

# Commune de Goult

(Département de Vaucluse - 84220)

Modification n°1

## Plan Local d'Urbanisme



### 1 - Rapport de présentation

Dates	Prescription	Arrêté	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	17 / 11 / 2003	11 / 02 / 2013	29 / 05 / 2013	21 / 11 / 2013
Modification n°1	17 / 05 / 2016		16 / 12 / 2016	11 / 04 / 2017

## Sommaire

Sommaire .....	1
Introduction .....	2
1. Justification de la procédure de modification du PLU .....	3
2. Toilettage, adaptation du règlement, des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation.....	4
2.1 Suppression des articles 5 et 14 relatifs respectivement à la superficie minimales des terrains et au coefficient d'occupation des sols .....	4
2.1.1 Objectif.....	4
2.1.2 Traduction réglementaire.....	4
2.2 Autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle .....	5
2.2.1 Objectif.....	5
2.2.2 Traduction réglementaire.....	6
2.3 Reprise du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU1 .....	9
2.3.1 Objectif.....	9
2.3.2 Traduction réglementaire.....	11
2.3.2.1 Au niveau du règlement.....	11
2.3.3 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.....	13
2.4 Modification du périmètre de la zone AU1 « Pied de Bellon Nord » .....	14
2.4.1 Objectif.....	14
2.4.2 Traduction réglementaire.....	14
2.4.2.1 Au niveau des documents graphiques .....	14
2.4.2.2 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.....	14
2.5 Ajustements réglementaires divers .....	15
2.5.1 Suppression de la règle alternative concernant l'assainissement des eaux usées sur le hameau des Combans.....	15
2.5.2 Rectifier une erreur matérielle concernant le règlement du secteur Na « La Gardi » .....	16
2.5.3 Autoriser les nouvelles constructions sur le secteur U1a « Saint-Véran » .....	17
2.5.3.1 Objectif.....	17
2.5.3.2 Traduction réglementaire.....	19
2.5.4 Modification de l'article U1 6.....	20
3. Mise à jour du périmètre du droit de préemption urbain.....	21
4. Incidences du projet sur l'environnement.....	23
4.1 Les périmètres réglementaires .....	23
4.2 Les périmètres d'inventaires officiels.....	24
4.3 Incidences du projet de modification sur l'environnement.....	26
5. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU .....	27

## Introduction

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 novembre 2013 a fait apparaître, dans son application au quotidien en terme de gestion du droit des sols et d'autorisation d'urbanisme, la nécessité de procéder à certains ajustements et précisions au niveau du règlement, du plan de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les nouveaux textes législatifs notamment la loi dite "ALUR" qui supprime les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales de terrain demandent également d'adapter le document d'urbanisme.

Nota : les références législatives du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme qui figurent dans le dossier de modification n°1 du PLU ont évolué dans leur numérotation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 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, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie, la communauté de communes Pays d'Apt Luberon en charge de l'élaboration du SCOT du Pays d'Apt et compétent en matière de politique de l'habitat, le PNR du Luberon.
- 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. Toilettage, adaptation du règlement, des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation**

Cf. pièce n°4 règlement pour le détail des dispositions réglementaires modifiées. Les modifications apparaissent en bleu.

### **2.1 Suppression des articles 5 et 14 relatifs respectivement à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols**

#### **2.1.1 Objectif**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé les superficies minimales de terrains et les COS dans les PLU.

Cette disposition est d'application immédiate c'est à dire qu'elle s'applique également au règlement de PLU qui prévoit ce type de disposition comme c'est le cas du PLU de Goult.

La présente modification met donc en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions législatives, les deux dispositions ne s'appliquant plus depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La modification du PLU n'entraîne donc pas de droit à construire supplémentaire sur ce point.

Il s'agit d'éviter toute confusion à la lecture des règles d'urbanisme applicable sur le territoire communal, il convient donc de modifier les articles 5 et 14 du règlement pour les zones qui en font référence.

En complément de ce toilettage, la commune souhaite accompagner la densification engendrée par la suppression de ces deux dispositifs réglementaire au regard des caractéristiques des différents quartiers (topographie, accès, gestion des eaux pluviales, etc.). Le PLU avait institué une emprise au sol sur certaines zones du PLU (zones U2, U3, U4, AU1 et AU3), elle est maintenue avec un ajustement sur la zone U4 et AU1.

#### **2.1.2 Traduction réglementaire**

Les superficies minimales de terrains sont supprimées dans l'article 5 des zones U1, U3, U4 et AU3. Les COS sont supprimés dans l'article 14 des zones U1, U2, U3, U4, AU1 et AU3.

La suppression du COS ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU car d'une part cette suppression était automatique dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR nonobstant la présente modification du PLU et d'autre part, le règlement du PLU encadre la densité par le biais de l'emprise au sol ce qui fait que la suppression du COS ne bouleverse par le rapport de densité qui avait été envisagé au niveau du PLU.

La commune en profite pour réajuster l'emprise au sol sur les zones U4 et AU1.

Le secteur U2a est supprimé, celui-ci ayant été créé pour différencier le COS de ce secteur par rapport à la zone U2. Les autres règles applicables au secteur U2a sont celles de la zone U2, le secteur U2a n'a plus lieu d'être.

**Tableau récapitulatif des modifications réglementaires apportées**

	Superficie minimale de terrains	COS	Emprise au sol
Secteur U1a2 (les Combans)  Secteur U1b et ses sous secteurs (Les Bartagnons, la Petite Bégude, Trabari, etc.)	U1b : 2 000 m <sup>2</sup>	U1a2 : 0,15  U1b : 0,1	Non réglementé
Zone U2 La Gouriranne	Non réglementé	U2 : 0,45 U2a : 0,20	50%
Zone U3 Sumiane	4 000 m <sup>2</sup>	0,08	35%
Zone U4 Chemins du Stade, de la Calade, de Saint-Véran, etc.	U4cf2 : 2 000 m <sup>2</sup>	U4 : 0,30 U4a : 0,20 U4cf2 : 0,12	30% 40%
Zone AU1 Pied de Bellon et Lumières	Non réglementé	AU1 : 0,30 AU1a : 0,20	60% 40%
Zone AU3 Pied Rousset	1 500 m <sup>2</sup>	Non réglementé	50%

**2.2 Autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle****2.2.1 Objectif**

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ont modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme devenu notamment l'article L.151-12 du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme dispose :

*"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."*

Dans le cadre de modification n°1 du PLU, la commune retient la possibilité d'autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle.



Il est recensé 170 habitations environ en zone agricole et naturelle du PLU réparties de la façon suivante :

- les habitations d'agriculteurs,
- les anciennes constructions d'origine agricole qui ont connu un changement de destination et sont devenues des habitations de citadins,
- les habitations de citadins notamment réalisées dans les années 70, période pendant laquelle il était possible de construire sur tout terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> desservi par une route et un réseau d'eau potable ou sur tout terrain d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> desservi par une route. Cette disposition a été abrogée en 1976.

La commune souhaite donc prendre en compte l'existence de ces habitations en leur permettant une extension encadrée et la réalisation d'une annexe et d'une piscine.

En ce qui concerne les annexes, la commune décide d'en limiter le nombre à une et encadrer leur implantation dans un rayon de 20 mètres de l'habitation existante, l'objectif étant de préserver le caractère agricole ou naturel de la zone.

### **Exemples d'habitations en zone agricole et naturelle du PLU**



#### **2.2.2 Traduction réglementaire**

Le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle est complété pour autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes en les encadrant en terme d'implantation, d'emprise, de densité et de hauteur pour s'assurer du maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Le projet de règlement a été soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Elle a émis un avis favorable en date du 10 octobre 2016 qui a été versé au dossier d'enquête publique. La commune a pris en compte cet avis dans la proposition réglementaire ci-dessous notamment en précisant l'emprise au sol des piscines, la surface de plancher des annexes, etc.

D'autre part, un secteur Ncf<sub>1</sub> quartier des Chavelles avait été créé pour permettre l'extension mesurée des constructions existantes. Cette règle se généralisant à l'ensemble de la zone naturelle, le secteur Ncf<sub>1</sub> n'a plus lieu d'être.

#### **Pour la zone agricole**

##### **Rédaction proposée pour l'article A2**

« Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher minimale de 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU,
- la création d'une annexe accolée ou non à l'habitation existante (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à :

Hors secteurs Af<sub>1</sub> et Af<sub>2</sub>

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	30% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	20% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU
A partir de 201 m <sup>2</sup>	15% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Af<sub>1</sub> et Af<sub>2</sub>

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+ 10% de surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées»



Rédaction proposée pour l'article A9

« L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.  
 Pour l'annexe accolée ou non à l'habitation existante, l'emprise au sol est limitée à 20 m².  
 Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 60 m². »

Rédaction proposée pour l'article A10

« La hauteur des constructions à usage d'habitation et leur extension est limitée à 8 mètres au faîtage.  
 La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au faîtage. »

Pour la zone naturelle

Rédaction proposée pour l'article N2

« Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher minimale de 70 m² à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU,
- la création d'une annexe accolée ou non à l'habitation existante (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à :

Hors secteurs Nf<sub>1</sub> et Nf<sub>2</sub>

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m² à 120 m²	30% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU
121 m² à 200 m²	20% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU
A partir de 201 m²	15% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Nf<sub>1</sub> et Nf<sub>2</sub>

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+ 10% de surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le maintien du caractère naturel. »

#### Rédaction proposée pour l'article N9

« L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.  
Pour l'annexe accolée ou non à l'habitation existante, l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.  
Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 60 m<sup>2</sup>. »

#### Rédaction proposée pour l'article N10

« La hauteur des constructions à usage d'habitation et leur extension est limitée à 8 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au faîtage. »

## **2.3 Reprise du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU1**

### **2.3.1 Objectif**

Il s'agit de reprendre la rédaction du règlement de la zone AU1 au niveau :

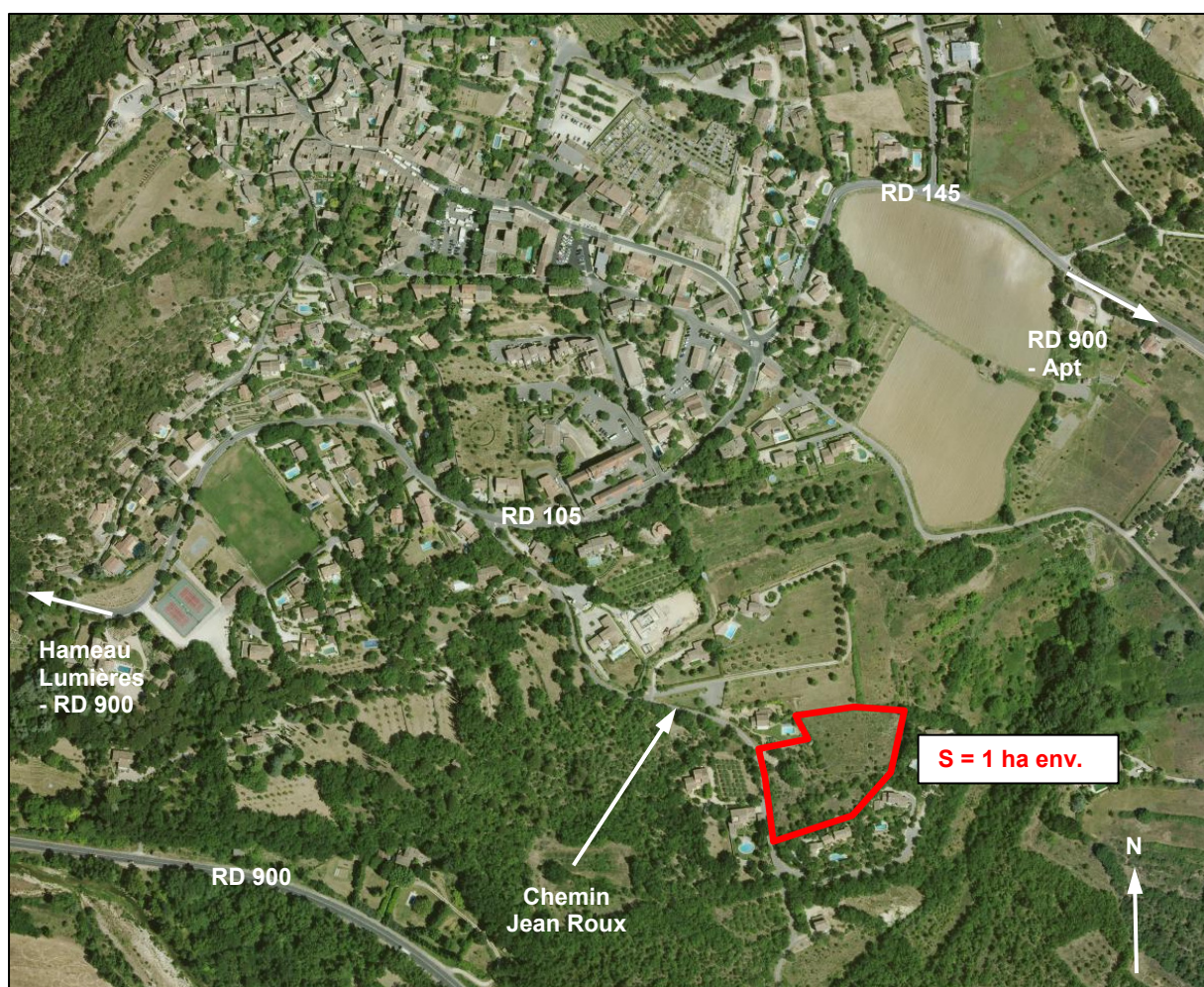
- du préambule et de l'article 2 pour bien prendre en compte les trois zones (la zone AU1 « Lumières », la zone AU1 "Pied de Bellon Nord" et la zone AU1 "Pied de Bellon Sud"),
- de l'article 3 concernant les voiries : le règlement actuel impose une largeur minimale de voirie de 7,20 mètres devant intégrer du stationnement longitudinal ou des noues de rétention des eaux pluviales. La commune souhaite assouplir cette règle en n'imposant pas de largeur minimale considérant d'une part que l'article 4 impose une gestion collective des eaux

pluviales qui peut prendre une autre forme qu'une noue ou un fossé (un puits par exemple) et d'autre part l'article 12 impose 0,5 place de stationnement visiteur par logement qui peuvent être aménagés sous forme d'un ensemble regroupé et pas obligatoirement sous forme d'un stationnement longitudinale à la voirie. Ces deux dispositions existantes permettent donc déjà d'intégrer ces préoccupations sans imposer une largeur de voie minimum.

- de l'article 13 concernant les espaces libres : le règlement actuel prévoit l'obligation de réaliser 30% d'espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations, etc.). Dans la pratique, la commune se rend compte que ce pourcentage peut être pénalisant pour l'émergence de certains projets. La commune maintient la règle mais souhaite diminuer la part d'espaces collectifs de 30 à 15%.

D'autre, la commune met en place une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone AU1 « Pied de Bellon Sud » pour encadrer le développement de ce secteur.

### Localisation du secteur AU1 « Pied de Bellon Sud »





**Accès à la zone  
depuis le chemin J. Roux**



**Murs de soutènement existants  
à restaurer**



**Borie à préserver**



## 2.3.2 Traduction réglementaire

### 2.3.2.1 Au niveau du règlement

#### Réécriture du préambule de la zone AU1

« Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ~~d'ensemble~~, selon les modalités d'aménagement et d'équipements définies par le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (Pièces 3 du PLU).

Elle est localisée en 3 points de la commune :

- la zone AU1 « Lumières »
- le zone AU1 « Pied de Bellon Nord »
- la zone AU1 « Pied de Bellon Sud »

~~(lieux-dits Pied de Bellon et Lumières). Son urbanisation devra se faire sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de manière concomitante avec la mise en place des équipements nécessaires. Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées, celles-ci devront être intégrées dans les projets d'aménagements.~~

~~Elle comprend les secteurs suivants :~~

~~Le secteur **AU1a** correspond au quartier Pied de Bellon, qui sera équipé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et suivant les orientations d'aménagement et de programmation (pièces 3 du dossier de PLU).~~

#### Réécriture de la l'article AU1 2

~~Les constructions et installations autorisées sont soumises aux conditions particulières suivantes:~~

- ~~faire l'objet d'une opération d'aménagement qui porte sur l'ensemble du secteur concerné.~~
- ~~prendre en considération les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour chaque secteur.~~

~~D'autre part, sont autorisées sous conditions:~~

~~1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :~~

~~Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :~~

~~Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.~~

~~2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :~~

~~2.1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes:~~

~~Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur.~~

~~Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.~~

~~2.2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci avant, 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, services, artisanat,~~
- ~~• d'équipements d'intérêt collectif,~~

~~Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~• les aires de jeux et de sports ouvertes au public,~~
- ~~• les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,~~
- ~~• les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.~~

~~**En outre, pour le secteur AU1 "Hameaux des Lumières", le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme dans lequel 20% de logements locatifs sociaux devront être réalisés. Ce pourcentage s'applique à tout programme de plus de 5 logements conformément à l'Opération d'Aménagement et de Programmation AU1 Hameaux des Lumières (pièce n° 3).**~~

~~« Dans la zone AU1 « Lumières » :~~

- ~~• l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),~~
- ~~• un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage s'applique à tout programme de plus de 5 logements conformément à l'Opération d'Aménagement et de Programmation AU1 Hameaux des Lumières (pièce n° 3).~~

~~Dans la zone AU1 « Pied de Bellon Nord » :~~

- ~~• l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opération d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),~~

~~Dans la zone AU1 « Pied de Bellon Sud » :~~

- ~~• l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU). »~~

### Modification de l'article AU1 3

~~« ...**VOIRIE** :~~

~~Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.~~

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La desserte des opérations d'aménagement doit intégrer la circulation des piétons et vélos et doit respecter à cet égard les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

~~Aucune voie de desserte ne peut avoir une emprise inférieure 7m30, dont 2m30 doivent être réservés au stationnement longitudinal des véhicules ou la mise en place d'un fossé ou noue de récupération des eaux pluviales ou d'un trottoir. »~~

### Modification de l'article AU1 13

« ...Chaque opération d'aménagement doit comporter:

- des espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) d'une superficie totale d'au moins ~~15~~ 30% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 5% de la superficie de l'opération... »

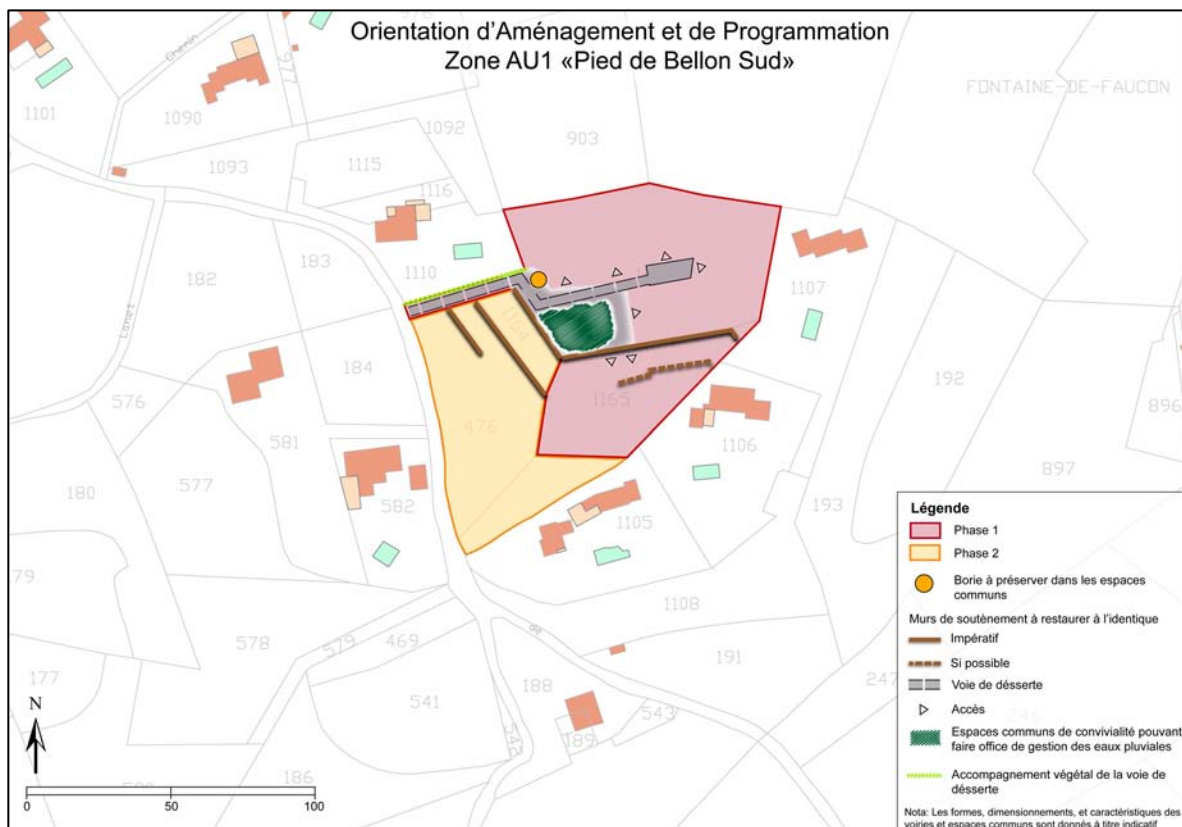
### **2.3.3 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation**

Il s'agit de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur AU1 « Pied de Bellon Sud » et d'indiquer des principes d'aménagement dans le PLU sur lesquels les porteurs de projet devront s'appuyer dans la mise en œuvre de l'opération.

Plusieurs principes sont affirmés :

- un phasage en deux temps,
- le maintien de la borie existante dans les espaces communs,
- la préservation des murs de soutènement existants à restaurer à l'identique,
- un accompagnement végétal (haie arbustive) de la voie de desserte,
- l'organisation d'un espace de convivialité commun pouvant faire également office de gestion collective des eaux pluviales.

### **Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3)**

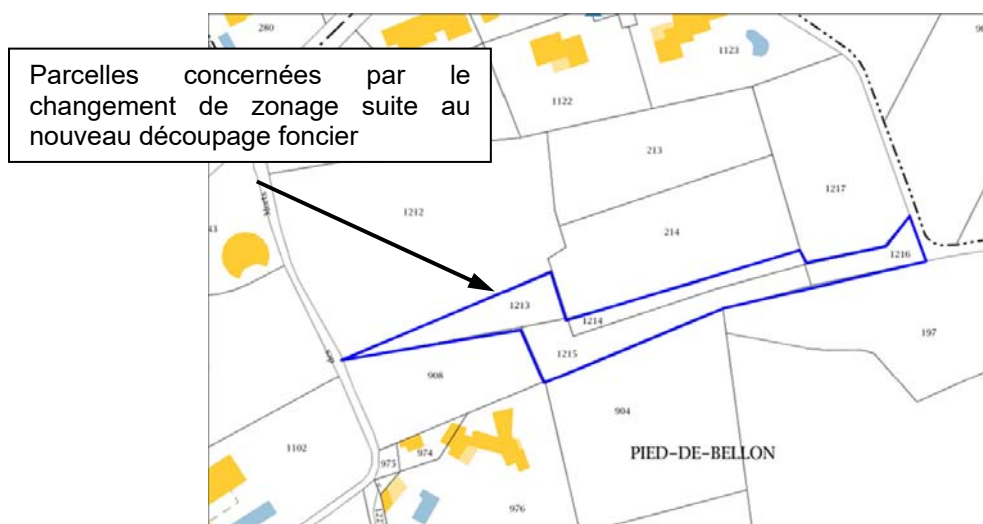


## 2.4 Modification du périmètre de la zone AU1 « Pied de Bellon Nord »

### 2.4.1 Objectif

Il s'agit de redéfinir les limites entre la zone AU1 « Pied de Bellon Nord » et la zone U4 en fonction des unités foncières qui découlent du nouveau cadastre, les parcelles retirées de la zone AU1 appartenant à la même unité foncière que les parcelles attenantes au Sud en secteur U4a. Cela représente au total 2 230 m<sup>2</sup> environ.

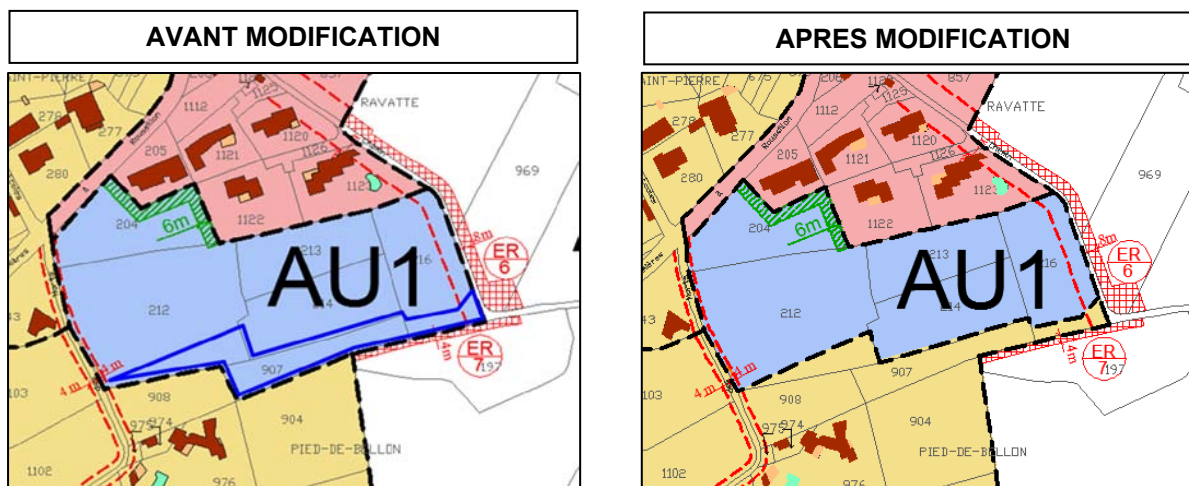
#### Extrait du cadastre actualisé



Source : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

### 2.4.2 Traduction réglementaire

#### 2.4.2.1 Au niveau des documents graphiques



#### 2.4.2.2 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

La modification de la zone 1AU Pied de Bellon nécessite d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone en fonction du nouveau périmètre.

Il était prévu une partie de la gestion du pluvial sur le secteur retiré au Sud, elle sera compensée sur l'autre secteur destiné à la rétention et également au niveau des noues accompagnant la voie de desserte.



Le cheminement doux vers le Sud est supprimé mais ne remet pas en cause le maillage des cheminements doux avec le village et les quartiers environnants (cf. pièce n°3 pour le détail des orientations d'aménagement).

#### AVANT MODIFICATION



#### APRES MODIFICATION



## 2.5 Ajustements règlementaires divers

Nota : il est profité de la modification pour actualiser les articles du code de l'urbanisme cités dans le règlement et sur les documents graphiques.

### 2.5.1 Suppression de la règle alternative concernant l'assainissement des eaux usées sur le hameau des Combans

Sur le hameau des Combans (secteur U1a2), le règlement précise notamment que les mesures relatives à l'assainissement autonome seront caduques dès lors que le réseau collectif sera mis en place.

Les règles figurant dans le PLU doivent être définies en fonction de l'état des réseaux existants au moment de son élaboration. Ainsi, il convient de subordonner le secteur U1a les Combans à un système d'assainissement autonome. Une modification du PLU viendra changer cette règle quand le réseau collectif sera mis en place.

#### [Extrait article U1 2](#)

« **Dans le sous secteur U1a2, sont autorisés uniquement :**

- *L'aménagement, changement de destination et l'extension des constructions existante à la date d'approbation du PLU sans que ce la ne génère de nouveaux effluents, de création de logements ou la restructuration des dispositifs d'assainissement autonome en place.\**
- *Les constructions nouvelles annexes de l'habitat (abri, garage, piscine).\**

~~Les nouveaux logements et constructions nouvelles à usage d'habitat seront autorisés après :  
— révision du schéma directeur d'assainissement inscrivant ce secteur comme zone d'assainissement collectif  
— réalisation des équipements type STEP et du réseau de collecte. »~~

#### Extrait article U1 4

~~« Dans le secteur U1a2 les Combans, dans l'attente de la mise en œuvre de la station d'épuration, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement non collectif, réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Tout projet devra démontrer que les nouvelles constructions n'ont pas d'incidences sur la quantité de rejets d'eaux usées en cas d'assainissement existant.~~

~~En cas d'incidence sur la quantité de rejets d'eaux usées, le dispositif d'assainissement devra être conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositions seront caduques dès lors que le réseau collectif aura été mis en place. Les constructions existantes devront s'y raccorder.~~

#### Extrait article U1 5

~~« Dans le secteur U1a2 les Combans, en l'absence de réseau collecteur, tout projet devra démontrer que les constructions issues d'un aménagement ou d'une extension n'ont pas d'incidences sur la quantité et la qualité des eaux usées. En tout état de cause, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune et la superficie des terrains adaptés à sa mise en œuvre.~~

~~Dès que le schéma directeur d'assainissement, la STEP et le réseau public auront été réalisés, ces dispositions seront considérées comme caduques. »~~

### **2.5.2 Rectifier une erreur matérielle concernant le règlement du secteur Na « La Gardi »**

Le secteur de « La Gardi » est caractérisé par deux secteurs Naf<sub>1</sub> et Na1f<sub>1</sub>.

L'article N2 relative aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières réglemente le secteur Naf<sub>1</sub> mais pas le secteur Na1f<sub>1</sub>.

Or, le rapport de présentation du PLU approuvé le 21 novembre 2013 justifie bien les dispositions réglementaires particulières du secteur Na1f<sub>1</sub> en autorisant « les activités sportives et de loisirs et l'aménagement sans extension des constructions existantes. »

Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle en intégrant les dispositions réglementaires prévues au niveau du rapport de présentation dans le règlement.

L'objectif est de prendre en compte les constructions existantes dans le secteur Na1f<sub>1</sub> en leur permettant un aménagement dans les volumes existants sans extension et à condition d'être liées aux activités sportives et de loisirs autorisées dans le secteur Na1f<sub>1</sub>. En tout état de cause, les Etablissements Recevant du Public (ERP) sont interdits au regard du risque feu de forêt (aléa très fort).

L'interdiction de l'extension des constructions existantes ou de constructions nouvelles dans le secteur Na1f<sub>1</sub> permet de préserver le caractère naturel du site et les enjeux écologiques qui ont été dégagés lors de l'élaboration du PLU.

#### Extrait article N 2

~~« ...Dans le secteur Naf<sub>1</sub>, sont autorisées les aires de stationnement et les installations sanitaires publiques dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~

~~Dans le secteur Na1f<sub>1</sub> sont autorisés les activités sportives et de loisirs et l'aménagement sans extension des constructions existantes à condition que cet aménagement soit lié aux activités sportives et de loisirs autorisées et sans création d'établissement recevant du public. »~~

### 2.5.3 Autoriser les nouvelles constructions sur le secteur U1a « Saint-Véran »

#### 2.5.3.1 Objectif

Sur le secteur U1a « Saint-Véran », les créations de logement n'y sont pas autorisées, seules l'extension et les constructions annexes à l'habitation sont admises.

Ce secteur présentant un potentiel constructible et les conditions de desserte par les réseaux étant satisfaisantes, la commune souhaite permettre les nouvelles constructions sur ce secteur.

Dans le POS de 1981 opposable avant l'approbation du PLU en 2013, l'ensemble des hameaux dont les Maquignons, les Bastides et Saint-Véran étaient inscrits dans la zone agricole (NC) sans zonage particulier.

#### Extrait du plan de zonage du POS de 1981 numérisé dans le cadre de l'étude du PLU

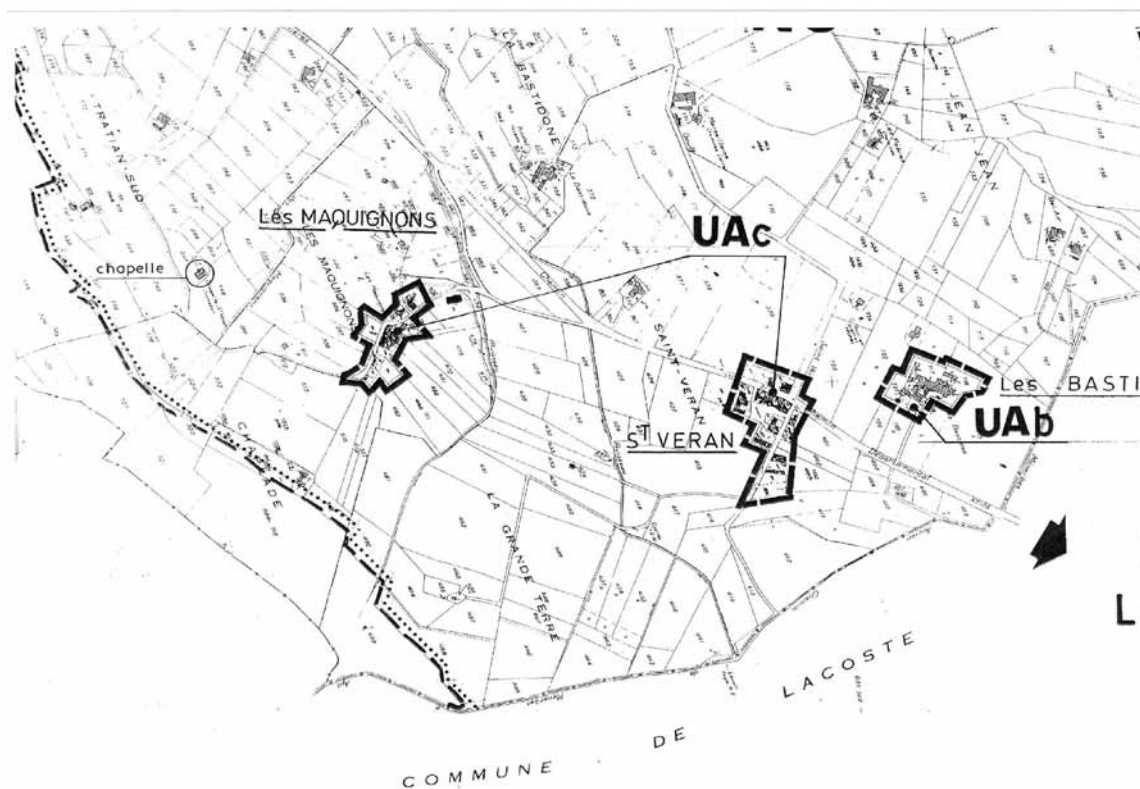


Dans le POS de 1999 annulé, les hameaux étaient inscrits dans un zonage spécifique :

- UAb pour les Bastides,
- UAc pour Saint Véran et les Maquignons.

permettant l'extension de 30% des constructions existantes et la création d'un logement.

**Extrait du plan de zonage du POS de 1999 annulé**



En 2005, la station d'épuration nouvellement créée permet de desservir les 3 hameaux au réseau public d'assainissement collectif, ils sont les seuls avec le village à bénéficier de ce type d'équipement public.

Le PLU de 2013 a inscrit un zonage particulier pour chacun des hameaux du territoire communal en fonction de leur particularité et spécificité.

Pour le hameau de Saint Véran, le périmètre de la zone U1a a évolué par rapport au POS de 1999 avec l'intégration des parties A et B correspondant d'une part pour A à un terrain non bâti et pour B à un terrain bâti (cf. plan page suivante).

Le règlement qui en découle permet uniquement l'extension limitée des constructions existantes.

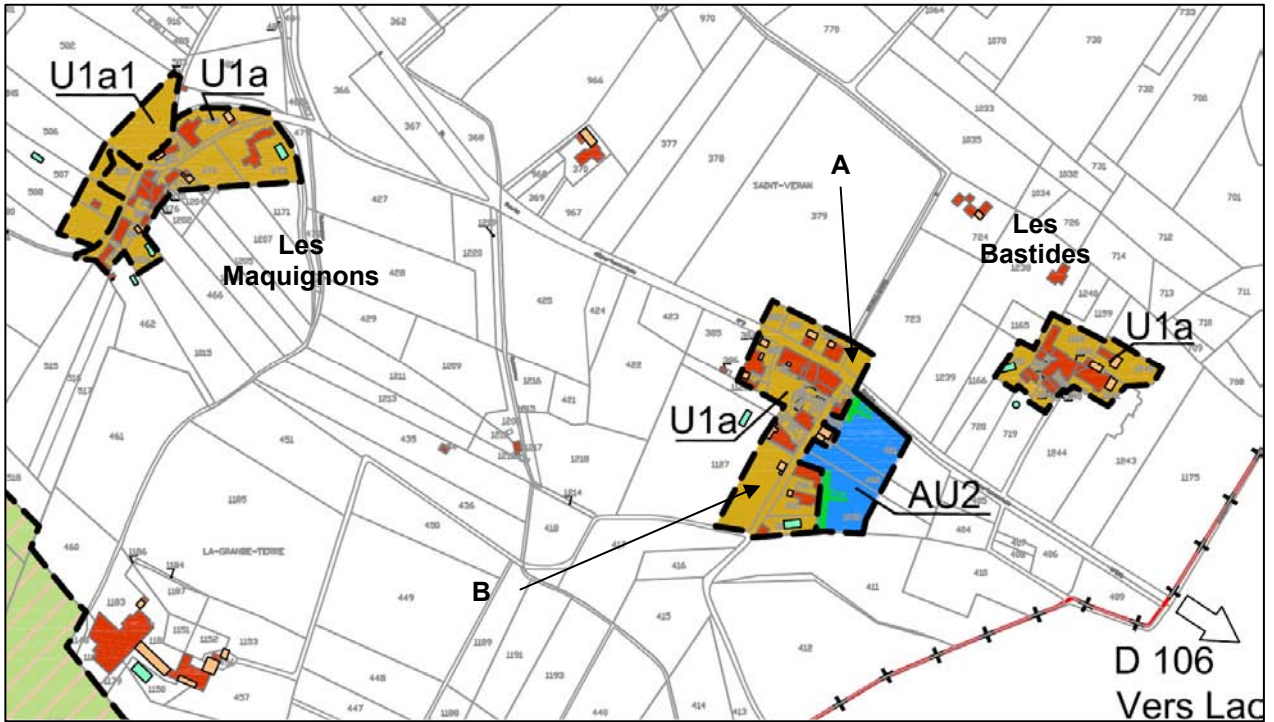
En conséquence, la commune retient de rétablir la cohérence entre le zonage et le règlement en permettant les constructions nouvelles. Cette modification permet également de répondre aux objectifs annoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de permettre de combler les espaces libres dans le tissu urbain et permettre dans certains hameaux comme le hameau de Saint-Véran de densifier les constructions et d'autoriser de nouvelles constructions (page 14 du PADD).

Les réseaux publics existants, adduction d'eau potable, défense incendie, assainissement collectif, énergie électrique, etc. sont compatibles avec ses nouvelles dispositions.

Le potentiel de constructions nouvelles est relativement faible, la grande majorité des propriétés étant déjà bâties.

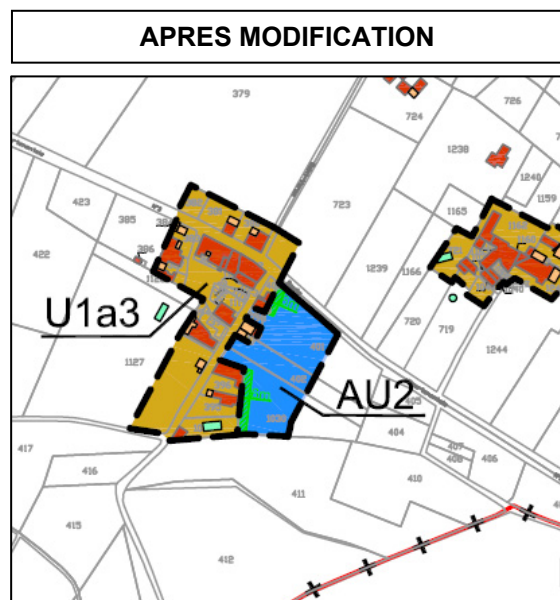
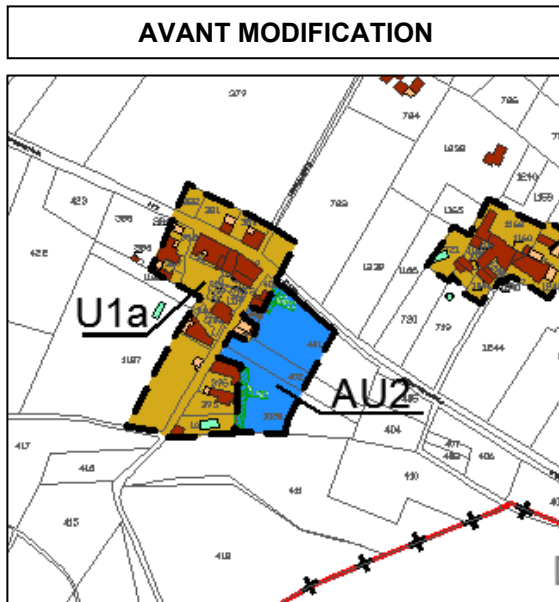


**Extrait du zonage du PLU approuvé en 2013**



**2.5.3.2 Traduction réglementaire**

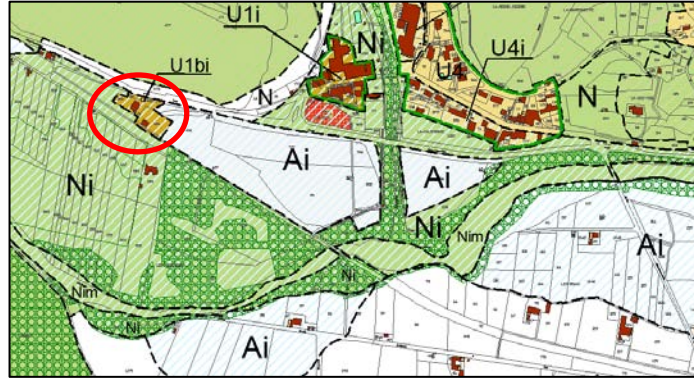
Pour ce faire, le secteur U1a « Saint-Véran » est classé dans un sous-secteur U1a3 nouvellement créé dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées. Le règlement est adapté en conséquence.



### 2.5.4 Modification de l'article U1 6

L'article U1 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié pour appliquer au secteur U1bi (ancienne gare) la règle de retrait des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (loi dite « Barnier » - article L.111-6 du code de l'urbanisme).

#### Extrait du plan de zonage du PLU



#### Extrait article U1 6

« **Dans le secteur U1bi :**

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (ex RN 100).*

*Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.»*

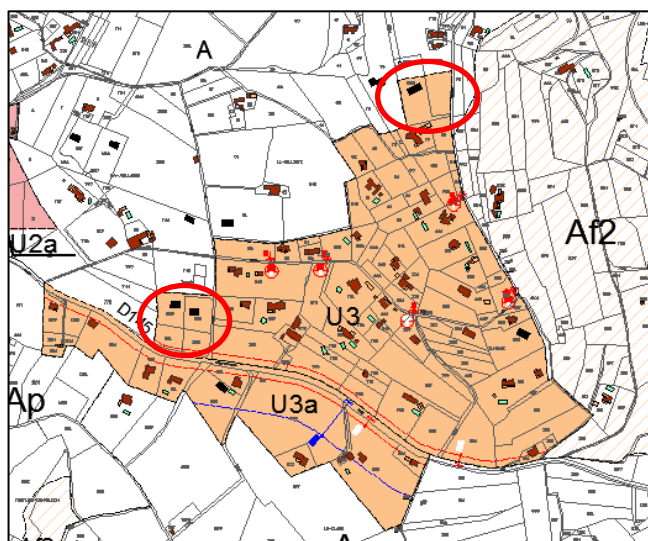
### 3. Mise à jour du périmètre du droit de préemption urbain

Par délibération du 21 novembre 2013, la commune a décidé d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU. Le plan 7.1b annexé au PLU reporte le périmètre du droit de préemption urbain. Il apparaît que celui-ci n'a pas mis à jour des modifications de zonage intervenues après l'enquête publique sur le projet de PLU.

Le périmètre du droit de préemption urbain est donc mis à jour sur le plan 7.1b. Cela concerne 4 secteurs :

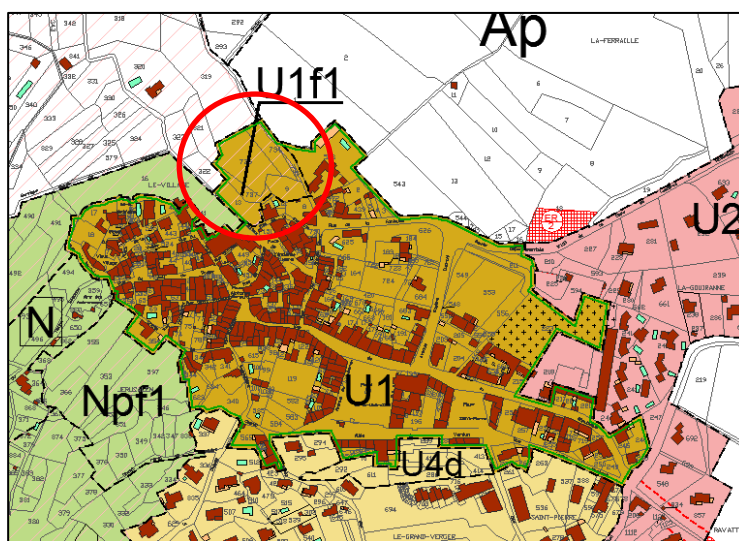
- la partie Nord et Sud-Ouest de la zone U3 « Sumiane »,

#### Extrait du plan de zonage



- le secteur U1f<sub>1</sub> au Nord du village,

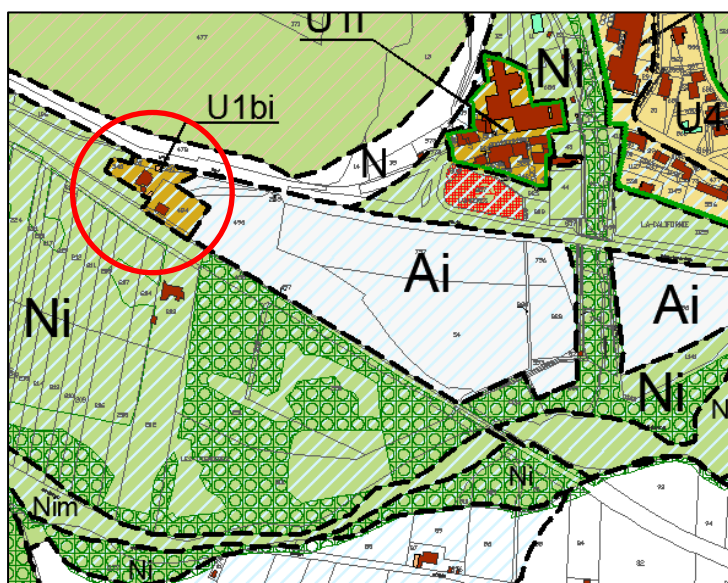
#### Extrait du plan de zonage





- le secteur U1bi (ancienne gare).

**Extrait du plan de zonage**

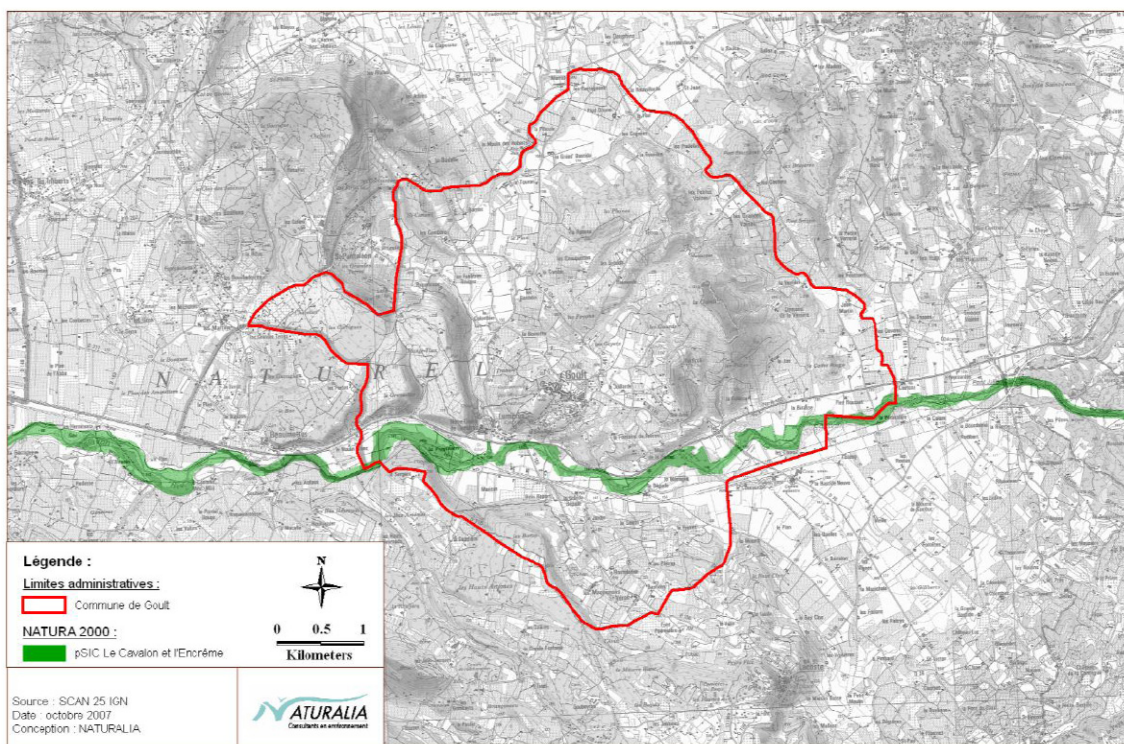


## 4. Incidences du projet sur l'environnement

### 4.1 Les périmètres règlementaires

- Parc national : NEANT
- Réserve naturelle : NEANT
- Réserve naturelle régionale : NEANT
- Arrêté préfectoral de protection du biotope : NEANT
- Sites d'importance communautaire (SIC) : NEANT
- Zone Spéciale de Conservation : ZSC (FR9301578) « Le Calavon et l'Encreme »

Code de la ZSC	NOM de la ZSC	Date de création
FR9301587	LE CALAVON ET L'ENCREME	Février 2010



Rivière typiquement méditerranéenne, le Calavon présente une grande diversité de structures paysagères dont bon nombre se révèlent d'intérêt communautaire. Régime torrentiel et récurrence des crues favorisent les patrons de végétation pionniers. Les berges se structurent également par des ripisylves âgées.

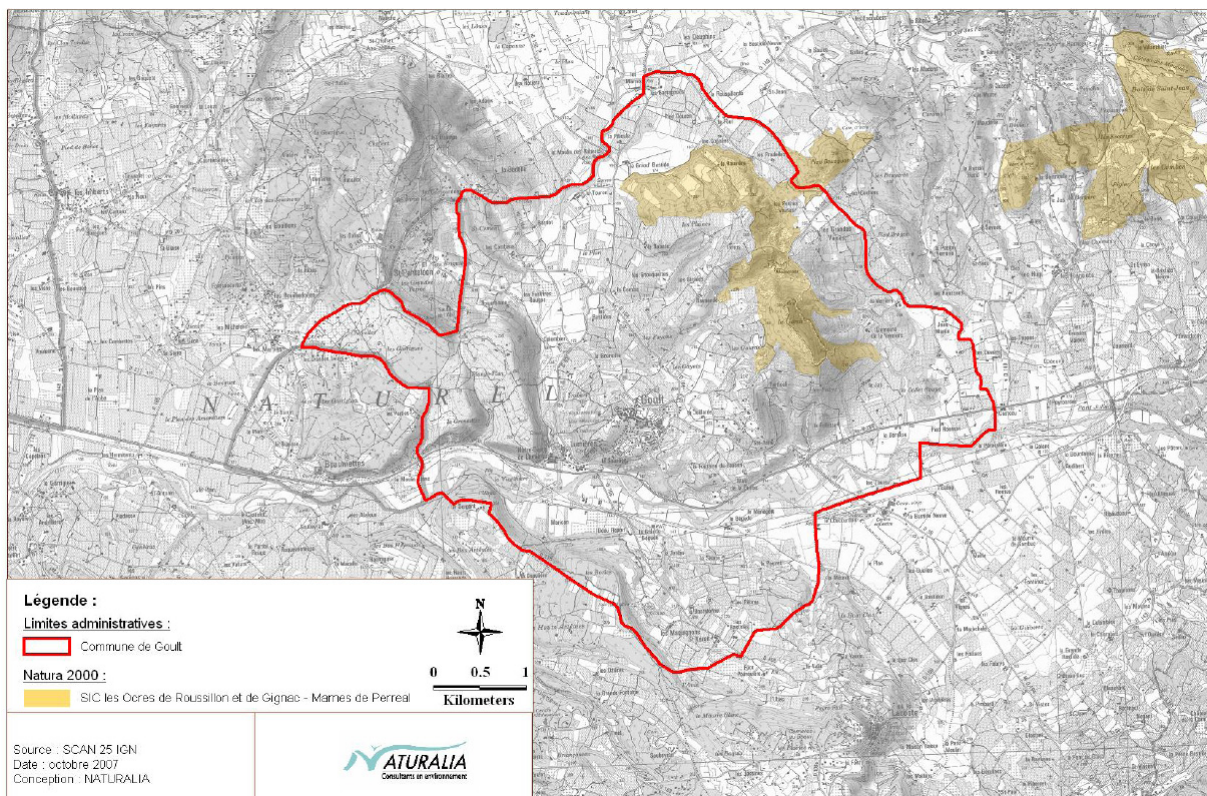
Ces dernières constituent d'ailleurs des zones d'alimentation prisée pour certaines espèces de chauves-souris à enjeux ainsi que pour le Castor d'Europe qui se nourrit également dans les jeunes saulaies et peupleraies.

L'Encreme, affluent du Calavon se singularise par des prairies de fauche riveraines et une concentration d'enjeux écologiques tels que le Castor d'Europe, l'Ecrevisse à pattes blanches ou la Bassie à fleurs laineuses.

- Zone Spéciale de Conservation : ZSC (FR9301578) « Ocres de Roussillon et de Gignac - Marnes de Perreal »

Code de la ZSC	NOM de la ZSC	Date de création
FR9301583	OCRES DE ROUSSILLON ET DE GIGNAC – MARNES DE PERREAL	Novembre 2007

Outre, l'intérêt paysager exceptionnel des Ocres de Roussillon, ce site se caractérise par la présence de cortèges floristiques d'affinité atlantique et méditerranéenne. La nature du substrat est également favorable à la présence d'une végétation d'intérêt exceptionnel au niveau national en regroupant principalement des thérophytes calcifuges dont une station relique à *Brassica elongata* ssp *integrifolia*.



- PIG : NEANT

#### 4.2 Les périmètres d'inventaires officiels

Les ZNIEFF constituent des périmètres remarquables au niveau écologique, faunistique et floristique. Ces zonages n'ont qu'une valeur d'information et n'ont pas de portée réglementaire.

On distingue :

- Les ZNIEFF de type 1 : ce sont des zonages constitués d'espaces remarquables avec la présence d'espèces rares ou menacées, de milieux relictuels et d'écosystèmes rares ou fragiles. Ces zonages peuvent s'étendre de quelques mètres carrés à plusieurs milliers d'hectares.
- Les ZNIEFF de type 2 : ce sont le plus souvent des périmètres correspondant à de vastes entités paysagères ou morphologiques.



Type	Code	Nom
ZNIEFF 1	84-100-108	Ocres de Roussillon
	84-100-142	Marnes et gypses du bassin d'Apt
ZNIEFF 2	84-128-100	Le Calavon

- ZNIEFF « Le Calavon »

Le Calavon (ou Coulon suivant la localisation) court sur un substrat tantôt calcaire, tantôt siliceux depuis les Alpes de Haute-Provence jusqu'en Durance à hauteur de Cavaillon.

Son fonctionnement hydrologique de type torrentiel méditerranéen et sa relative naturalité favorise la présence d'enjeux patrimoniaux de premier ordre sur la plan faunistique comme floristique. Le peuplement chiroptérologique se singularise par la présence de Petit Rhinolophe et de Minioptère de Schreibers. L'avifaune nicheuse renferme également de nombreuses espèces patrimoniales avec notamment dans les ripisylves le Faucon hobereau la Bondrée apivore, la Huppe d'Europe, sur les berges, le Martin-pêcheur et le Guêpier d'Europe, sur le lit majeur le Petit gravelot ou le Cincle plongeur.

Les faciès lenticques de la rivière et les canaux périphériques accueillent le Castor d'Europe ainsi que plusieurs odonates patrimoniaux dont le Cordulegastre annelé et le Sympetrum du Piémont. Les mares temporaires accueillent divers amphibiens dont le rare Pélobate cultripède. Le tronçon en aval d'Apt subit une nette influence méditerranéenne et définit les espèces de plantes présentes avec notamment sur sols sableux la Bassie à fleurs duveteuses, espèce quasi limitée en France au département du Vaucluse.

- ZNIEFF « Ocres de Roussillon »

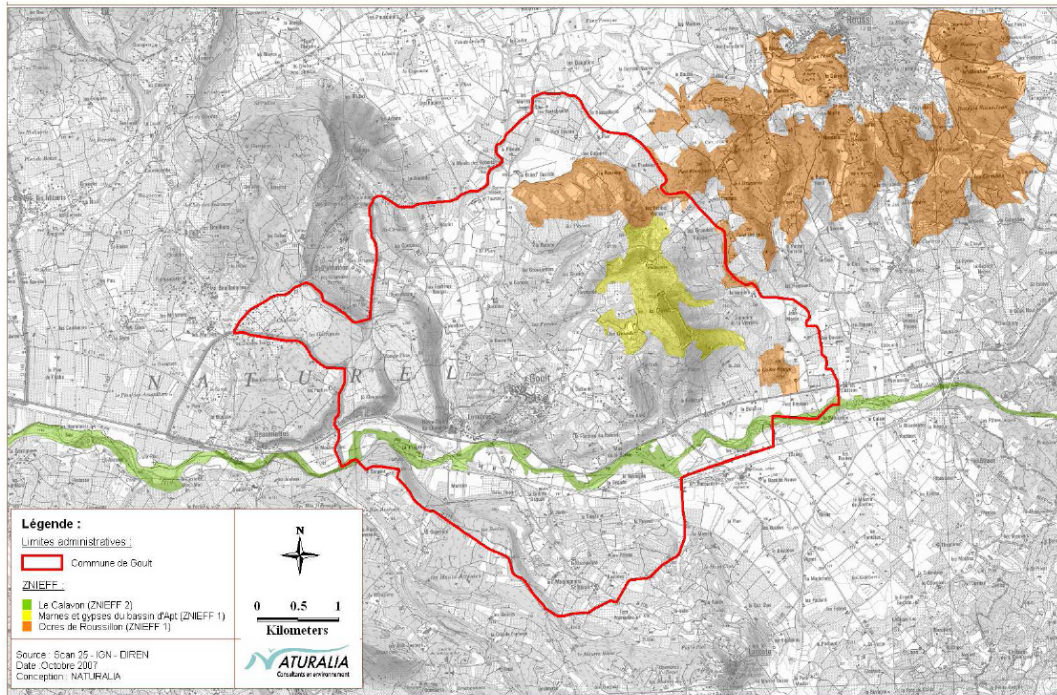
Ce site appartient aux grands ensembles des ocres de la Provence occidentale. Ce paysage insolite à composante siliceuse induit une végétation et une flore exceptionnelle. Situé dans un véritable carrefour biogéographique où se mêlent les influences méditerranéennes, tempérés et atlantiques, cette ZNIEFF est majoritairement dominée par des formations forestières, suivi par la lande à cistes et à bruyères. C'est dans ces derniers habitats que se retrouve une végétation exceptionnelle notamment au sein des micropelouses à annuelles (Bassie à feuilles duveteuses, Silène de Porto, Pléole des sables,...). Le patrimoine faunistiques est élevé avec pas moins de 27 espèces animales patrimoniales.

L'avifaune nicheuse comprend le Circaète Jean-le-blanc, le Grand-duc d'Europe, le Monticole bleu, la Bécasse des bois ou encore la Fauvette orphée. La mammofaune comprend le Petit Rhinolophe (chauve-souris en régression en PACA) et la Barbastelle (rare en Provence). L'herpétofaune patrimoniale héberge le Pélodyte ponctué et le Lézard ocellé. La diversité des habitats favorisent une grande richesse entomologique. Outre les coléoptères tels que le Grand Capricorne et le Lucane cerf-volant, la ZNIEFF abrite la Magicienne dentelée, l'Alexanor, la Laineuse du prunelier ou encore le Sphynx de l'Epilobe.

- ZNIEFF « Marnes et gypses du bassin d'Apt »

Cette ZNIEFF s'intègre entre les ocres de Roussillon/Rustrel et les monts du Vaucluse. Elle se caractérise par des collines peu élevées (200-500m environ) fixée sur un substrat sédimentaire. 5 espèces remarquables y sont présentes avec notamment le Petit Rhinolophe, le Circaète Jean-le-blanc ou le Guêpier d'Europe.

Pour les invertébrés, le maintien du Scorpion noir des Carpathes est remarquable. Le substrat très particulier ainsi que l'érosion importante favorise des espèces dotées de systèmes racinaires longs et puissants. Ainsi, le Chou allongé à feuilles entières y trouve une de ses seules stations françaises. D'autres espèces remarquables sont recensées telles que l'Euphorbe à feuilles de graminée (endémique provenço-dauphinoise), l'Ophrys de la Drôme, le Liseron rayé, le Sainfoin bas,...



- ZICO : NEANT

#### 4.3 Incidences du projet de modification sur l'environnement

Le PLU approuvé en 2013 avait fait l'objet d'une étude environnementale qui avait conduit à l'absence d'incidence significative du projet de PLU sur l'environnement et Natura 2000.

La modification porte essentiellement sur des points d'ajustement réglementaire qui ne remettent pas en cause le projet retenu en 2013.

**Conformément à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, le projet n'étant pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur Natura 2000, la procédure de modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale ni d'étude d'incidences au titre de Natura 2000.**

## 5. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

AVANT MODIFICATION	Surface en Ha	APRES MODIFICATION	Surface en Ha
U1	18,99	U1	18,99
U2	7,81	U2	7,81
U3	26,50	U3	26,50
U4	24,86	U4	25,08
<b>Total U</b>	<b>78,16</b>	<b>Total U</b>	<b>78,38</b>
AU1	4,01	AU1	3,79
AU2	1,37	AU2	1,37
AU3	9,21	AU3	9,21
<b>Total AU</b>	<b>14,59</b>	<b>Total AU</b>	<b>14,37</b>
N	757,5	N	757,5
<b>Total N</b>	<b>757,5</b>	<b>Total N</b>	<b>757,5</b>
A	1527,97	A	1527,97
<b>Total A</b>	<b>1527,97</b>	<b>Total A</b>	<b>1527,97</b>
	2377		2377

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