

PAUL-EDMOND MONTUS
7, ALLEE DU MAS
F 13620 CARRY-LE-ROUET
C/O
ARCOGEX
FRAISSE-ARNEL- DE COMBARIEU
GEOMETRES-EXPERTS
14, RUE SAINT-SEBASTIEN
F 13006 MARSEILLE
+ 33 4 96 10 21 21
geom14@gmail.com

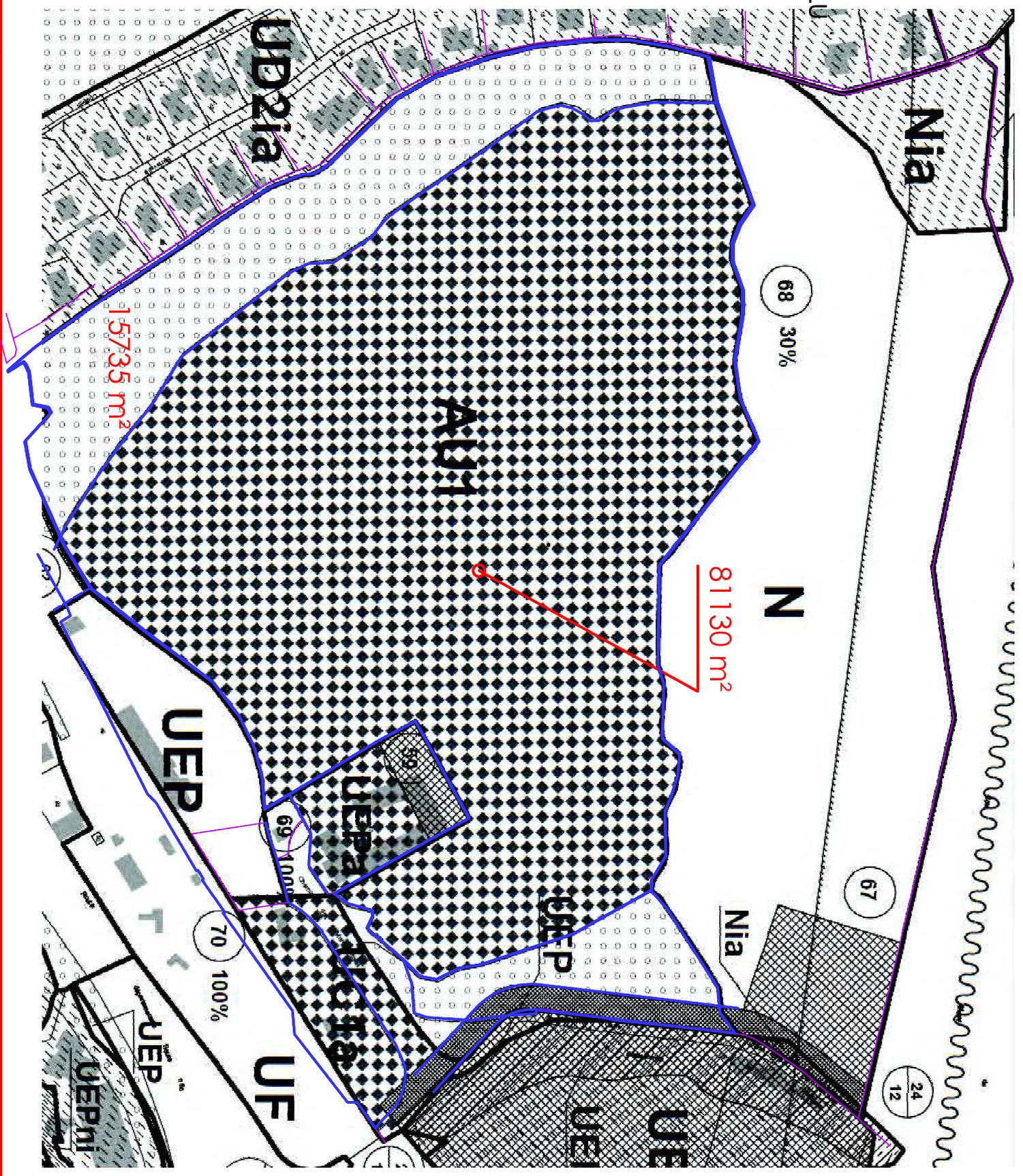
Evolution des surfaces urbanisées

- 1) Révision du PLU approuvée le 21/11/2011
Zone AU 1 ouverte à l'urbanisation, surface environ 81 000m²

- 2) Modification N°3 du PLU approuvée le 17/11/2016
Zones AUH1 – AUH 2 – AUH3 ouvertes à l'urbanisation, surface environ 57 000m²

La modification N°3 du PLU a pris en compte le pré-diagnostic écologique :

- La surface ouverte à l'urbanisation a été réduite de 29%, soit 24 000m² de moins
- A titre de mesure de compensation, il a été créé 39 000m² d'espaces naturels régis par l'article L130 du code de l'Urbanisme (espaces boisés classés)
- Un espace naturel a plus particulièrement été créé au centre du projet afin de rendre plus discontinues les zones aménagées
- Le règlement du PLU impose une densité faible dans les zones aménagées
- Emprise au sol maximum de 30% (page 53 règlement PLU)
- Espace vert en pleine terre, minimum de 35% (page 55 règlement PLU)

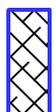


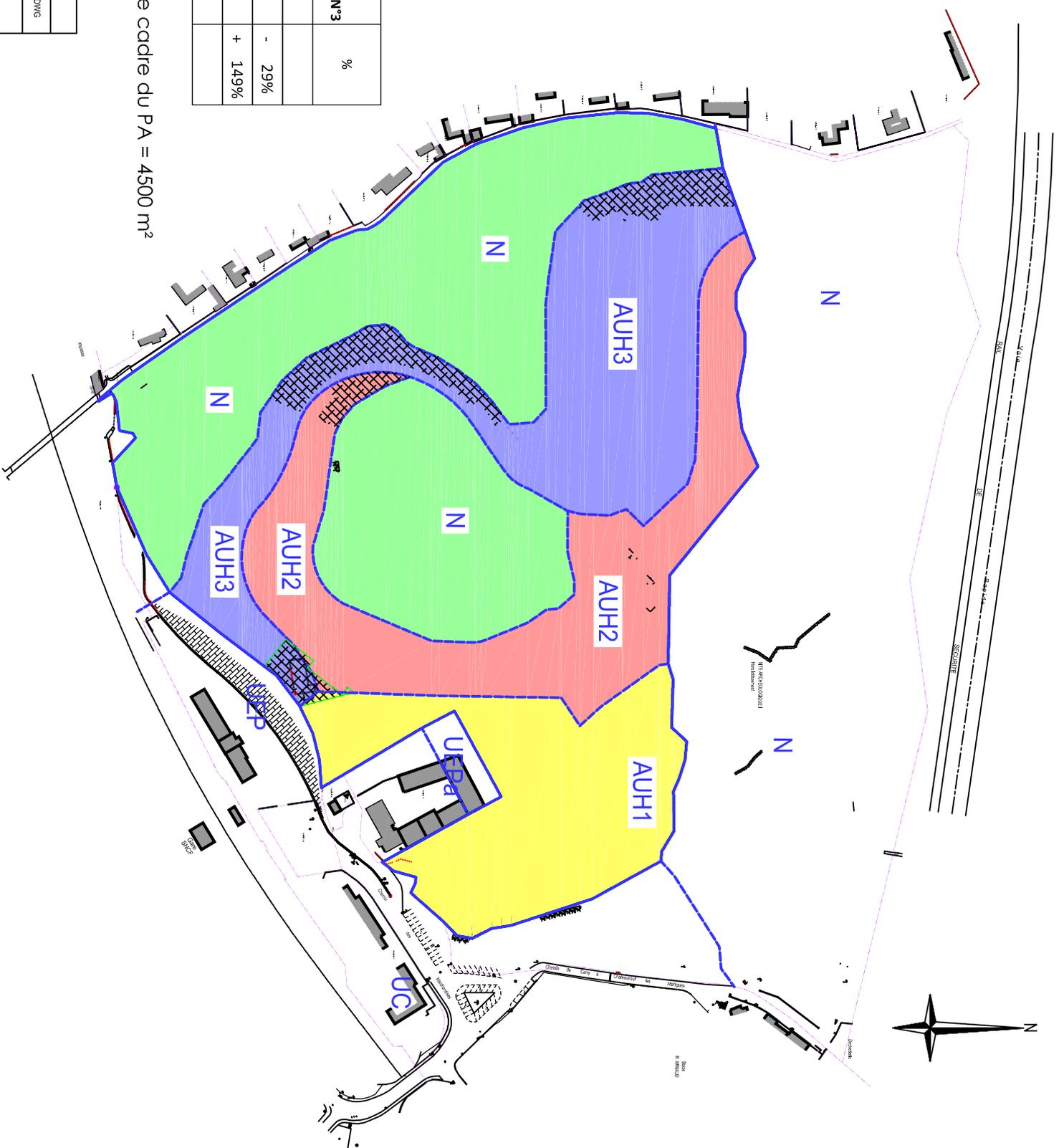
16000 m ²
19040 m ²
22600 m ²
39225 m ²

COMMUNE DE CARRY LE ROUET
 Lieu-dit : La Loge Nord
 Section : 40
 Numéro : 46p
 LOTISSEMENT LE REGANAS

**SURFACES APRES
 MODIFICATION N°3 DU PLU**

ZONE PLU	PLU	MODIFICATION N°3	%
AU1	81130		
AUH1-2-3		57640	- 29%
N	15735	39225	+ 149%
TOTAL	96865	96865	

 Espaces verts créés dans le cadre du PA = 4500 m²



ARCOGEX
 SEAN, FRAISE - ANEL - de COMBRIEU
 14, Rue St Sébastien - 13006 MARSEILLE
 Tél: 04.96.10.21.21. Fax: 04.96.10.21.22
 Adresse E-Mail : geom14@gmail.com

DOSSIER : 07417
 FICHER : SURF_ZONE_PLU.DWG
 Date : AOUT 2017

GEOMETRIE - EXPERT
 www.arco-gex.com

PLU de Carry-le-Rouet Modification n°3

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

En secteur AUH2 uniquement, les constructions doivent être implantées contre une des deux limites séparatives latérales.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé en secteur AUH1

En secteur AUH2 l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain.

En secteur AUH3, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 25 % de la surface du terrain.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur AUH1 : La hauteur des constructions à édifier, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 12 m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 14 m.

En secteur AUH2 et AUH3 : La hauteur des constructions à édifier, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 9 m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

PLU de Carry-le-Rouet Modification n°3

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 2 m² par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, par logement.
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² pour 100 m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations

Au moins 35 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier, sont affectés à des espaces végétalisés de pleine terre.

A l'intérieur des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2°du C.U, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une replantation équivalente en nombre, d'essence similaire et au minimum un baliveau de 1,50 m. à 2 m.

De plus, les prescriptions identifiées au titre de l'article L.123-1-5, III, 2°du C.U, dans les secteurs du Régnas concernant les espaces naturels et boisés sont celles prévues à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures et par tranche de 100 m² de terrain.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.