

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Dossier d'enquête publique

1. Rapport de présentation

Elaboration du PLU	Prescription 17 oct. 2008	Arrêt 26 Juin 2013	Mise à l'enquête 21 oct. 2013	Approbation 08 oct. 2014
Modification n°1	22 mars 2016		12 sept. 2016	13 déc. 2016
Modification n°2	13 avril 2017			

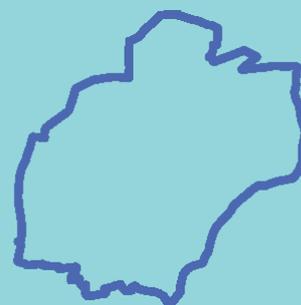
Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



Sommaire

Sommaire.....	1
1. Justification de la procédure de modification du PLU	2
2. Modifier le règlement du secteur UEa à vocation d'activités économiques situé route d'Orange..	3
2.1 Objectif.....	3
2.2 Traduction réglementaire.....	5
2.2.1 Au niveau des documents graphiques	5
2.2.2 Au niveau du règlement.....	5
3. Modification du secteur UAb, chemin du Clos d'Enfer.....	6
3.1 Objectif.....	6
3.2 Traduction réglementaire.....	7
3.2.1 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.....	7
3.2.2 Au niveau des documents graphiques	8
3.2.3 Au niveau du règlement.....	9
4. Autres modifications réglementaires.....	10
4.1 Ajustement de la règle de hauteur en limite séparative dans la zone UD.....	10
4.2 Modification de l'article 1AU 2	10
4.3 Complément sur les dispositions relatives aux clôtures.....	10
4.4 Précision sur les matériaux utilisés pour les abris de jardin.....	11
4.5 Opposition à l'application de l'article R.123-10-1 ancien du code de l'urbanisme	11
5. Incidences du projet sur l'environnement	12
6. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU	14

1. Justification de la procédure de modification du PLU

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU a été retenue dans la mesure où elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas 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 du PLU est établie suivant le schéma procédurier suivant :

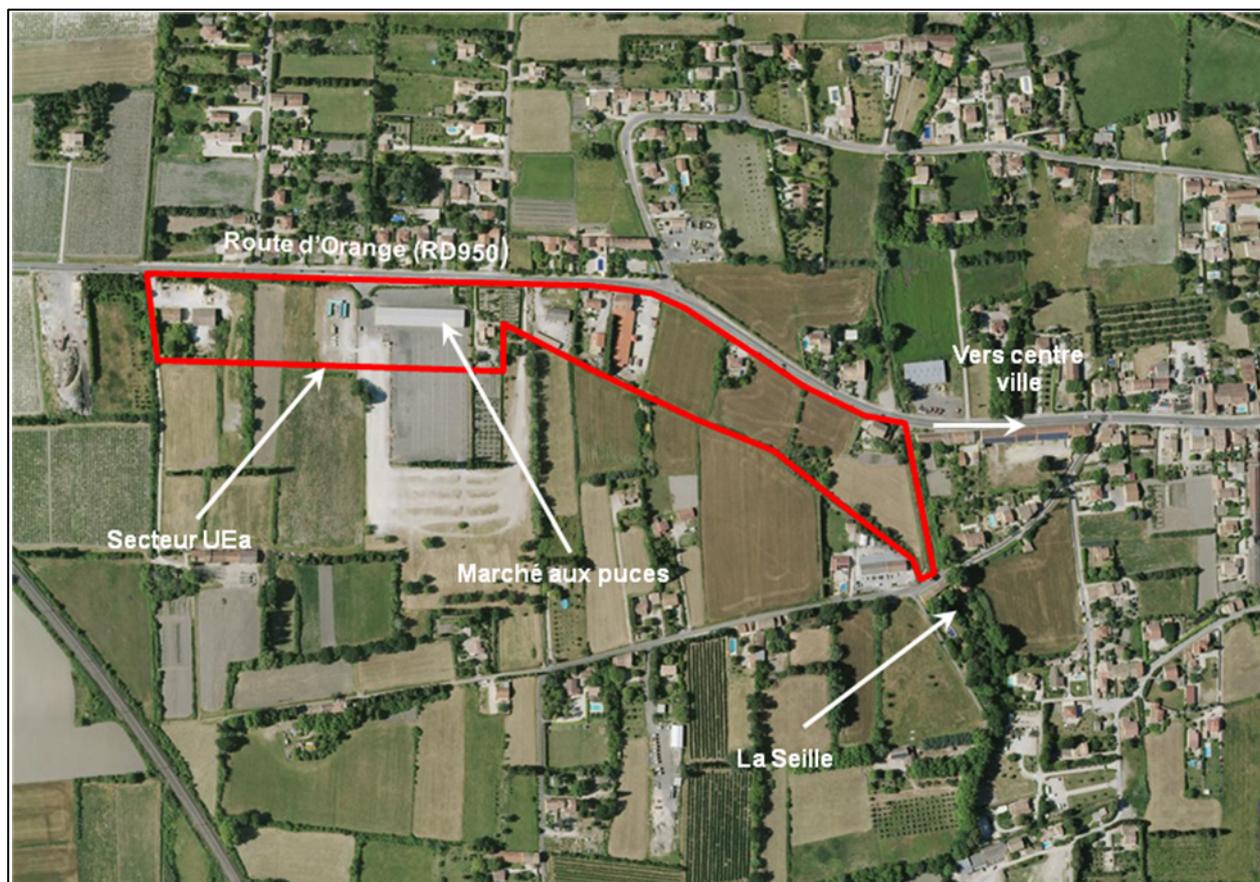
- notification du projet de modification au préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme à savoir: la région, le département, le SCOT du bassin de vie d'Avignon, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie, la communauté de communes des Pays de Rhône et Ouvèze au titre de sa compétence PLH.
- enquête publique prescrite par arrêté du maire, durée : 1 mois au minimum,
- le projet éventuellement modifié suite à l'enquête publique en fonction des observations du commissaire-enquêteur et des avis des personnes publiques associées,
- délibération du conseil municipal approuvant la modification du PLU,
- délibération publiée dans un journal diffusé dans le département,
- délibération affichée en mairie pendant un mois.

2. Modifier le règlement du secteur UEa à vocation d'activités économiques situé route d'Orange

2.1 Objectif

Dans le cadre de la révision du POS valant élaboration du PLU approuvée en 2014, la commune avait entériné les constructions existantes le long de route d'Orange, classées en zone 2NA et 3NA au POS à vocation d'activités économiques. Elle avait opté pour un secteur UEa dans lequel seule l'extension limitée des constructions existantes était autorisée.

Localisation du secteur UEa



Source : Géoportail

Ce secteur, qui dispose de quelques disponibilités foncières, est concerné :

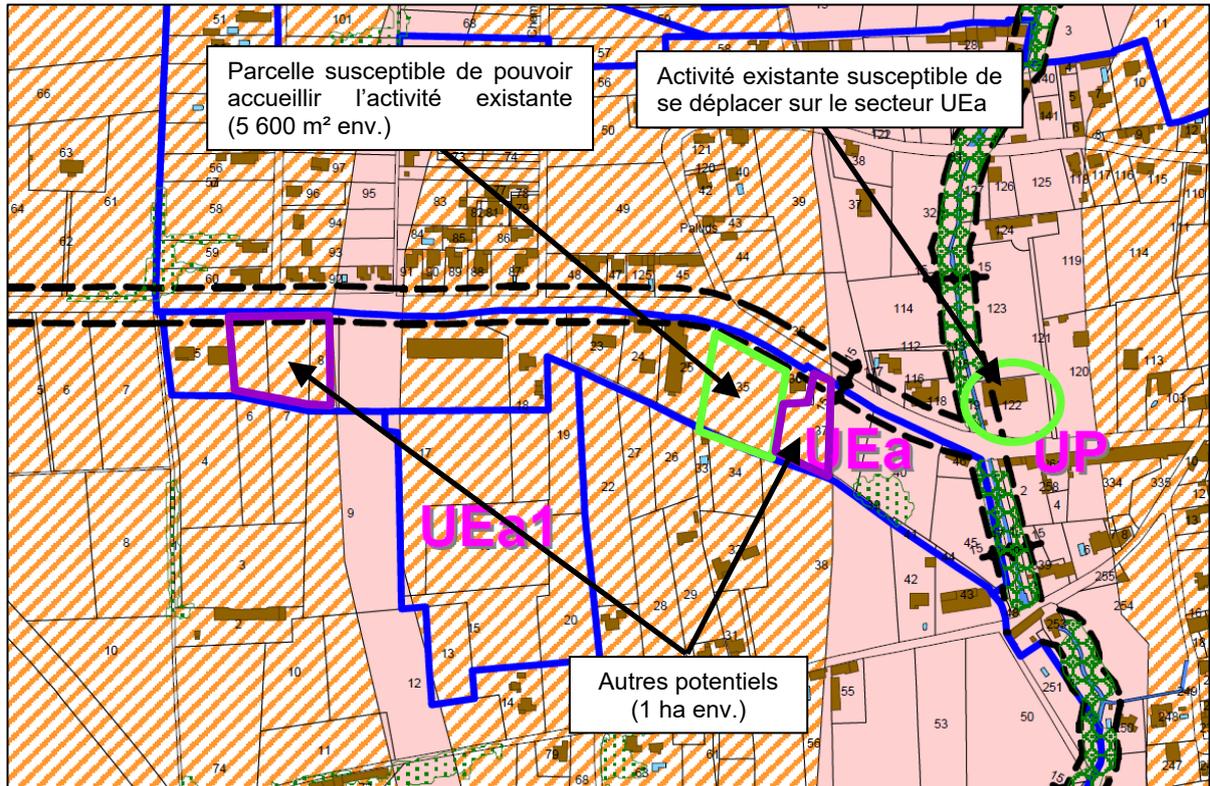
- par le risque inondation : dans la zone rouge, les nouvelles constructions sont interdites. Dans la zone orange hachurée, les nouvelles constructions sont autorisées avec une surélévation des planchers de 1,20 mètre par rapport au terrain naturel,
- par deux pipelines d'hydrocarbures.

Au regard de ces contraintes, le potentiel résiduel constructible est limitée mais permettrait de répondre à des demandes exprimées auprès de la commune.

En effet, la commune est sollicitée par des entrepreneurs, artisans désireux de s'implanter sur le territoire communal et notamment une entreprise présente de l'autre côté de la route d'Orange et souhaitant déplacer son activité sur une parcelle non construite dans le secteur UEa. Cette parcelle présente l'intérêt d'une superficie intéressante (5 600 m² environ) au regard du projet de développement de l'entreprise et elle est située en zone orange hachurée du PPRi (actuellement l'entreprise est située en bordure de Seille en zone rouge du PPRi ce qui bloque son développement).

La commune, soucieuse de promouvoir le développement économique sur son territoire et soutenir les entreprises locales, souhaite modifier le règlement du secteur UEa pour permettre les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques. Le périmètre du secteur UEa restera inchangé.

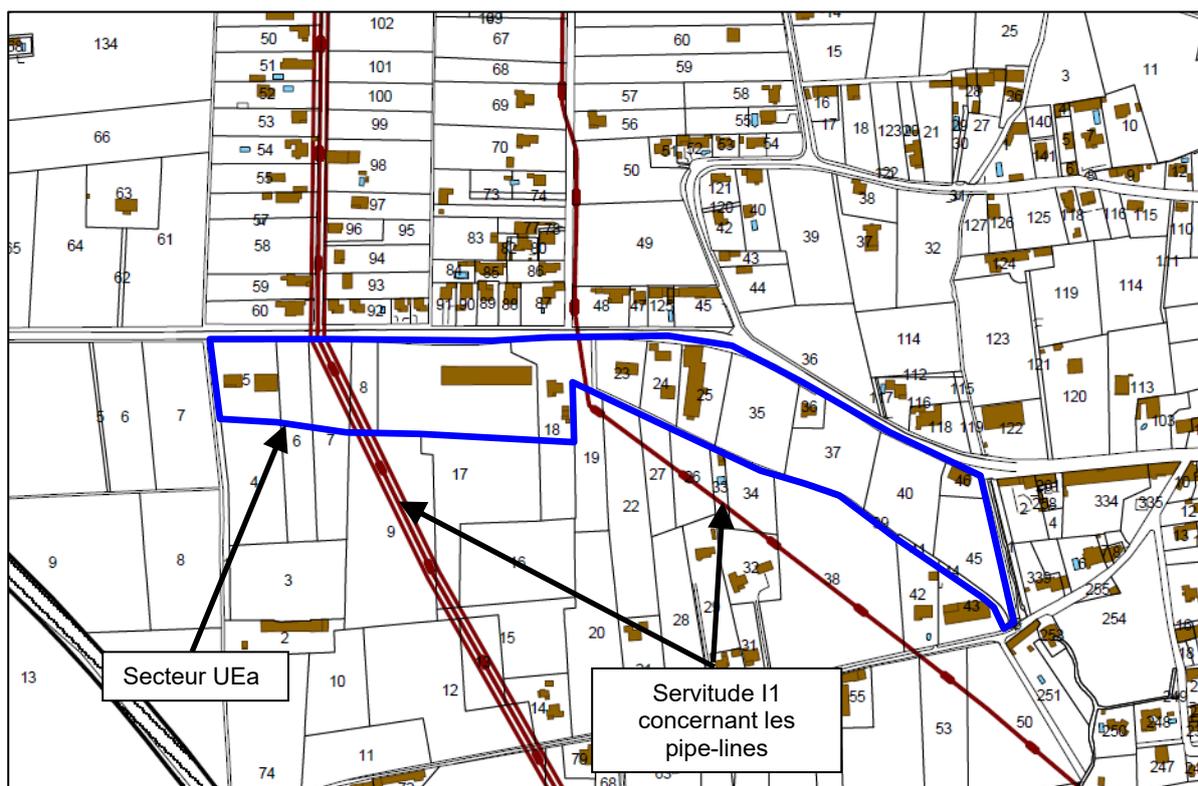
Extrait du plan de zonage du PLU et du PPRi



Nota : dans le sous-secteur UEa1, seuls sont autorisés les aménagements et parking nécessaires au marché aux puces. Ce sous-secteur n'est pas concerné par la présente modification.

D'autre part, le secteur UEa est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Orange-Caritat approuvé le 02 juillet 1985. Les constructions à vocation d'activités économiques sont autorisées dans les zones A, B et C du PEB.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique



Les projets à proximité des pipelines doivent faire l'objet d'une consultation de l'exploitant.

2.2 Traduction réglementaire

2.2.1 Au niveau des documents graphiques

Il n'y a pas d'évolution de zonage.

2.2.2 Au niveau du règlement

Dans l'article UE2 relative aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, il est supprimé : « Dans le secteur UEa, seuls sont autorisés les extensions, aménagements et changement de destination à usage de commerces, bureaux, artisanat. »

Avec cette modification, les nouvelles constructions à usage d'activités économiques sont autorisées dans le secteur UEa sans condition particulière à l'exception des constructions à usage d'industrie, hébergements hôteliers et agricole interdites à l'article UE1 (règle issue du PLU approuvé en 2014).

Le secteur UEa est conservé car l'extension limitée des habitations existantes est autorisée ce qui n'est pas le cas dans le reste de la zone UE. Cette règle est issue du PLU approuvé en 2014, il n'y a pas de changement au niveau de la présente modification sur ce point.

Rédaction proposée de l'article UE2

« Dans le secteur UEa, ~~seuls sont autorisés les extensions, aménagements et changement de destination à usage de commerces, bureaux, artisanat.~~

Sont également autorisées les extensions des habitations existantes sans création de nouveau logement et dans la limite de ~~L'extension des constructions existantes ne devra pas aboutir à générer plus~~ 30% de surface de plancher supplémentaire existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. »

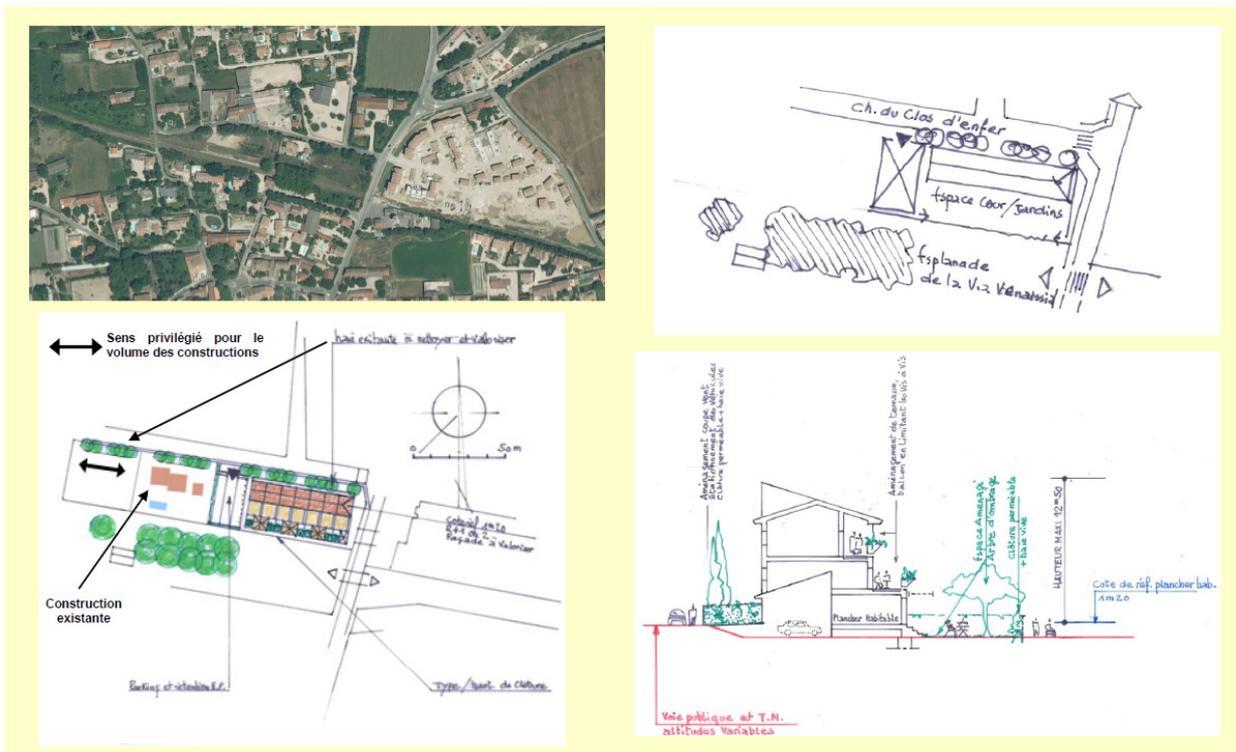
3. Modification du secteur UAb, chemin du Clos d'Enfer

3.1 Objectif

Dans le cadre du PLU approuvé en 2014, la commune a créé un secteur UAb entre la Via Venaissia et le chemin du Clos d'Enfer. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation du fait de sa situation en entrée de village et de la proximité de la Via Venaissia.

Cette dernière exprime une certaine densité en rapport avec la proximité du centre ancien : possibilité de réaliser de l'habitat collectif en R+2 notamment.

Extrait de l'OAP avant la présente modification

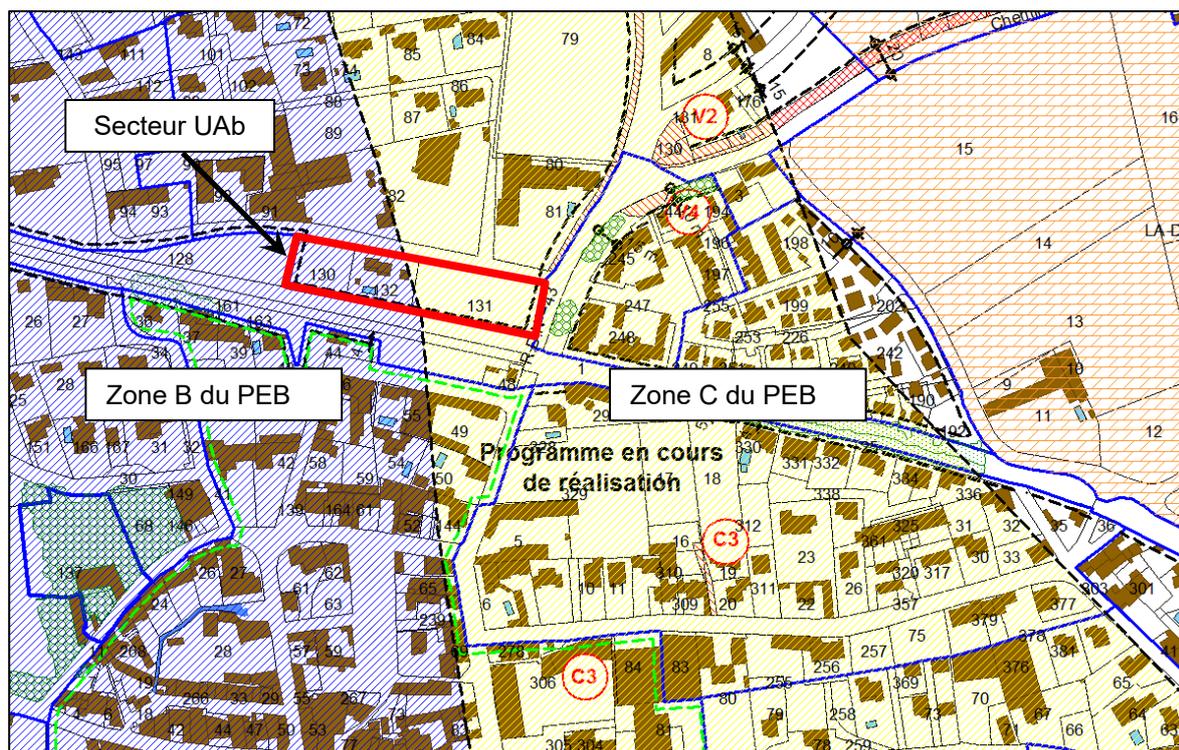


Ces orientations vont dans le sens de la densification du tissu urbain prôné par le code de l'urbanisme. Toutefois, la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Orange-Caritat approuvé le 02 juillet 1985.

Le secteur UAb est concerné par les zones B et C du PEB. Or les immeubles collectifs y sont interdits. D'autre part, les « maisons d'habitations individuelles non groupées » ne sont autorisées qu'en zone C du PEB, « uniquement dans les secteurs urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors que les nouvelles constructions n'entraînent qu'une faible accroissement de population ».

La commune doit donc réajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour être en adéquation avec les prescriptions du PEB.

Extrait du plan du PEB



3.2 Traduction réglementaire

3.2.1 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

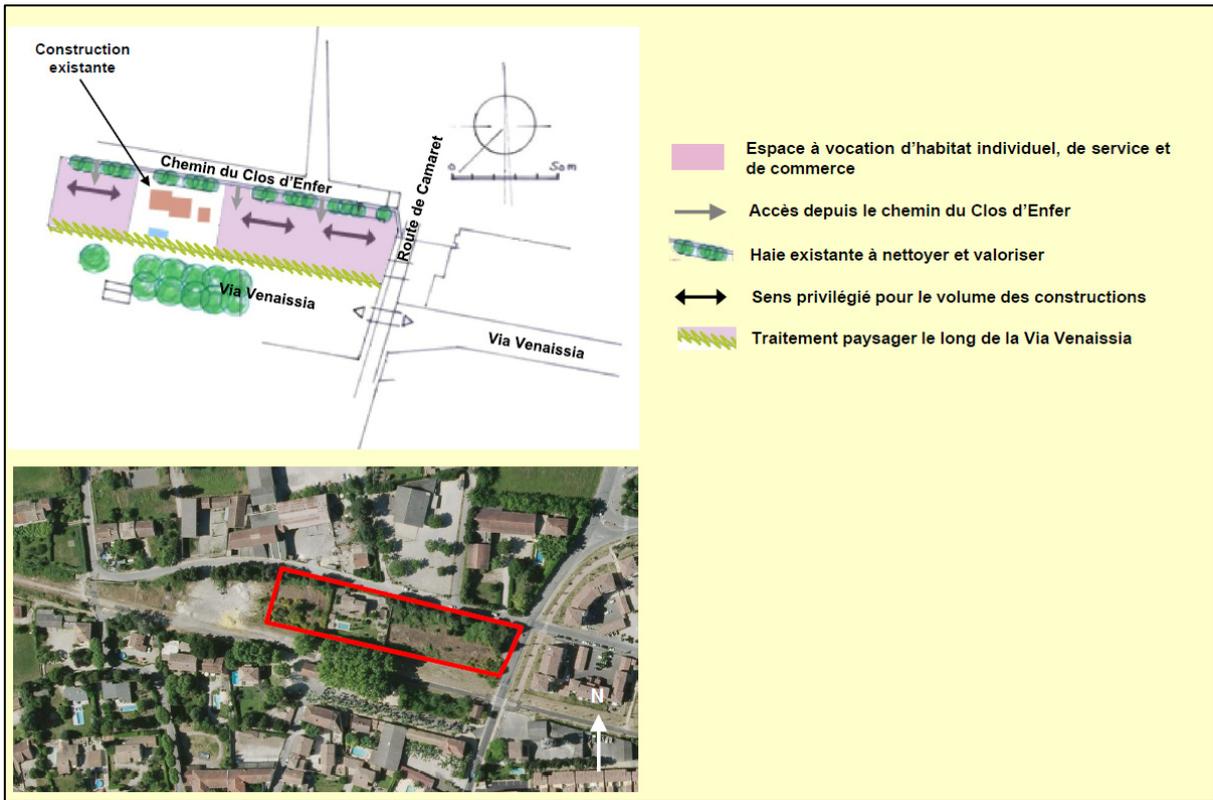
Cf. pièce n°4 orientations d'aménagement et de programmation

Elles sont modifiées et affichent les principes suivants :

- l'habitat individuel, les commerces et services sont autorisés,
- les accès seront privilégiés depuis le chemin du Clos d'Enfer,
- la haie existante le long du chemin du Clos d'Enfer sera valorisée,
- un traitement paysager le long de la Via Venaisia sera affirmé,
- l'orientation préférentielle des volumes bâtis se fera Est-Ouest.

D'autre part, la programmation de logements envisagés sur le secteur est diminuée. Il était annoncé une dizaine de logements, il peut être envisagé 3 logements environ avec les nouvelles orientations retenues en compatibilité avec le PEB.

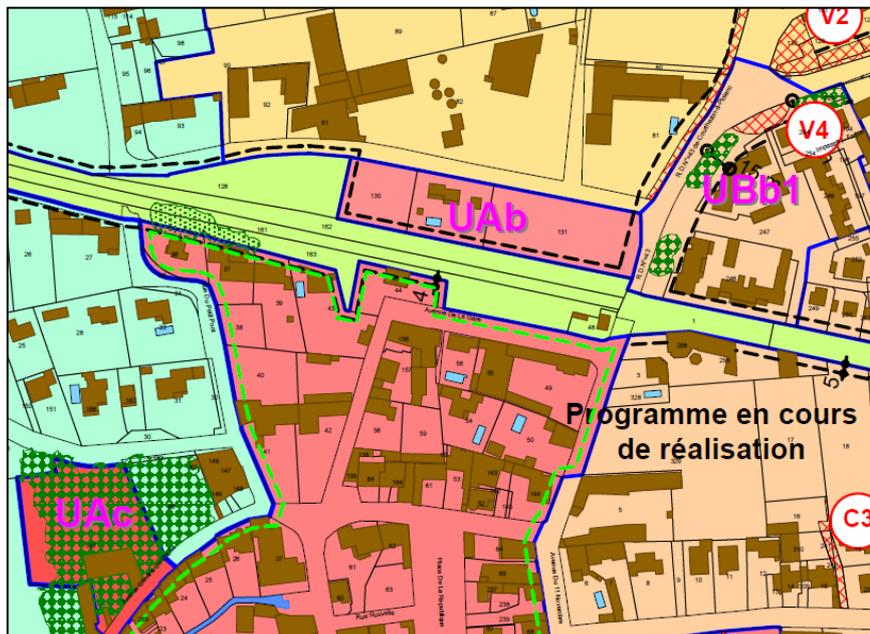
Extrait de l'OAP modifiée



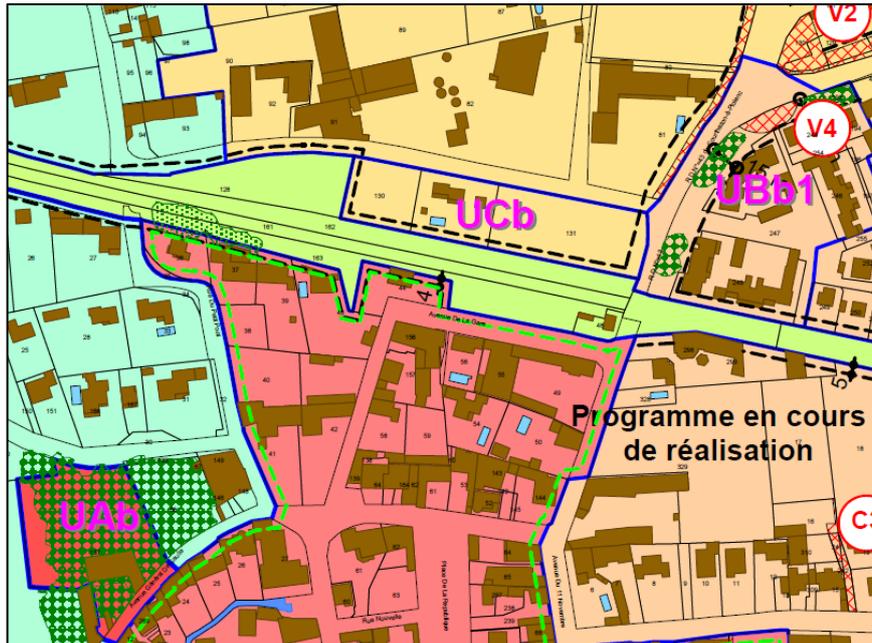
3.2.2 Au niveau des documents graphiques

Au regard des prescriptions du PEB, la commune doit retenir des orientations qui amène à diminuer la programmation de logements envisagés et les formes urbaines s'apparenteront plus à la zone d'habitat individuel présente au Nord du secteur qu'à la morphologie du centre ancien classé en zone UA. La commune retient donc un classement en zone UC en lieu et place de la zone UA. Le secteur UAb est donc basculé en zone UC avec la création d'un secteur UCb. D'autre part, le secteur UAc devient le secteur UAb.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



3.2.3 Au niveau du règlement

Avec la suppression du secteur UAb chemin du Clos d'Enfer, le secteur UAc devient le secteur UAb, le règlement de la zone UA est modifié en conséquence.

Un secteur UCb est créé dans le règlement de la zone UC.

Du fait de la proximité du centre ancien, il est retenu d'autoriser dans le secteur UCb les commerces, services et bureaux.

Rédaction proposée du caractère de la zone UC

« ...Elle comporte ~~deux~~ **trois** secteurs :

- le secteur **UCa**, situé route de Camaret sur Aigues, d'une densité faible et peu structuré,
- le secteur **UCb**, situé en bordure de la via Venaissia, pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation est réalisée,
- le secteur **UCc**, situé au Sud du Village soumis aux prescriptions du périmètre éloigné de captage des eaux des Neufs Fonds. »

Rédaction proposée de l'article UC1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites

« Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

-
- Les commerces à l'exception du secteur **UCb**,
- Les bureaux à l'exception du secteur **UCb**,
- »

Rédaction proposée de l'article UC2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

« ...Dans le secteur **UCb**, l'urbanisation doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. »

4. Autres modifications réglementaires

4.1 Ajustement de la règle de hauteur en limite séparative dans la zone UD

Dans la zone UD, dans l'hypothèse où une construction viendrait à s'implanter en limite séparative comme cela est autorisé à l'article UD7, la commune a souhaité limiter la hauteur de la construction à 4,50 mètres dans une bande 4 mètres depuis la limite séparative c'est-à-dire l'équivalent d'une construction en rez-de-chaussée.

Or, la rédaction actuelle de l'article UD 10 laisse entendre que, dans la bande de 4 mètres, la construction ne doit pas excéder la moitié de la hauteur du bâtiment. Si cette règle peut fonctionner pour une construction en R+1, cela pose un problème pour une construction en rez de chaussée. Elle serait alors limitée en hauteur à 2 ou 2,50 mètres dans la bande 4 mètres de la limite séparative. Ce n'était pas le sens que la commune souhaitait donner à la règle.

Rédaction proposée de l'article UD 10

« ...Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur dans une bande 4 mètres depuis la limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder ~~la moitié de la hauteur totale du bâtiment~~ 4,50 mètres. »

4.2 Modification de l'article 1AU 2

La commune a autorisé les activités de commerce, service, bureau, artisanat dans les zones d'urbanisation future 1AU à condition d'être en rez de chaussée et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

La commune souhaite supprimer ces deux conditions pour faciliter l'implantation d'activités économiques sur la commune en lien avec le développement de nouveaux quartiers à vocation d'habitat.

Rédaction proposée de l'article 1AU 2

« ... Sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

○ Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- de bureaux, ~~limité à 150 m² de surface de plancher,~~
- de commerce, artisanat, services ~~en rez de chaussée, limité à 150m² de surface de plancher,~~
- d'équipements d'intérêt collectif, ...»

4.3 Complément sur les dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures peuvent prendre deux formes :

- soit un grillage,
- soit un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m. pouvant être surmonté d'un grillage.

Ces dispositions ont été intégrées dans le règlement du PLU en compatibilité avec les dispositions du PPRi.

La commune est souvent sollicitée pour réaliser les murs en gabions. La commune ne s'y oppose pas et souhaite donc intégrer cette possibilité dans le règlement tout en rappelant que cela s'applique au mur bahut. Il est interdit de réaliser un mur en gabions sur une hauteur de 1,80 mètre.

D'autre part, la commune veut laisser la possibilité de poser des brises vues, des palissades, etc. Le règlement est modifié en conséquence.

Rédaction proposée de l'article 11 concernant les clôtures

« Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées.
- soit d'un mur bahut ~~obligatoirement~~ maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. *Le mur bahut peut être également en gabion. Du fait du risque inondation, le mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m.*
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

...

~~Dans tous les cas sont interdits :~~

- ~~• les clôtures en éléments de béton moulé,~~
- ~~• les palissades en planche ou en tôle,~~
- ~~• les claires-voies,~~
- ~~• les brises-vues seuls ou superposés au grillage.~~

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m. »

4.4 Précision sur les matériaux utilisés pour les abris de jardin

La commune souhaite encadrer le choix des matériaux pour les abris de jardin en limitant au bois ou murs maçonnés et éviter les abris en métal notamment.

Rédaction proposée à l'article 11 des zones UA, UB, UC, UP, 1AU, 2AU et A dans le paragraphe « aspect des matériaux »

« Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit. »

4.5 Opposition à l'application de l'article R.123-10-1 ancien du code de l'urbanisme

L'article R.123-10-1 dans son application au 31 décembre 2015 dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La commune souhaite s'opposer à l'application de cette règle sur l'ensemble des zones du PLU. Les règles édictées par le règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

L'objectif de la municipalité est d'avoir une application homogène des règles d'urbanisme dans et hors des lotissements.

Un article 16 dans les dispositions générales du règlement est créé pour énoncer l'opposition à cette règle de manière générale sur l'ensemble des zones du PLU.

La modification porte sur des points d'ajustement réglementaire qui n'auront pas d'impact négatif sur l'environnement et sur Natura 2000.

S'agissant de permettre de nouvelles constructions dans le secteur UEa route d'Orange, les bords de la Seille seront préservés du fait de la zone rouge du PPRi qui interdit toute nouvelle construction. Elle représente une bande de 150 mètres sur le secteur UEa à partir de la berge de la Seille.

Conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, le projet n'étant pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement et plus particulièrement sur Natura 2000, la procédure de modification du PLU ne fait pas l'objet d'évaluation environnementale ou d'examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale ni d'étude d'incidence au titre de Natura 2000.

6. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

Modification n°1 du PLU				Modification n°2 du PLU			
Intitulé	Superficie en m ²	Pourcentage total	Superficie en Ha	Intitulé	Superficie en m ²	Pourcentage total	Superficie en Ha
Zones urbaines				Zones urbaines			
Zone UA	170189	0,69	17,01	Zone UA	164489	0,66	16,44
Zone UB	283721	1,17	28,37	Zone UB	283721	1,17	28,37
Zone UC	198100	0,82	19,81	Zone UC	203800	0,85	20,38
Zone UD	591200	2,44	59,25	Zone UD	591200	2,44	59,25
Zone UE	279600	1,15	22,55	Zone UE	279600	1,15	22,55
Zone UF	101600	0,42	10,16	Zone UF	101600	0,42	10,16
Zone UP	894747	3,70	89,48	Zone UP	894747	3,70	89,48
ZONE U	2519157	10	252	ZONE U	2519157	10	252
Zones à urbaniser				Zones à urbaniser			
Zone 1AU	186100	0,77	18,61	Zone 1AU	186100	0,77	18,61
Zone 2AU	128800	0,53	12,88	Zone 2AU	128800	0,53	12,88
Zone 3AU	104300	0,43	10,43	Zone 3AU	104300	0,43	10,43
ZONE AU	419200	2	42	ZONE AU	419200	2	42
Zone agricole				Zone agricole			
Zone A	20475688	84,29	2047,41	Zone A	20475688	84,29	2047,41
ZONE A	20475688	84	2047	ZONE A	20475688	84	2047
Zones naturelle				Zones naturelle			
Zone N	873318	3,60	87,33	Zone N	873318	3,60	87,33
ZONE N	873318	4	87	ZONE N	873318	4	87

Nota : les modifications de surface intervenues avec la présente modification du PLU apparaissent en bleu