptions sont les suivantes :

- *Prescriptions relevant des règles d'urbanisme et du code forestier (article L.322-4-1)*

*Les constructions admises sous conditions devront respecter les prescriptions suivantes :*

- *Être situées à moins de 150 mètres d'un poteau d'incendie normalisé*
- *Être desservies par une voirie normalisée*
- *+ des Recommandations relevant des règles de construction*

## PAC feu :



Selon les préconisations du Porter à connaissance de la préfecture du Gard :

- Pour l'aléa **très fort** en zone urbanisée non équipée (de défenses incendie) : **construction à proscrire**
- Pour l'aléa **fort** en zone urbanisée non équipée (de défenses incendie) : **construction à proscrire**
- Pour l'aléa **modéré** en zone urbanisée non équipée (de défenses incendie) : les constructions, extensions ou changements de destination sont admises sous conditions : « **Constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie Normalisés).** »
- Pour l'aléa **faible** en zone urbanisée non équipée (de défenses incendie) : **les constructions, extensions ou changements de destination sont admises en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés)**

⇒ Le site est donc concerné par un aléa très fort. Afin de réduire cet aléa en aléa modéré, une obligation légale de débroussaillage a été mise en place dans l'OAP

# Orientation d'aménagement et de programmation - Renardière




Source : Orthophoto IGN 2021

Réalisation : Verdi 2

➤ Superficie totale : environ **2,8 Ha** :

- Dont **0,25 Ha** pour l'extension du cimetière.
- Seulement **0,25 Ha** pour des équipements publics légers et de loisirs (halle de 500 m<sup>2</sup>)
- **Dont 1,55 Ha de surface pour les espaces verts**

## A. Principe d'insertion paysagère

 Talus à conserver

 Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) à respecter


## B. Principe de maillage

 Principe de création de voie de desserte (tracés indicatifs)

 Principe d'accès (à titre indicatif)

 Aménagement piéton élargie et empierré

## C. Principe de composantes urbaines

 Espace vert dédié à accueillir un parc paysager

 Espace dédié à l'agrandissement du cimetière

 Espace pouvant accueillir des équipements publics légers et de loisirs

## D. Prise en compte du risque feu de forêt

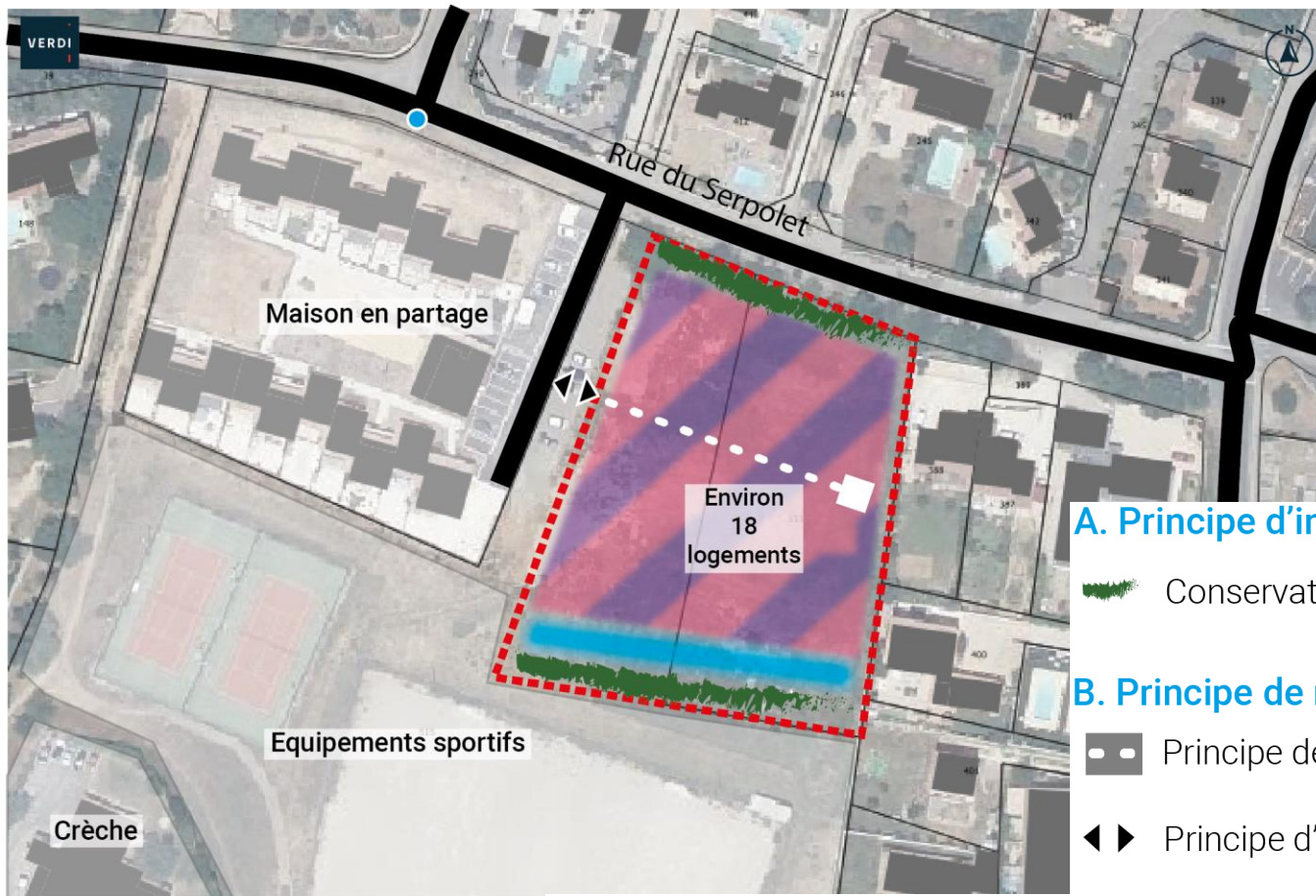
 Hydrant existant

## Programmation :

Espace verts, extension du cimetière et équipements publics légers et de loisirs

# OAP Micocouliers

# Orientation d'aménagement et de programmation - Micocouliers



**Programmation :**  
**Logements**

➤ Superficie totale : **0,48 Ha**

## A. Principe d'insertion paysagère


 Conservation ou création d'une frange paysagère

## B. Principe de maillage

 Principe de création de voies de desserte (tracé indicatif)

 Principe d'accès (à titre indicatif)

## C. Principe de composantes urbaines

 Zone dédiée à accueillir des logements (environ 18 logements, 40 logements/ha) et/ou de service y compris à vocation sanitaire et sociale et des équipements publics  
Prise en compte du risque ruissellement : TN+80cm (nouvelles constructions)

## D. Prise en compte du risque feu de forêt et inondation

 Hydrant existant

 Ouvrage de gestion des eaux pluviales

 Périmètre de l'OAP





# OAP Chemin des Aires

## Orientation d'aménagement et de programmation Secteur des Aires




**Programmation :**  
Logements

➤ Superficie totale : 0,29 Ha

### A. Principe d'insertion paysagère

-  Arbre remarquable à conserver
-  Talus et muret à conserver

### B. Principe de maillage

-  Principe de création de voies de desserte (tracé indicatif)
-  Principe d'accès (à titre indicatif)
-  Principe d'accès : uniquement la possibilité de sortir (à titre indicatif)

### C. Principe de composantes urbaines

-  Zone dédiée à accueillir des logements (environ 7 logements, minimum 25 logements/ha)

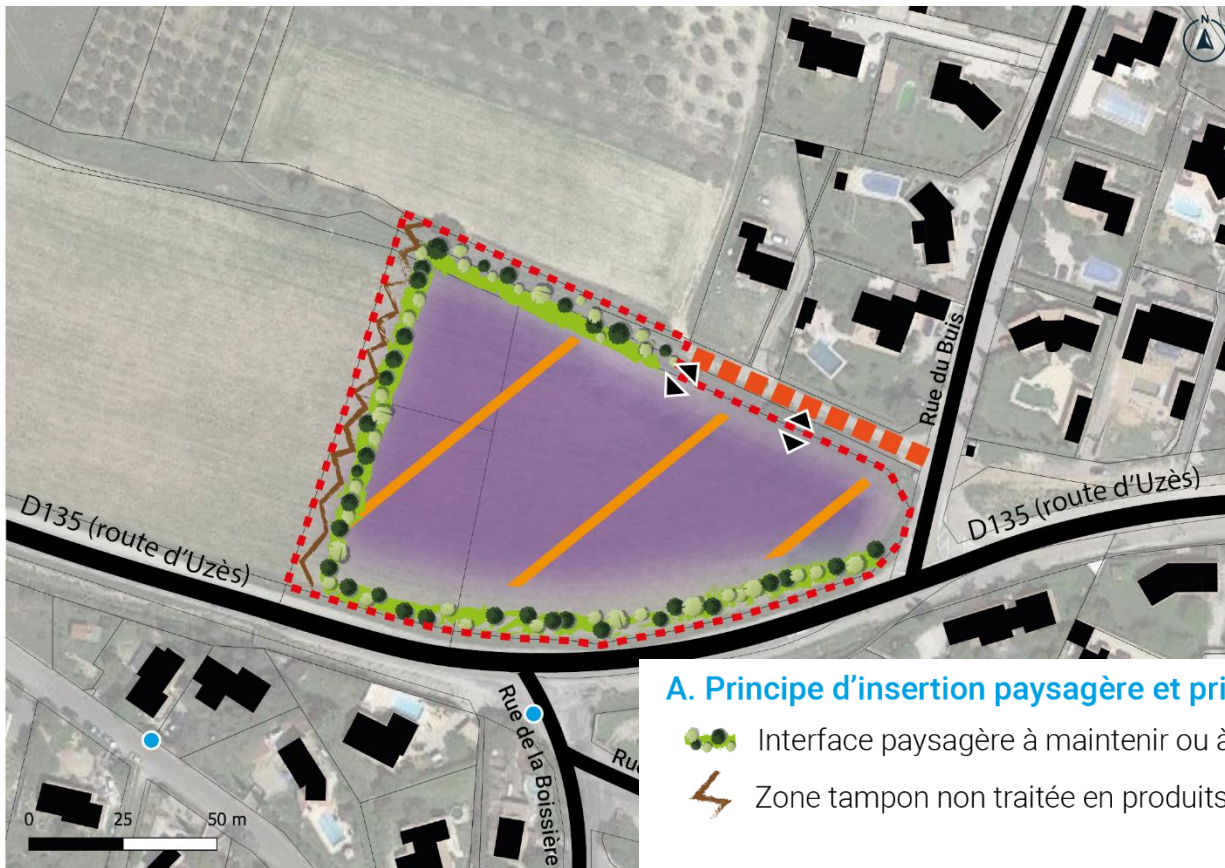


Source : Orthophoto IGN 2021

 Périmètre de l'OAP



# OAP Route d'Uzès

# Orientation d'aménagement et de programmation Route d'Uzès





- Superficie totale : 1,14 Ha
- **Constructions interdites dans une bande de 15 m** à compter de l'axe de la RD 135 (dérogation Loi Barnier, recul validé avec le Département)
- **Tout accès sur la RD 135 est interdit.**
- Largeur minimum de 10 m pour l'interface paysagère le long de la RD 135 + zone tampon avec l'espace agricole


## A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques

-  Interface paysagère à maintenir ou à aménager
-  Zone tampon non traitée en produits phytosanitaires

## B. Principe de maillage

-  Principe d'accès (à titre indicatif)
-  Voirie à aménager (minimum 8 m de large)

## C. Principe de composantes urbaines

-  Zone dédiée à accueillir des logements à moyen terme (29 logements avec un minimum de 40% de logements sociaux) et du commerce

## D. Prise en compte du risque feu de forêt

-  Hydrant existant

 Périmètre de l'OAP

**Programmation :**  
**Logements**  
**+ Commerces en rez-**  
**de-chaussée**

VERDI

# 5 – OAP Trame Verte et Bleue (synthèse)

Réalisation: PO. JOLLY, 2024  
Sources: SCoT Sud Gard, Analyse terrain

-  Limite communale
-  Espaces urbanisés
-  Routes






**Périmètre d'inventaire**

-  ZNIEFF










**Périmètre de protection**

-  Natura 2000








**Actions/orientations en matière de trame verte et bleue à l'échelle du territoire de Poulx****> Trame bleue**

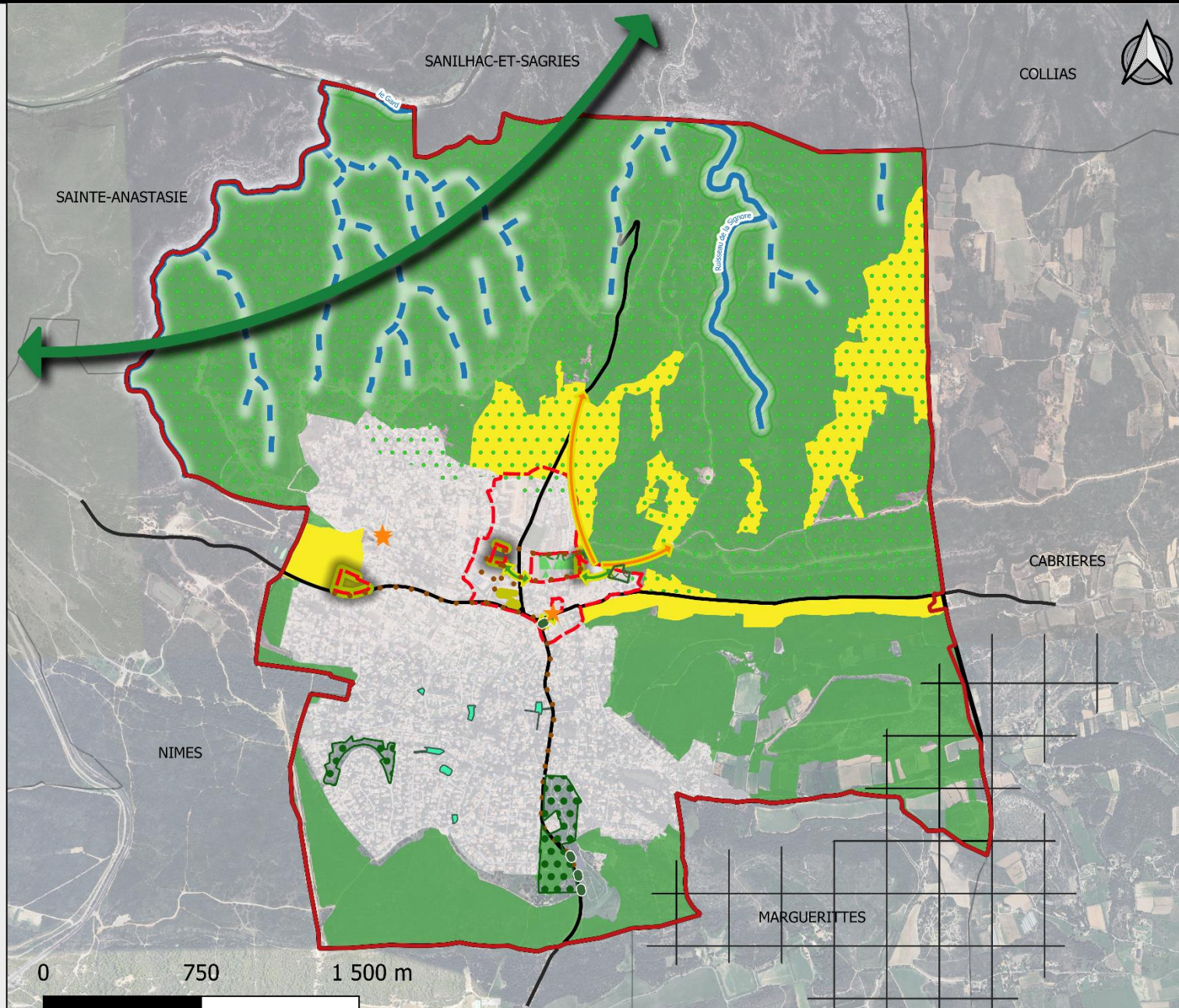
-  Permettre le bon fonctionnement des cours d'eau permanents
-  Permettre le bon fonctionnement des cours d'eau temporaires
-  Maintenir un espace de bon fonctionnement de part et d'autre des cours d'eau
-  Maintenir, protéger et valoriser les zones humides
-  Maintenir les ripisylves

**> Trame verte**

-  Massifs boisés à préserver
-  Maintenir et conforter les secteurs de garrigues ouvertes identifiées par le SCoT Sud Gard
-  Protéger les espaces agricoles en lien avec leur qualité paysagère
-  Protéger les jardins remarquables et les parcs
-  Maintenir et valoriser les jardins partagés
-  Protéger les arbres remarquables
-  Protéger les alignements d'arbres
-  Corridor écologique
-  Parcs urbains/espace vert

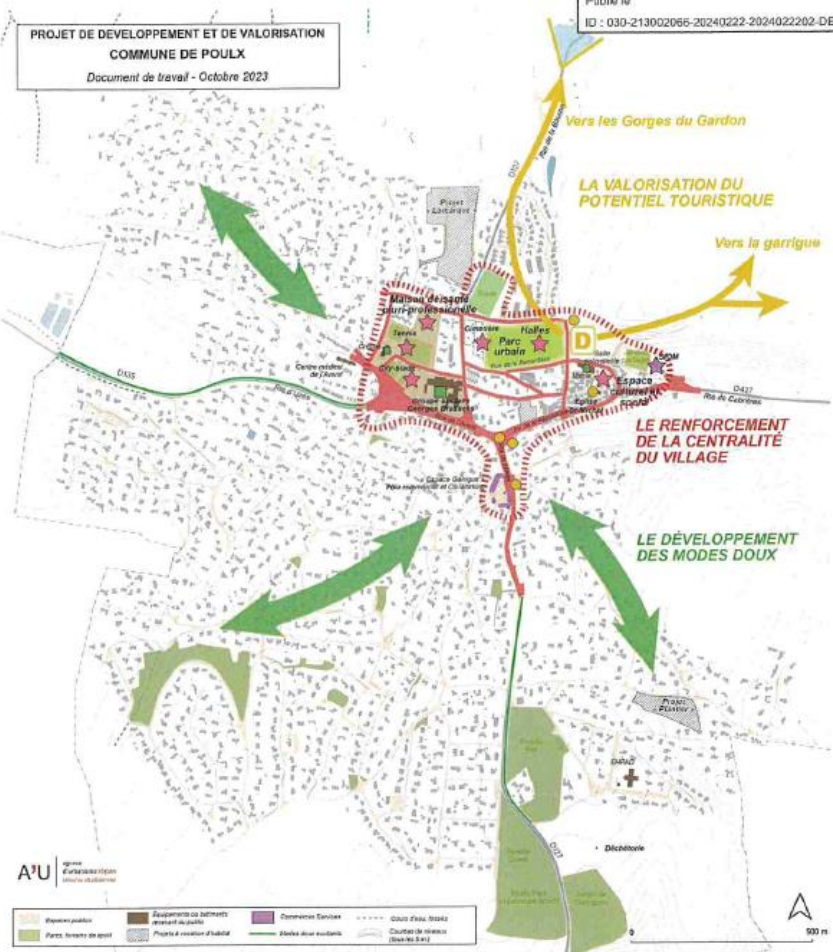
**> Une intégration de la trame verte et paysagère au sein des projets**

-  Délimitation des OAP - Sites de projets
-  Circulations douces comme support de biodiversité
-  Renforcer la nature en ville
-  Talus et muret à conserver
-  Interfaces paysagères à créer ou à maintenir
-  Parc urbain paysager à créer
-  Cours d'école désimperméabilisés et renaturés
-  Encourager la découverte et la sensibilisation à la protection des espaces boisés et de garrigues

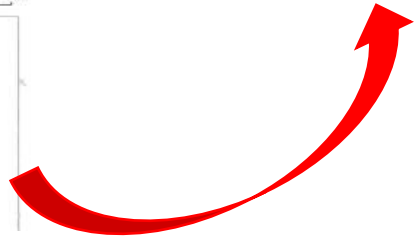
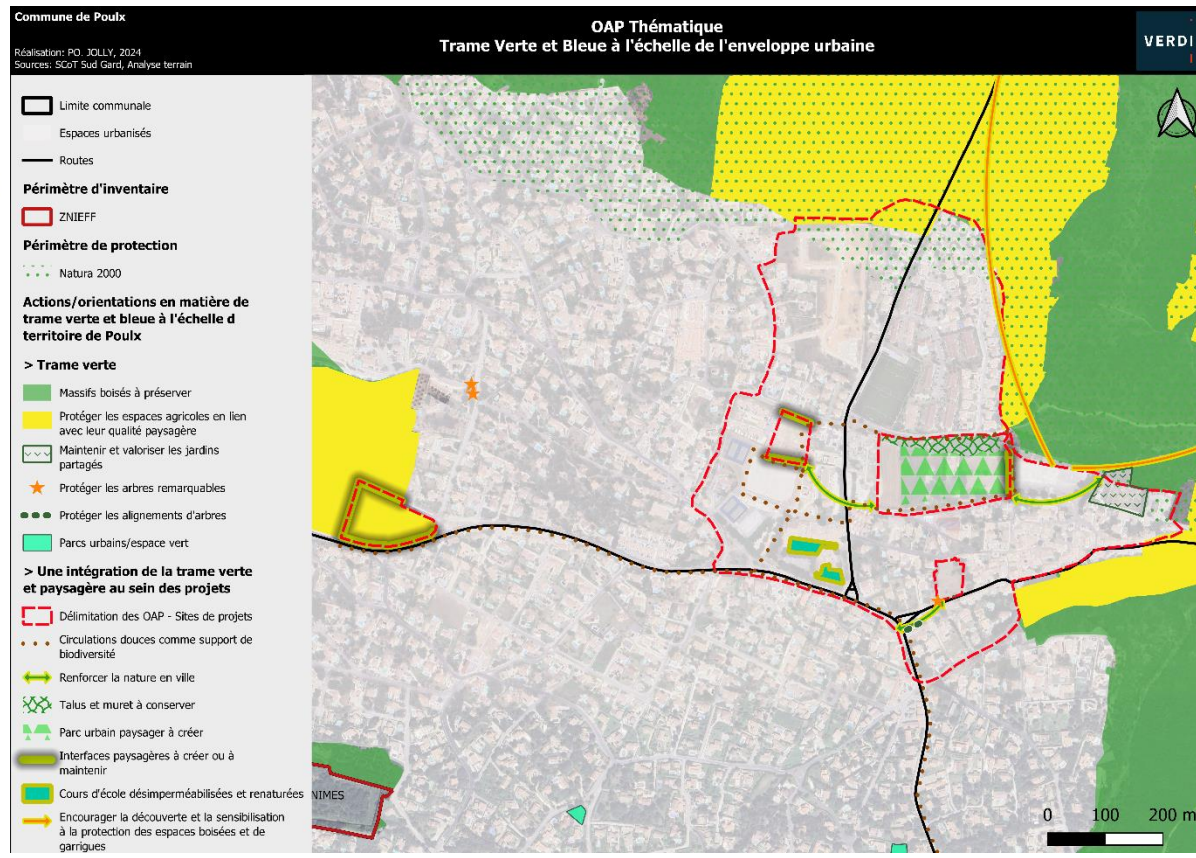


Envoyé en préfecture le 27/02/2024  
 Reçu en préfecture le 27/02/2024  
 Publié le  
 ID : 030-213002065-20240222-2024022202-DE

PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION  
 COMMUNE DE POULX  
 Document de travail - Octobre 2023



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Axe 1<br/>LE RENFORCEMENT DE LA CENTRALITÉ DU VILLAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">★</span> Conforter l'offre en équipements</li> <li><span style="color: green;">■</span> Aménager un parc urbain</li> <li><span style="color: red;">■</span> Requalifier les espaces publics de la centralité</li> <li><span style="color: purple;">★</span> Favoriser la présence d'activités économiques en centre-village</li> </ul> | <p><b>Axe 2<br/>LA VALORISATION DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU VILLAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">D</span> Conforter le rôle de Poulx comme point de départ de randonnées</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux</li> </ul> | <p><b>Axe 3<br/>LA TRANSITION VERS UN TERRITOIRE RÉSILIENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Aménager des espaces confortables et faiblement consommateurs d'énergies</li> <li><span style="color: green;">➡</span> Encourager les modes doux pour se déplacer à Poulx.</li> </ul> |
|---|---|--|



# 6 – Règlement : principales évolutions



## DISPOSITIONS GENERALES :

- Création d'articles en lien avec les risques :
  - inondation,
  - feu de forêt
  - Retrait gonflement des argiles
  - Sismique
  - Glissement de terrain
- Création de définition et d'un lexique
- Ajout des prescriptions de Nîmes Métropole en matière :
  - Eau potable
  - Assainissement, eaux usées et eaux pluviales
  - Collecte des déchets

	Zones urbaines (U)				
PLU Actuel	Ua	Up	Création	Umd	Umdz
Proposition révision	UA (centre ancien)	UC (pavillonnaire)	UCep (stationnement)	UB (Mixte dense)	Supprimé

	Zones à Urbaniser (AU)					
PLU Actuel	AUp	AUep	AUza	AUzc	/	AU
Proposition révision	Supprimé (les 2 zones)	1AUep (équipements publics légers)	UE (économique)	Supprimé (modif de 2020)	2AUuz (créée)	Supprimé

	Zones Agricoles (A)		Zones Naturelles (N)			
PLU Actuel	A	Ap	N	Nep	Ncl	Ni
Proposition révision	A	Ap (protégé)	N	Nep (équipements publics) Ns (équipements publics de plein air)	Supprimé	Supprimé

## Pour l'ensemble des zones :

- **Modernisation du règlement et prise en compte des nouvelles destinations et sous destinations.**

ZONE UA (village historique)



- Article UA-2 : limitations à certains usages :
  - Les constructions admises sous conditions ont évolué.
  - Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**
- Article UA-4 : volumétrie et implantation des constructions :
  - **Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.**
  - Implantation par rapport aux **voies et emprises publiques** : Implantation en limite.
  - Implantation par rapport aux **limites séparatives** : Implantation en limite
  - **Emprise au sol** : Non règlementée
  - **Hauteur** : Fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

- Article UA-5 : clôtures :
  - Ajout de règles quant à l'autorisation, sous condition, des **brise-vues** qui devront être ajourés.
- Article UA-6 : Ajout de règles quant au **traitement environnemental** et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Ajout de la part minimale de surfaces en **pleine terre d'au moins 20%**.
  - Ajout d'un minimum de **20% d'espaces verts** communs dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Ajout de règles propres aux **aires de stationnement** (matériaux, un sujet planté par 2 places de stationnement)
  - Ajout de prescriptions sur les **espèces végétales** choisies.
  - Ajout des **espèces invasives interdites**
- Article UA-7 : stationnement :
  - **1 place par logement**

- Article UA-8 : Ajout de règles pour les **accès et voies** afin de clarifier et de faciliter son application (par l'ajout notamment de **schémas** sur les aires de retournement et sur les largeurs à respecter en fonction des différents types d'accès (accès direct, sur fond voisin...etc.) -> **nouvelle voie : 8 m de large minimum**

Cela permet également d'encadrer la densification et plus particulièrement les phénomènes de divisions parcellaires en imposant la création d'accès. Ainsi, cela évite les enclaves parcellaires et optimise le foncier disponible.

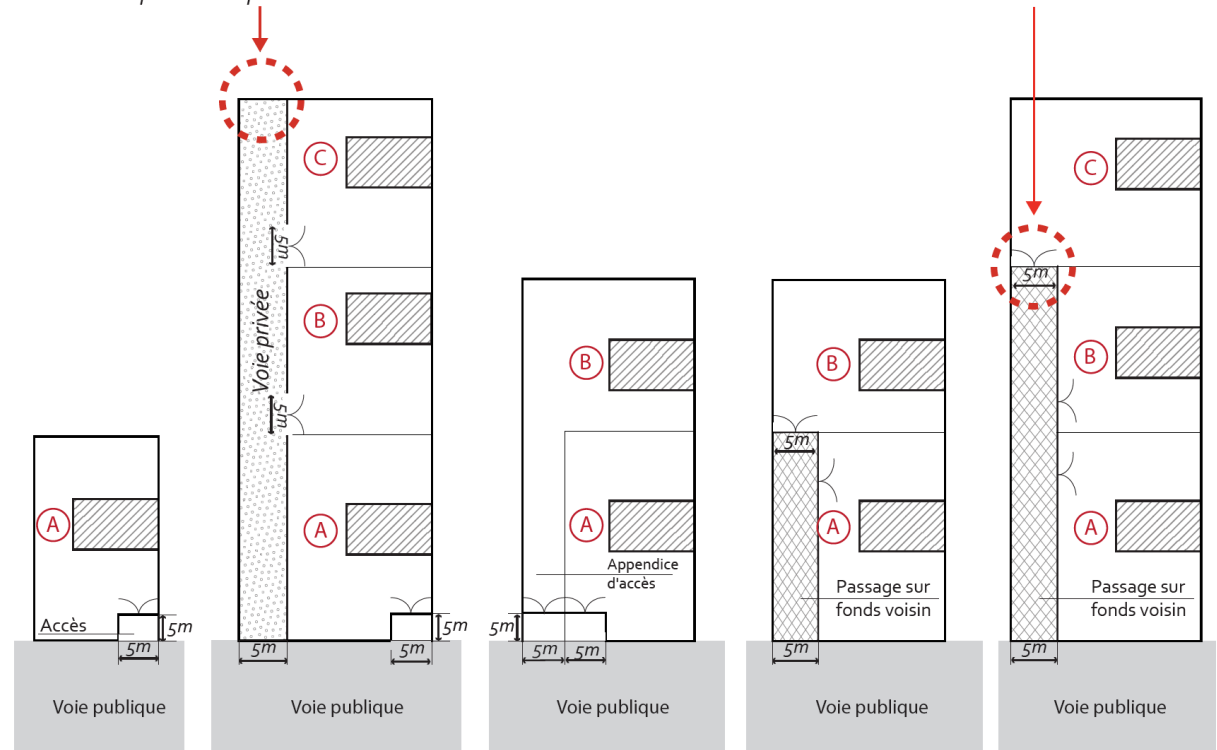
→ Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à 1 par unité foncière.

→ La largeur des accès est de 5 mètres minimum.

+ Ajout des règles du SDIS en matière d'accès et voirie

Si c'est une impasse supérieure à 50 m => aménagement de l'impasse en raquette circulaire ou en Y

Si c'est une impasse supérieure à 50 m => aménagement de l'impasse en raquette circulaire ou en Y



CAS 1

CAS 2

CAS 3

CAS 4

CAS 5

=> Le dépôt d'une nouvelle demande d'urbanisme (PC ou DP) ne pourra être acceptée que si le précédent acte a fait l'objet d'une DACT et de la **conformité**.



- Article UB-2 : limitations à certains usages :
  - Les constructions admises sous conditions ont évolué.
  - Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**
- Article UB-3 : mixité sociale : dans les secteurs identifiés : programme de plus de 2 logements : **minimum 30 % de logements dédiés aux logements locatifs sociaux**



• Article UB-4 : volumétrie et implantation des constructions :

- **Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.**
- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** À l'alignement ou en retrait d'au moins 4m.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :** En limite de propriété ou avec un recul d'au moins 4m.
- **Emprise au sol :** 50% de la surface de la propriété.
- **Hauteur :**
  - 8m au faîtage, 3m à l'aplomb de la limite séparative pour les constructions en limite séparative.
  - Pour les constructions situées en limite séparative de propriété : maximum 3 m sur toute partie de la construction située à moins de 4 m de la limite séparative

*=> Le dépôt d'une nouvelle demande d'urbanisme (PC ou DP) ne pourra être acceptée que si le précédent acte a fait l'objet d'une DACT et de la **conformité**.*



- Article UB-5 : toitures / clôtures :
  - Précisions sur les **toitures terrasses** qui peuvent être **végétalisées et ne peuvent être accessibles pour tout autre utilisation.**
  - Modification de la règle sur les **murs de clôtures ajourées** qui ne peuvent pas dépasser la hauteur de **2 mètres** s'ils sont nus et enduits (1,50 mètre actuellement)
- Article UB-7 : stationnement :
  - **25 m<sup>2</sup> par place** (y compris les accès et les dégagements)
  - Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacement à prévoir est différent
  - Stationnement vélo : Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local (couvert et accessible depuis l'extérieur) dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et ou par bureau
- Article UB-9-3/ : Réseaux électriques, téléphoniques :
  - Ajout : dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.



- Article UB-8 : Ajout de règles pour les **accès et voies** afin de clarifier et de faciliter son application (par l'ajout notamment de **schémas** sur les aires de retournement et sur les largeurs à respecter en fonction des différents types d'accès (accès direct, sur fond voisin...etc.)
- > **dégagement de minimum 25 m<sup>2</sup> (profondeur d'au moins 5 m)**
- > **nouvelle voie : 8 m de large minimum**

**Cela permet également d'encadrer la densification et plus particulièrement les phénomènes de divisions parcellaires en imposant la création d'accès. Ainsi, cela évite les enclaves parcellaires et optimise le foncier disponible.**

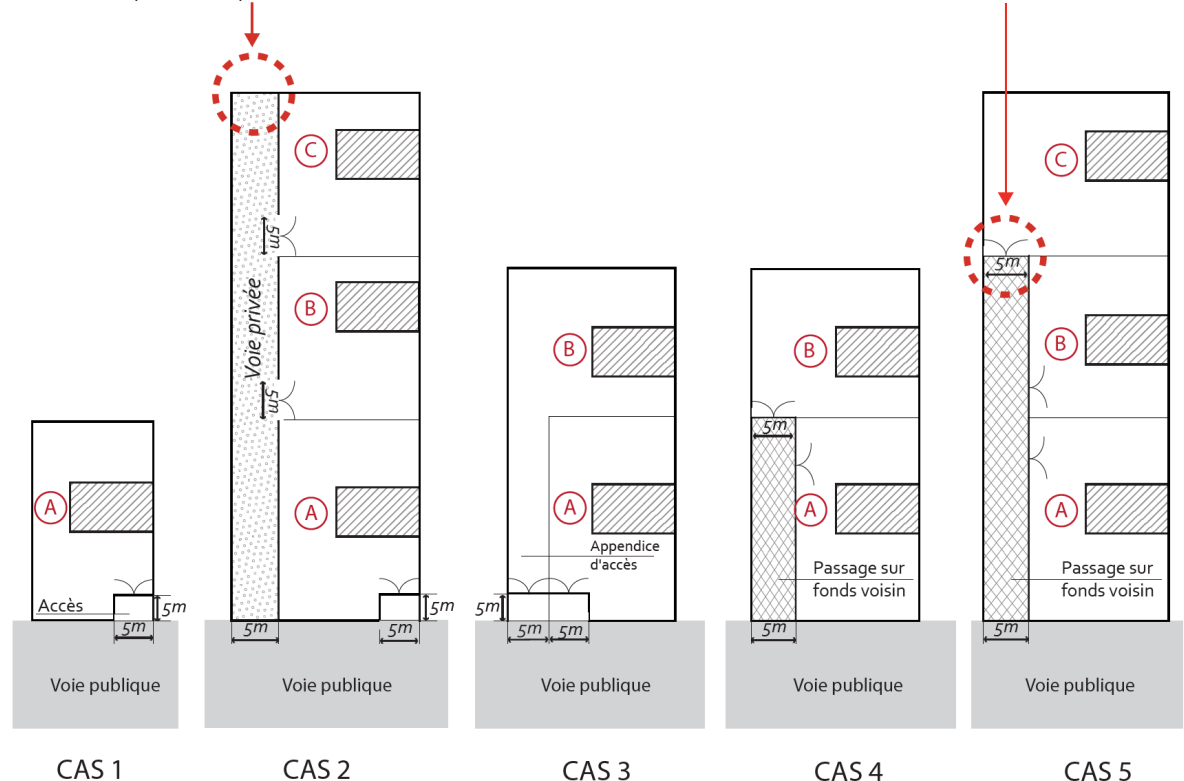
➔ **Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à 1 par unité foncière.**

➔ **La largeur des accès est de 5 mètres minimum.**

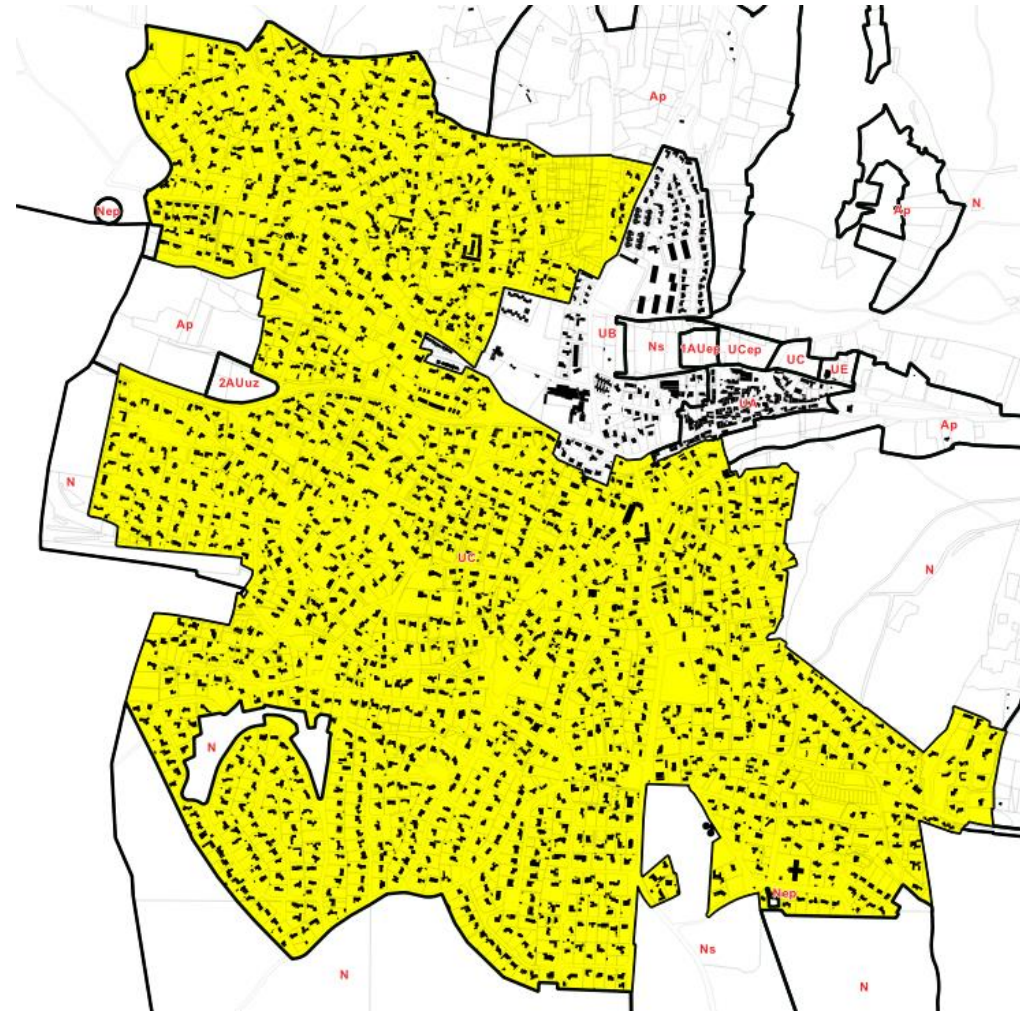
**+ Ajout des règles du SDIS en matière d'accès et voirie : largeur de voies**

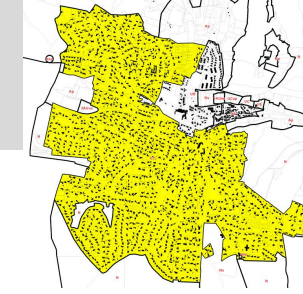
*Si c'est une impasse supérieure à 50 m => aménagement de l'impasse en raquette circulaire ou en Y*

*Si c'est une impasse supérieure à 50 m => aménagement de l'impasse en raquette circulaire ou en Y*



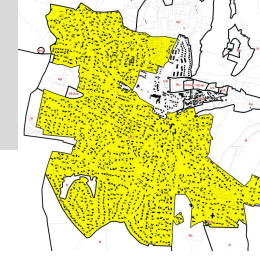
- Article UC-2 : limitations à certains usages :
  - Les constructions admises sous conditions ont évolué.
  - Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**
- Article UC-3 : mixité sociale : dans les secteurs identifiés : programme de plus de 2 logements : **minimum 30 % de logements dédiés aux logements locatifs sociaux**





- Article UC-4 : volumétrie et implantation des constructions :

- **Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.**
- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** En retrait d'au moins 4m.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :** En limite ou avec un recul d'au moins 4m.
- **Emprise au sol :** Distinguée en fonction de la destination des constructions (entre 25 et 50%)
- **Hauteur :**
  - 8m au faîtage, 3m à l'aplomb de la limite séparative pour les constructions en limite séparative. Adaptation de 10% possible au regard de la topographie (pente >15%).
  - Pour les constructions situées en limite séparative de propriété : maximum 3 m sur toute partie de la construction située à moins de 4 m de la limite séparative



- Article UC-5 : toitures / clôtures :
  - Précisions sur les **toitures terrasses** qui peuvent être **végétalisées** et **ne peuvent être accessibles pour tout autre utilisation**.
  - Ajout de règles quant à l'autorisation, sous condition, des **brise-vues** qui devront être ajoutés.
- Article UC-6 : Ajout de règles quant au **traitement environnemental** et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Ajout : les essences végétales doivent être choisies parmi des espèces méditerranéennes.
  - Ajout quant à l'interdiction des espèces invasives.
- Article UC-7: **Stationnement** :
  - **25 m<sup>2</sup> par place** (y compris les accès et les dégagements)
  - Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacement à prévoir est différent
  - Stationnement vélo : si nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local vélo à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et/ou par bureau
  - Ajout de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et de la norme de stationnement qui dépend de leur nature, fréquentation et localisation.

- Article UC-8 : Ajout de règles pour les **accès et voies** afin de clarifier et de faciliter son application (par l'ajout notamment de **schémas** sur les aires de retournement et sur les largeurs à respecter en fonction des différents types d'accès (accès direct, sur fond voisin...etc.)
- > **dégagement de minimum 25 m<sup>2</sup> (profondeur d'au moins 5 m)**
- > **nouvelle voie : 8 m de large minimum**

Cela permet également d'encadrer la densification et plus particulièrement les phénomènes de divisions parcellaires en imposant la création d'accès. Ainsi, cela évite les enclaves parcellaires et optimise le foncier disponible.

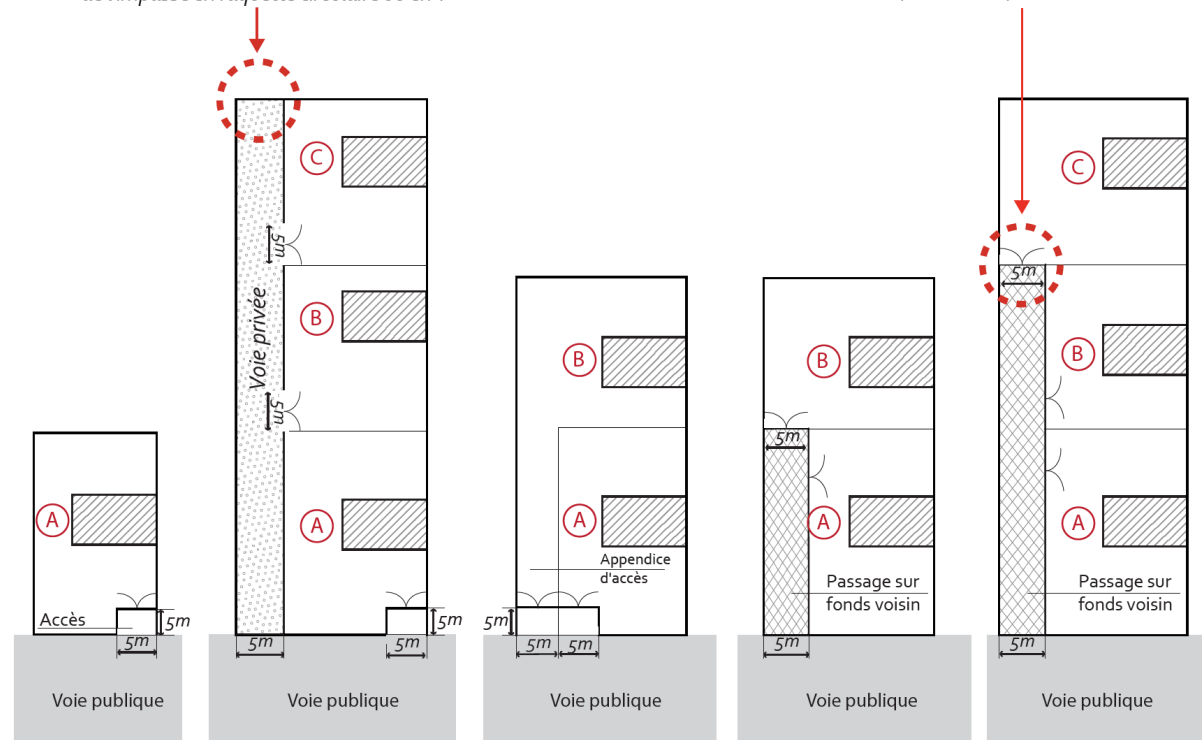
→ Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à 1 par unité foncière.

→ La largeur des accès est de 5 mètres minimum.

+ Ajout des règles du SDIS en matière d'accès et voirie : largeur de voies

*Si c'est une impasse supérieure à 50 m => aménagement de l'impasse en raquette circulaire ou en Y*

*Si c'est une impasse supérieure à 50 m => aménagement de l'impasse en raquette circulaire ou en Y*



CAS 1

CAS 2

CAS 3

CAS 4

CAS 5

- Article UC-9-3/ : Réseaux électriques, téléphoniques :
  - Ajout : dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être **mis en place par les lotisseurs ou promoteurs**.
  - Ajout : Les **branchements**, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés **en discrétion (souterrain ou encastré)**.

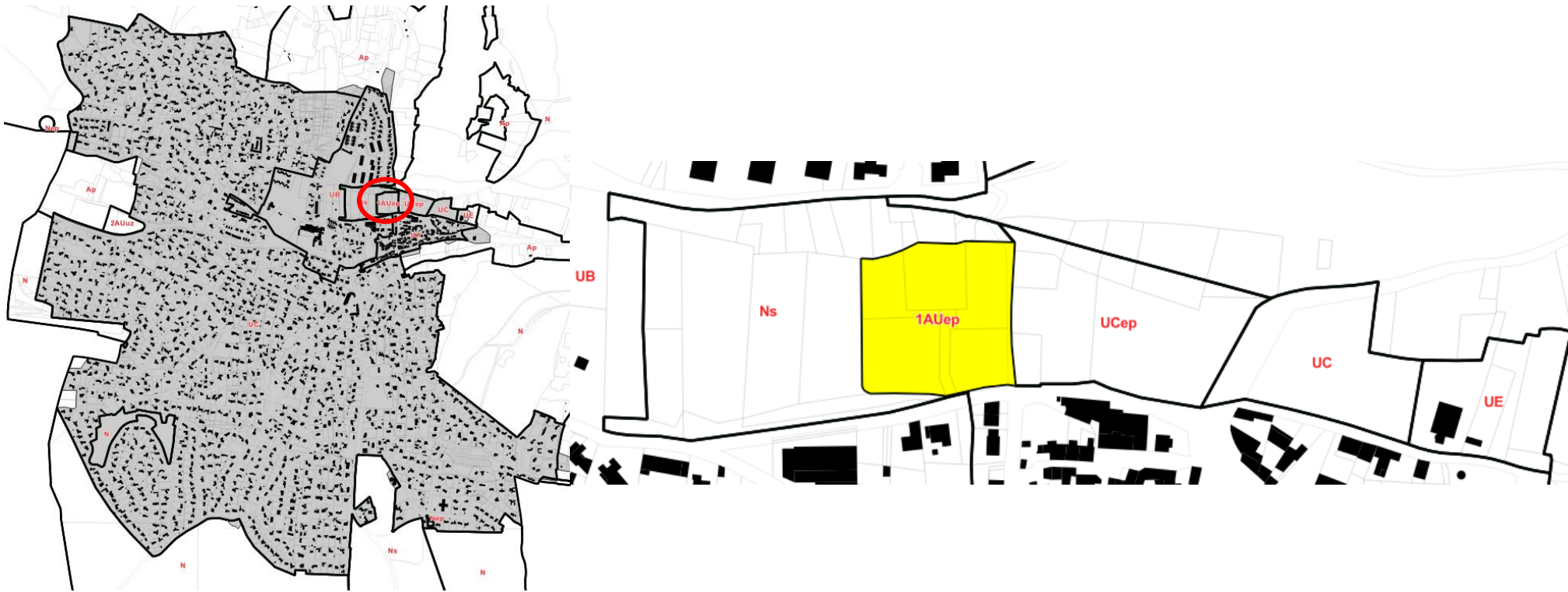
*=> Le dépôt d'une nouvelle demande d'urbanisme (PC ou DP) ne pourra être acceptée que si le précédent acte a fait l'objet d'une DACT et de la **conformité**.*



- Article UE-2 : interdiction de certains usages :
  - Ajout de précisions sur les usages et affectations de sols interdites : dépôts, carrières, terrains de camping et parcs de loisirs.
  - Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**
- Article UE-4 : volumétrie et implantation des constructions :
  - *Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.*
  - Implantation par rapport aux **voies et emprises publiques** : Non règlementé hormis pour les activités qui présentent un danger particulier (espace libre de 5m entre le bâtiment et la clôture).
  - Implantation par rapport aux **limites séparatives** : Idem.
  - **Emprise au sol** : 70% de la surface de la propriété.
  - **Hauteur** : 6m au maximum.

- Article UE-5 : clôtures :
  - Ajout de règles quant à l'autorisation, sous condition, des **brise-vues** qui devront être ajoutés.
- Article UE-7: Stationnement :
  - **25 m<sup>2</sup> par place** (y compris les accès et les dégagements)
  - Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacement à prévoir est différent
  - Ajout de la destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et de la norme de stationnement qui dépend de leur nature, fréquentation et localisation.
  - Ajout d'un **local vélo** obligatoire **d'un mètre carré par logement/bureau** pour toute construction neuve d'au moins 3 logements/bureaux.
- Article UE-8 : Ajout de règles pour les **voies -> nouvelle voie : 8 m de large minimum**
- Article UE-9-3/ : Réseaux électriques, téléphoniques :
  - Ajout : dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être **mis en place par les lotisseurs ou promoteurs**.
  - Ajout : dans le cas **d'aménagement d'un immeuble** existant ou construit, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par **des câbles sur la façade** en suivant le tracé unique.





- Article 1AUep-2 : interdiction de certains usages :

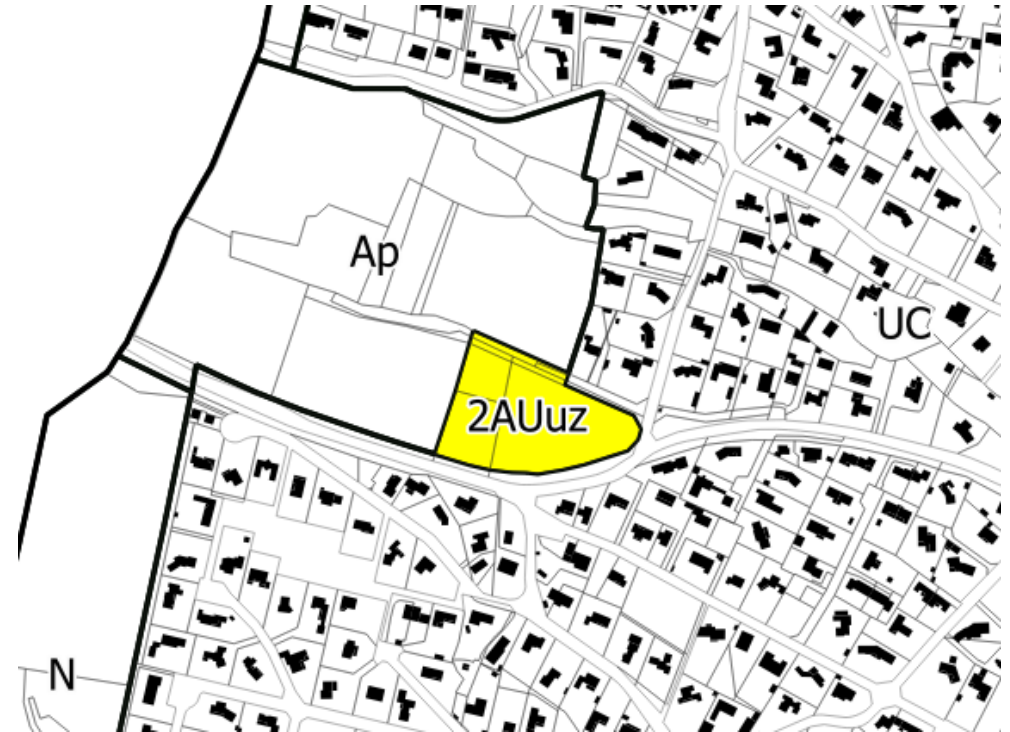
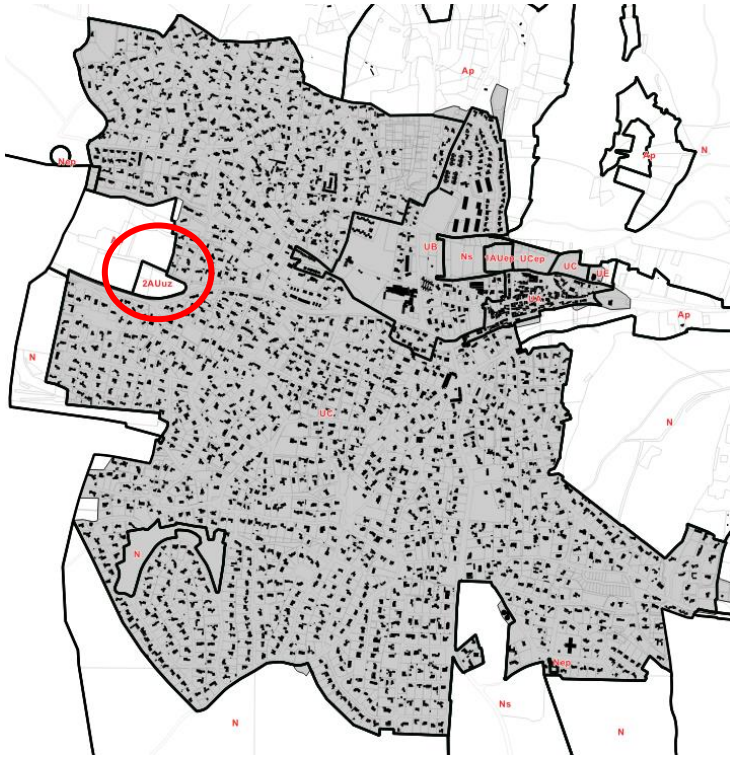
- Ajout de précisions sur les usages et affectations de sols interdites : dépôts, carrières, terrains de camping, parcs de loisirs et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**

- Article 1AUep-4 : volumétrie et implantation des constructions :
  - **Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.**
  - **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** Non règlementée.
  - **Implantation par rapport aux limites séparatives :** Espace libre de 5m entre le bâtiment et la clôture.
  - **Hauteur :** 7m au maximum.
  - **Ajout : l'emprise au sol maximale fixée à 50%** de la superficie du terrain d'assiette initiale comprenant les extensions.

- Article 1AUep-5 : clôtures :
  - Ajout de règles quant à l'autorisation, sous condition, des **brise-vues** qui devront être ajourés.
- Article 1AUep-6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Ajout : les essences végétales doivent être choisies parmi des espèces méditerranéennes.
  - Ajout quant à l'interdiction des espèces invasives.
- Article 1AUep-7: Stationnement :
  - Nombre correspondant aux besoins et **25 m<sup>2</sup> par véhicule**
  - Ajout d'un **local vélo** obligatoire **d'un mètre carré par logement/bureau** pour toute construction neuve d'au moins 3 logements/bureaux.
- Article 1AUep-8 : Ajout de règles pour les **voies** -> **règles du SDIS en matière d'accès et voirie.** -> **nouvelle voie : 8 m de large minimum**

- Article 1AUep-9-3/ : Réseaux électriques, téléphoniques :
  - Ajout : dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être **mis en place par les lotisseurs ou promoteurs**.
  - Ajout : dans le cas **d'aménagement d'un immeuble** existant ou construit, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par **des câbles sur la façade** en suivant le tracé unique.

## ZONE 2AUuz (zone de logements et commerces)

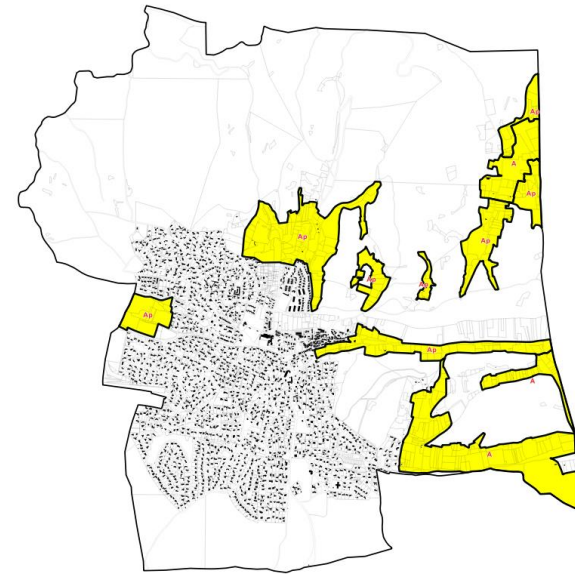


- Article 2AUuz-2 : Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**
- Article 2AUuz-3: **Mixité sociale** : programme comportant plus de 2 logements : minimum **40% de logements dédiés aux logements locatifs sociaux.**

- Article 2AUuz-4: Volumétrie et implantation des constructions:
  - **Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.**
  - **Implantation** des constructions principales et annexes en retrait **d'au moins 4m** par rapport à la voie publique.
  - Constructions **interdites** dans une bande de **15m depuis l'axe de la RD 135 (intégrant la bande paysagère de 10m).**
  - Les bâtiments peuvent être implantés en **limite de propriété** ou avec un **recul au moins égal à 3m.**
  - **Emprise au sol** : Au maximum **60%** de la superficie du terrain d'assiette initiale.
  - **Hauteur** : 7m à l'égout et 9m au faîtage.
- Article 2AUuz-5 : clôtures :
  - Hauteur des murs de clôtures : <2m et <1,50m du côté de la voie publique.
  - Ajout de règles quant à l'autorisation, sous condition, des **brise-vues** qui devront être ajourés.

- Article 2AUuz-6:
  - **20 % d'espaces libres**
  - Ajout de prescriptions sur les **espèces végétales choisies**.
  - Ajout des **espèces invasives interdites**
  - Toute construction en bordure d'espace agricole devra **créer une interface paysagère composée d'une haie végétale double plantée en quinconce et plurispécifique** (arbres et arbustes mellifères).
  - **Le long de la RD135, l'interface paysagère sera d'une largeur de 10 m minimum.**
  - **L'interface à l'Ouest** de la zone, en limite de la zone agricole, sera d'une **largeur de 3 m minimum.**
- Article 2AUuz-7 : stationnement
  - Nombre correspondant aux besoins
  - Ajout d'un **local vélo** obligatoire **d'un mètre carré par logement/bureau** pour toute construction neuve d'au moins 3 logements/bureaux.

- **Toutes les constructions sauf les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.**
- Sont autorisées en **zone A** :
  - Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation ne dépassant pas **150m<sup>2</sup>** de surface de plancher dans un rayon de 100m autour du bâtiment principal.
- Sont autorisées dans l'ensemble de la zone **Ap** :
  - Les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation limitées à 20% de la surface existante.
  - Les aménagements pour la mise aux normes de l'existant.
  - Les installations et ouvrages techniques pour le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Article A-2 : Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**



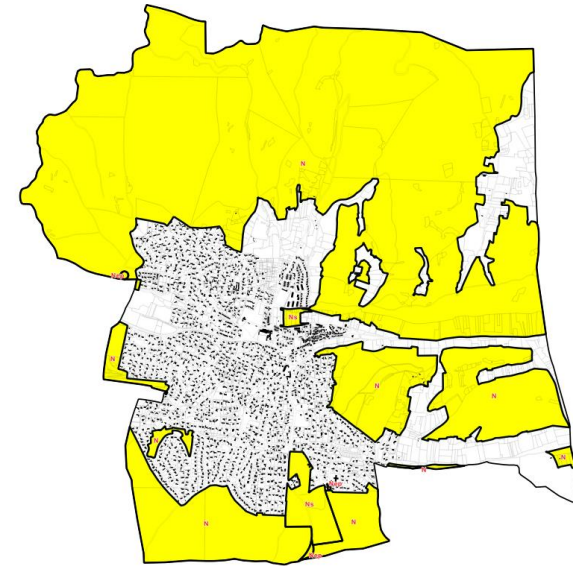


## ZONE A et ses secteurs

- Article A-4 : **Volumétrie et implantation des constructions** :
  - **Implantation** : à 10 m des voies et emprises publiques
  - **Limite séparative** : distance double de la différence d'altitude entre le bâtiment et la limite, sans être inférieur à 10 m
  - **Sur un même terrain** : implantation non réglementée
  - **Emprise au sol** : non réglementé
  - **Hauteur** : 10 m. Si extension : la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante
- ⇒ **Secteur Ap : volumétrie et implantation non réglementées**
- Article A-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
- Article A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
- Article A-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (**non réglementée**)
- Article A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC (**dégagement de 25 m<sup>2</sup> d'une profondeur d'au moins 5 m**)
- Article A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

**=> PAS DE CHANGEMENTS**

- Dans le **secteur Ns**, seules sont autorisées :
  - Les installations et aménagements légers **d'équipements publics** de plein air.
- Dans le **secteur Nep**, seuls sont autorisés :
  - Les aménagements et installations en lien avec les **télécommunications**.
- Article N-2 : Affouillements et exhaussements du sol : **superficie de moins de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins 2 m**
- Article N-4 : **Volumétrie et implantation des constructions** :
  - **Voies et emprises publiques** : non règlementé
  - **Limite séparative** : L'implantation en limite séparative est autorisée. A défaut, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 4 mètres.
  - **Sur un même terrain** : implantation non règlementée
  - **Emprise au sol** : non règlementé
  - **Hauteur** : Non règlementé



- Article N-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### => PAS DE CHANGEMENTS

- Article N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

### ajouts sur les espèces invasives, EBF et EPP

- Article N-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (**en fonction de l'accueil de public du projet**)

### => PAS DE CHANGEMENTS

- Article N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC


### => PAS DE CHANGEMENTS

- Article N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION :


### ajouts de précisions


## ANNEXES du règlement

- **Ajout d'éléments patrimoniaux à préserver et conserver au titre de l'article L151-19 du CU**

Les documents graphiques identifient par une étoile rouge les éléments concernés. 

- **Ajout d'éléments patrimoniaux à préserver et conserver au titre de l'article L151-23 du CU**

➤ Les arbres remarquables par une étoile verte et un numéro associé 

➤ Les alignements d'arbres par un tiret vert et un numéro associé 

Espaces Paysagers à Protégés (EPP)



- **Ajout d'un emplacement réservé**
  - Ouvrage public, installation d'intérêt général (extension du cimetière).
- **Ajout de la liste des espèces végétales interdites dans les projets d'aménagement.**

VERDI

# 7 – Calendrier

→ *Début de la mission de révision du PLU*

➤ *Janvier 2022*

Diagnostic / Etat initial de l'Environnement / PADD

**2022-2023**

→ *Débat du PADD en conseil municipal*

➤ *25 avril 2023*

→ *1<sup>ère</sup> réunion publique DIAG/PADD*

➤ *27 avril 2023*

Traduction réglementaire

**2023 – début 2025**

**Arrêt du PLU en conseil municipal**

**Avril 2025**

→ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

**3 mois**

→ Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur

**2 mois**

**Approbation du PLU en conseil municipal**

**Octobre/Novembre 2025**

VERDI



# Révision du PLU Commune de Poulx

MERCI POUR VOTRE ATTENTION