

# Commune de Goult

(Département de Vaucluse - 84220)

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

## 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 |
| Mises à jour              | 29 / 01 / 2019 et 22 / 08 / 2024 |                |                  |                |
| Mise en compatibilité n°1 |                                  |                | 19 / 02 / 2021   | 19 / 05 / 2021 |

## SOMMAIRE

|          |                                                                                                                                                                       |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1        | Historique du document d'urbanisme .....                                                                                                                              | 2  |
| 2        | Procédure de modification du PLU .....                                                                                                                                | 2  |
| 2.1      | Justification du choix de la procédure.....                                                                                                                           | 2  |
| 2.2      | Etapes de la procédure .....                                                                                                                                          | 3  |
| 3        | Les points de la modification n°2 du PLU .....                                                                                                                        | 4  |
| 3.1      | Modifications apportées au règlement .....                                                                                                                            | 4  |
| 3.1.1    | Modifications du titre I relatif aux dispositions générales.....                                                                                                      | 4  |
| 3.1.2    | Modifications du titre II concernant les dispositions relatives aux risques.....                                                                                      | 6  |
| 3.1.3    | Modifications communes à plusieurs zones.....                                                                                                                         | 7  |
| 3.1.3.1  | Prise en compte de l'approbation du PPRI Calavon-Coulon.....                                                                                                          | 7  |
| 3.1.3.2  | Modification du préambule, des articles 2, 6 et 7 de différentes zones concernant la date d'appréciation de certaines règles .....                                    | 7  |
| 3.1.3.3  | Préciser les règles concernant les piscines.....                                                                                                                      | 8  |
| 3.1.3.4  | Reformuler les règles concernant le Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) .....                                                                                 | 10 |
| 3.1.3.5  | Préciser les règles concernant les réseaux de télécommunications et de gaz..                                                                                          | 10 |
| 3.1.3.6  | Modification de l'article 11 de différentes zones concernant l'enduit des façades. ....                                                                               | 10 |
| 3.1.3.7  | Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les toitures .....                                                                                       | 11 |
| 3.1.3.8  | Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les volant roulants                                                                                      | 11 |
| 3.1.3.9  | Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les clôtures .....                                                                                       | 12 |
| 3.1.3.10 | Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les climatiseurs ....                                                                                    | 12 |
| 3.1.3.11 | Modification de l'article 12 de différentes zones concernant le stationnement des gîtes et chambres d'hôtes .....                                                     | 12 |
| 3.1.3.12 | Modification de l'article 12 de différentes zones concernant le stationnement de manière générale .....                                                               | 13 |
| 3.1.3.13 | Compléter des articles A2 et N2 concernant les possibilités offertes pour les habitations existantes.....                                                             | 13 |
| 3.1.3.14 | Modification des articles U1 6, U4 6, A 6 et N 6 concernant le recul des constructions par rapport à la D 900.....                                                    | 13 |
| 3.1.4    | Modifications spécifiques à la zone U1 .....                                                                                                                          | 15 |
| 3.1.4.1  | Permettre l'extension des constructions existantes dans le secteur U1b2 « La Mayette » et leur changement de destination .....                                        | 15 |
| 3.1.4.2  | Permettre la réalisation d'une opération de logements organisée en cohérence avec les caractéristiques urbaines du centre ancien .....                                | 17 |
| 3.1.4.3  | Modification de l'article U1 10 relatif à la hauteur des constructions .....                                                                                          | 18 |
| 3.1.5    | Modification spécifique à la zone U4 concernant l'emprise au sol des constructions                                                                                    | 18 |
| 3.1.6    | Modification spécifique à la zone AU3 concernant les logements de gardiennage ....                                                                                    | 19 |
| 3.1.7    | Modifications spécifiques à la zone agricole A.....                                                                                                                   | 19 |
| 3.1.7.1  | Compléter l'article A2 pour prendre en compte la loi dite « ELAN » codifiée à l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme .....                                      | 19 |
| 3.1.7.2  | Modification de l'article A11 concernant les menuiseries.....                                                                                                         | 20 |
| 3.1.7.3  | Identifier le mas de la Médecine comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 I-2° du code de l'urbanisme ..... | 20 |
| 3.1.8    | Modification du lexique.....                                                                                                                                          | 22 |
| 3.2      | Modifications apportées aux documents graphiques.....                                                                                                                 | 23 |
| 3.2.1    | Passage de plusieurs parcelles de la zone U2 à la zone U1 .....                                                                                                       | 23 |
| 3.2.2    | Identification du mas de la Médecine au titre de l'article L.153-11 I-2° du code de l'urbanisme .....                                                                 | 24 |
| 3.3      | Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..                                                                                   | 25 |
| 4        | Bilan des surfaces .....                                                                                                                                              | 26 |
| 5        | Incidences de la modification n°2 du PLU sur l'environnement.....                                                                                                     | 27 |

## 1 HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 21 novembre 2013. Le PLU a fait l'objet ensuite de plusieurs évolutions synthétisées dans le tableau ci-dessous.

| Désignation                                                                                                                                                                  | Approbation      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Révision du POS valant élaboration du PLU                                                                                                                                    | 21 novembre 2013 |
| Modification n°1 du PLU : toilettage du règlement, des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation                                            | 11 avril 2017    |
| Mise à jour n°1 du PLU : annexion d'une nouvelle servitude d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel, d'hydrocarbures et de produits chimiques | 29 janvier 2019  |
| Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU : adaptation du zonage et du règlement pour permettre les travaux de restauration du Calavon-Coulon         | 19 mai 2021      |
| Mise à jour n°2 du PLU : annexion du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) de la commune de Goult approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2024              | 22 août 2024     |

## 2 PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

### 2.1 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de la commune de Goult s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

- les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- réduire les protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées par la présente modification n°2 du PLU ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Ainsi, les évolutions envisagées entrent dans le champ de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, sont soumises à enquête publique, les procédures de modification ayant pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est alors soumise à une enquête publique et entre dans le champ de la modification de droit commun.

## **2.2 ÉTAPES DE LA PROCEDURE**

La modification du PLU est établie suivant le schéma procédurier suivant :

- élaboration du dossier ;
- saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas ;
- notification du projet de modification aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme à savoir : la préfecture, 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 du PLH et du SCOT, le Parc Naturel Régional (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 n°2 du PLU ;
- délibération publiée dans un journal diffusé dans le département,
- délibération affichée en mairie pendant un mois.

### 3 LES POINTS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

#### 3.1 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

##### 3.1.1 Modifications du titre I relatif aux dispositions générales

| Article | Modifications apportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2       | « ...<br>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. <i>Il en est de même de la production d'une servitude de tréfonds permettant le passage des réseaux (alimentation en eau potable, eaux usées, électricité, etc.).</i><br>... »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | La commune souhaite préciser que le désenclavement concerne l'accès mais également le raccordement des réseaux nécessaires à la construction.                                                                                                                                                                          |
| 2       | « ...<br>A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, etc.) doit être signalée immédiatement à la commune et à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) <del>Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques.</del><br>... »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mise à jour du service compétent en matière d'archéologie préventive                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4       | « Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> <li>d'habitation,</li> <li>d'hébergement hôtelier,</li> <li>de bureaux,</li> <li>de commerce,</li> <li>artisanal,</li> <li>industriel,</li> <li>d'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>d'entrepôt,</li> <li>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul> </li> <li>les annexes,</li> <li>les piscines,</li> <li>les clôtures,</li> <li>les équipements sportifs, etc.</li> </ul> <p>Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction, <i>démolition partielle ou totale</i> et changement de destination). »</p> | Il s'agit de préciser expressément que le PLU régit les équipements sportifs. La commune souhaite mettre l'accent sur ce point au vu des vellétés de terrain de tennis et autres au niveau de la zone agricole.<br><br>Il est rappelé que les démolitions de construction sont concernées par les prescriptions du PLU |
| 6       | « ...<br>L'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Il est rappelé la possibilité de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans.                                                                                                                                                                                                 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | <p>« ...<br/>Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir <i>sur l'ensemble de la commune suite à délibération du conseil municipal du 10 septembre 2024. <del>dans les secteurs relevant d'une protection particulière (protection des monuments historiques par exemple) et dans les secteurs définis par délibération du conseil municipal.</del></i> »</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>La commune a récemment délibéré pour rendre obligatoire le dépôt d'un permis de démolir pour toutes démolitions sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement est complété pour en faire mention.</p>                                                                                              |
| 8 | <p>« ...<br/>La commune <i>entend <del>souhaite</del></i> préserver ces éléments de paysage sur l'ensemble du territoire.<br/><i>Dans le centre ancien, de nombreuses façades comportent des inscriptions sculptées ou peintes, des niches, etc. qu'il convient également de préserver.</i><br/>... »</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>L'article 8 fait mention du patrimoine vernaculaire à préserver (cabanon, bories, etc.). La commune souhaite ajouter les éléments patrimoniaux de façades tels que les inscriptions sculptées, niches, etc. L'objectif est de permettre une préservation de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux.</p> |
| 9 | <p>« ...<br/>Dans les zones U et AU du PLU desservies par les infrastructures et réseaux de communications ; toute nouvelle construction, installation ou aménagement de construction devra mettre en œuvre les technologies nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• au raccordement dans un premier temps à l'ADSL.</del></li> <li>• au raccordement <i>dans un deuxième temps</i> à la fibre optique.</li> <li>• au télé relevage des énergies électriques, <i>des consommations d'eau.</i></li> </ul> <p>Pour tous travaux d'aménagement et de voiries, comme par exemple ceux relevant des permis d'aménager, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre l'ensemble des infrastructures nécessaire au déploiement <del>de l'ADSL et</del> de la fibre optique. »</p> | <p>Mise à jour de l'article concernant le numérique, la commune est désormais raccordée à la fibre optique, la mention à l'ADSL est supprimée.<br/>Il est fait mention également au compteur d'eau potable.</p>                                                                                             |
| 9 | <p>« ...<br/><b>Récupérateur d'eaux de pluie</b></p> <p>En application de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, afin de limiter les impacts des rejets d'eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols et de réduire la consommation d'eau potable, la commune encourage la mise en place de systèmes de réutilisation des eaux de pluie au niveau de chaque construction (habitation, annexe, etc.). »</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Avec l'amenuisement de la ressource en eau potable, la commune souhaite sensibiliser les administrés à la récupération des eaux de pluies.</p>                                                                                                                                                           |

### 3.1.2 Modifications du titre II concernant les dispositions relatives aux risques

| Article | Modifications apportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | <p>«...<br/>Sont classés en ZUD les secteurs <b>U1f1</b>, <b>U4f2</b> et <b>U4cf2</b>.<br/>Bien que soumises à un aléa fort et donc rattachées à la réglementation de l'aléa très fort (donc potentiellement inconstructible), le classement en ZUD rend le risque admissible, sous réserves de respecter les conditions définies dans l'annexe pour les nouvelles constructions.<br/>...»</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>En ce qui concerne le risque incendie feu de forêt, le secteur U1f1, situé au Nord du centre ancien rue du Cheval Blanc, n'avait pas été mentionné par oubli comme Zones Urbaines Défendables (ZUD).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2       | <p><del>Le zonage du PLU fait état des secteurs concernés par le risque inondation (indice i) et le règlement renvoie aux principes édictés par le Préfet du Vaucluse (document joint en annexe I dans les dispositions relatives aux risques du règlement) pour la prise en compte de l'étude hydrogéomorphologique du Calavon-Coulon.</del></p> <p>La commune est concernée par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) Calavon-Coulon amont, approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2024.</p> <p>Les dispositions du PPRi s'imposent au Plan Local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il est annexé au présent PLU.</p> <p>Lorsqu'un terrain se trouve dans l'une des zones du PPRi, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRi. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.</p> | <p>Concernant le risque inondation, dans le cadre du PLU approuvé en 2013, la commune avait intégré le porter à connaissance de l'Etat avec l'étude hydrogéomorphologique en indiquant « i » les zones du PLU concernées par le risque inondation. Les prescriptions du porter à connaissance étaient annexées au règlement du PLU.</p> <p>Le PPRi Calavon Coulon amont approuvé le 20 juin 2024 constitue une servitude d'utilité publique et a été annexé au PLU par un arrêté municipal de mise à jour du 22 août 2024.</p> <p>Les indices « i » dans le règlement et sur les plans de zonage et l'annexe 1 du règlement sur les prescriptions n'ont plus lieu d'être et sont supprimés.</p> <p>Il convient donc de se reporter au zonage et au règlement du PPRi en annexe du PLU pour connaître les prescriptions attachées au risque inondation qui viennent s'additionner aux prescriptions du PLU. Ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliqueront.</p> |

### 3.1.3 Modifications communes à plusieurs zones

#### 3.1.3.1 Prise en compte de l'approbation du PPRI Calavon-Coulon

Comme vu dans le paragraphe précédent, les mentions aux indices « i » et à l'annexe 1 du règlement sur les prescriptions sont supprimées du fait de l'approbation du PPRI Calavon-Coulon amont.

##### Exemple sur la zone U1 – Nouvelle rédaction (extrait) du préambule

« ...

**Pour la prise en compte des risques naturels feu de forêt (secteurs indicés "U1i", "U1f1" et "U1bi"),** il convient de se reporter au Titre II - Dispositions relatives aux risques (page 8 9) et aux annexes du règlement (~~annexe 1 : recommandations pour la prise en compte de l'étude hydrogéomorphologique du Coulon-Calavon page 110 et~~ Annexe n°2 1 : Le risque feu de forêt page 110 120).

... »

Idem dans les zones U4, AU3, A et N.

D'autre part, dans le préambule et à l'article 2 de chaque zone concernée par le PPRI, à savoir U1, U4, AU3, A et N, il est rappelé que la zone est concernée par le PPRI et que les prescriptions de ce dernier s'appliquent.

##### Exemple sur la zone U1 – Nouvelle rédaction du préambule (extrait)

« ...

**La zone U1 est partiellement concernée par le PPRI Calavon-Coulon amont, annexé au PLU.**

... »

##### Exemple sur la zone U1 – Nouvelle rédaction de l'article U1 2 (extrait)

« ...

**Dans les secteurs concernés par le PPRI Calavon-Coulon amont annexé au PLU, les prescriptions de celui-ci sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.**

... »

Idem dans les zones U4, AU3, A et N.

Nota : le secteur U1bi à la gare devient U1b3

#### 3.1.3.2 Modification du préambule, des articles 2, 6 et 7 de différentes zones concernant la date d'appréciation de certaines règles

Dans les zones U1, U2, AU3 et A, des extensions ou des constructions sont autorisées dans la limite d'un pourcentage de la surface de plancher existante « à la date de mise en œuvre du PLU » ou « à la date d'approbation du PLU ». Pour qu'il n'y ait pas d'interprétation de la règle, la commune souhaite préciser que la surface de plancher existante est à apprécier à la date du PLU approuvé le 21 novembre 2013.

##### Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) du préambule

« ...

**\*: Pour les secteurs concernés, les extensions des constructions et création d'annexes sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date ~~de mise en œuvre du PLU~~ d'approbation du PLU le 21 novembre 2013.**

... »

### **Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 2**

« ...

*\* Pour les secteurs concernés, les extensions des constructions et création d'annexes sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU [le 21 novembre 2013](#). »*

... »

### **Zone U1 et U2 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 6 et U2 6**

« ...

*Extension et aménagement de saillies sur l'alignement existantes à la date d'approbation du PLU [le 21 novembre 2013](#). (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie :*

- les saillies sur l'alignement des voies communales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre et qu'elles soient à 3,50 m minimum au-dessus du sol fini.*
- les saillies sur l'alignement des voies départementales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient à 5,50 m minimum au-dessus du sol fini. »*

### **Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 7**

« ...

*(1) La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU [le 21 novembre 2013](#).*

... »

### **Zone AU3 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article AU3 2**

*« Est autorisé l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitat existantes et leurs annexes sous condition de former un ensemble regroupé et dans la limite de 30% de la surface de plancher (existante à la date d'approbation du PLU [le 21 novembre 2013](#)) réalisée en une ou plusieurs fois.*

... »

### **Zone A - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article A 6**

« ...

*Ces dispositions ne s'appliquent pas :*

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants <sup>(1)</sup> à la date d'approbation du PLU [le 21 novembre 2013](#),*
- pour l'extension des constructions existantes <sup>(1)</sup> à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.*

...

*(1) La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU [le 21 novembre 2013](#). »*

#### **3.1.3.3 Préciser les règles concernant les piscines**

Dans un souci de gestion économe de la ressource en eau, la commune souhaite limiter à une piscine par unité foncière et avec une emprise au sol maximale de 40m².

D'autre part, la commune précise la règle de rejet des eaux par piscine par infiltration. Le rejet est interdit dans les réseaux publics d'assainissement collectif et des eaux pluviales.

L'infiltration ne doit pas conduire à entraîner des écoulements sur les propriétés voisines et le pétitionnaire devra justifier lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, des moyens utilisés pour gérer les rejets de piscine.

Ces dispositions s'appliquent dans les zones à vocation principale d'habitat U1, U2, U3, U4, AU1, A et N

### **Exemple sur la zone U2 - Nouvelle rédaction de l'article U2 2 (extrait)**

« ...

- *Il est autorisé une piscine par unité foncière et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par piscine.*

... »

Idem zone U1, U3, U4 et AU1

### **Exemple sur la zone U2 - Nouvelle rédaction de l'article U2 4 (extrait)**

« ...

#### **Eaux usées**

*Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.*

*Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. ~~Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.~~ Le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement collectif et le réseau public de collecte des eaux pluviales. Celles-ci doivent être infiltrées sur place sans écoulement sur les propriétés voisines. Le pétitionnaire devra justifier des moyens utilisés pour rejeter et traiter les eaux de piscine.*

... »

Idem sur les zones U1, U3, U4, AU1, A et N

En zone agricole et naturelle, le règlement limite d'ores et déjà à une piscine par habitation existante. L'emprise au sol est diminuée, passant de 60 à 40 m<sup>2</sup> pour être en cohérence avec le choix fait sur les zones urbaines et la zone AU1.

Cette modification à la baisse de l'emprise au sol des piscines ne nécessite pas un réexamen des dispositions réglementaires par la CDPENAF.

### **Nouvelle rédaction des articles A 2 et N 2 (extrait)**

« ...

- *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~~ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.*

... »

### **Nouvelle rédaction des articles A 9 et N 9 (extrait)**

*« Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées, sans adaptation.*

*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~~ 40 m<sup>2</sup>. »*

### 3.1.3.4 Reformuler les règles concernant le Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La mention à la DECI à l'article 4 de toutes les zones du PLU est simplifiée en renvoyant au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

#### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 4 (extrait)**

« ...

~~DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction. La DECI doit être publique. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.~~

*Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).*

... »

Idem en zones U2, U3, U4, AU1, AU3, A et N

### 3.1.3.5 Préciser les règles concernant les réseaux de télécommunications et de gaz

La mention au réseau au gaz est supprimée, la commune n'étant pas desservie.

Pour les réseaux téléphoniques devant être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique, la mention « téléphoniques » est supprimée et remplacée par « télécommunications » permettant d'intégrer la fibre optique dans l'application de la règle.

#### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 4 (extrait)**

« ...

##### **TELECOMMUNICATIONS**

**Sur l'ensemble de la zone**, les branchements aux câbles *de télécommunications téléphoniques* doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

##### **GAZ**

~~**Sur l'ensemble de la zone**, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.~~

... »

Idem dans les zones U2, U3, U4, AU1 et AU3

#### **Nouvelle rédaction de l'article A 4 et N 4 (extrait)**

« ...

##### **AUTRES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux (électrique, ~~téléphone, Internet~~, *télécommunications*, télévision, etc.) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

... »

### 3.1.3.6 Modification de l'article 11 de différentes zones concernant l'enduit des façades

Dans la zone U1 et U2 correspondant au centre ancien et ses abords et les hameaux, il est rappelé que la pierre est un traitement moderne et que l'enduit d'une façade est le traitement historique. Une façade ancienne déjà enduite doit être rendue lors de tout projet de construction. La commune pose cette règle comme une obligation.

Cette règle est intégrée également aux zones U3, U4, A et N

### **Nouvelle rédaction de l'article U1 11 (extrait)**

« ...

#### **3 - *Eléments de constructions***

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues. La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la Seconde guerre mondiale. Il est **impératif obligatoire** de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction. La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

**Dans les secteurs U1a et le sous-secteur U1a3**, le recours à la pierre de taille est autorisé de façon à assurer une cohérence de l'aspect des constructions.

... »

### **Nouvelle rédaction de l'article U2 11 (extrait)**

« ...

#### **3 - *Eléments de constructions***

Au titre ~~de la conservation de l'aspect du village historique~~ **préservation du patrimoine**, les dispositions suivantes sont retenues.

La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est **impératif obligatoire** de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.

La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

... »

### **Exemple sur la zone U3 - Nouvelle rédaction de l'article U3 11 (extrait)**

« ...

#### **Façades**

Au titre de la préservation du patrimoine, les dispositions suivantes sont retenues.

La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est obligatoire de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.

La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

... »

Idem U4, A et N

#### **3.1.3.7 Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les toitures**

Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales du village, les toitures végétalisées sont autorisées mais dans la limite de 40% de l'emprise de la toiture.

### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 11 (extrait)**

« ...Les toitures végétalisées sont admises **dans la limite de 40% de l'emprise de la toiture**, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

Idem U2, U3, U4, AU1, A et N

#### **3.1.3.8 Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les volets roulants**

Les volets roulants sont de plus en plus installés et peuvent nuire à l'harmonie d'ensemble du village. Sans les interdire, il est demandé à ce qu'ils soient dissimulés derrière des volets en bois ou métalliques permettant de conserver une unité dans le traitement des façades sur le village.

### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 11 (extrait)**

« ...

*Les volets roulants sont admis sous réserve de s'intégrer à la construction et d'être dissimulés derrière des volets en bois ou métalliques.*

... »

Idem U2, U3, U4, AU1, A et N

#### **3.1.3.9 Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les clôtures**

Dans le PLU en vigueur, les brises-vues sur les clôtures sont interdits. Elle souhaite réaffirmer cette règle en précisant les brises-vues « sur toutes leurs formes », PVC, alu, bois, bambou ou en plastique divers.

### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 11 (extrait)**

« ...

*Dans tous les cas sont interdits :*

- *les clôtures en éléments de béton moulé,*
- *les palissades en planche ou en tôle,*
- *les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,*
- *les claires voies,*
- *les brises vues sur toutes leurs formes seuls ou superposés au grillage.*

... »

Idem U2, U3, U4, AU1, A et N

#### **3.1.3.10 Modification de l'article 11 de différentes zones concernant les climatiseurs**

Les climatiseurs sont de plus en plus installés lors de nouvelles constructions ou sur des constructions existantes. Afin d'intégrer au mieux les blocs climatiseurs à la construction, il est demandé de les intégrer à la construction ou les dissimuler derrière une grilles métalliques par exemple.

### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 11 (extrait)**

« ...

*Les climatiseurs, pompes à chaleur, etc. doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).*

... »

Idem U2, U3, U4, AU1, A et N

#### **3.1.3.11 Modification de l'article 12 de différentes zones concernant le stationnement des gîtes et chambres d'hôtes**

Le caractère touristique de la commune conduit à la création fréquente de gîtes ou de chambre d'hôtes. La commune entend donc réglementer le stationnement en imposant une place de stationnement par chambre.

### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 12 (extrait)**

« ...

*D'autre part, lors de la création de gîtes ou de chambres d'hôtes, en construction nouvelle ou dans une construction existante, il est exigé une place de stationnement par chambre.*

... »

Idem U2, U3, U4 et AU1

### 3.1.3.12 Modification de l'article 12 de différentes zones concernant le stationnement de manière générale

Il est précisé que tout aménagement ne doit pas conduire à la suppression de places de stationnement, couvertes ou non. Par exemple, la transformation d'un garage en pièce de vie.

#### **Exemple sur la zone U1 - Nouvelle rédaction de l'article U1 12 (extrait)**

« ...

Tout aménagement ne doit pas conduire à la suppression de places de stationnement, couvertes ou non.

... »

D'autre part, la commune indique la superficie minimale d'une place de stationnement à savoir 25 m².

#### **Exemple sur la zone U2 - Nouvelle rédaction de l'article U2 12 (extrait)**

« ...

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

... »

Idem U3, U4, AU1, A

### 3.1.3.13 Compléter des articles A2 et N2 concernant les possibilités offertes pour les habitations existantes

Le règlement du PLU en vigueur donne des possibilités d'aménagement et d'extension des habitations existantes en zones agricole A et naturelle N. La commune précise que l'aménagement dans les volumes existants sont autorisés s'ils ont une vocation d'habitat.

Cette modification, qui ne fait que préciser la règle, ne nécessite pas un réexamen des dispositions réglementaires par la CDPENAF.

#### **Nouvelle rédaction des articles A 2 et N 2 (extrait)**

« ...

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 à vocation d'habitat,
- 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,

... »

### 3.1.3.14 Modification des articles U1 6, U4 6, A 6 et N 6 concernant le recul des constructions par rapport à la D 900

Le règlement actuel impose un recul des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe de la D 900 en zones A et N. Or, la D 900 est classée route à grande circulation par le décret n°2009-615 du 03 juin 2019. Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le recul des constructions est de 75 mètres pour les routes à grande circulation. Le règlement est donc modifié. La mention à l'ex RN100 est supprimée.

Idem pour les zones U1 et U4, hors agglomération.

**Nouvelle rédaction des articles A 6 et N 6 (extrait)**

«...

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :*

- *100 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (~~ex-RN 100~~) en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme,*
- *10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,*
- *15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.*

... »

Idem en zone U1 et U4

### 3.1.4 Modifications spécifiques à la zone U1

#### 3.1.4.1 Permettre l'extension des constructions existantes dans le secteur U1b2 « La Mayette » et leur changement de destination

Les bâtiments sur le secteur « La Mayette » sont situés le long de la D 900 au niveau du carrefour giratoire permettant d'accéder au village depuis la D145. Ils sont classés en secteur U1b2 au PLU.

#### Localisation du secteur « La Mayette »



Source : Géoportail

#### Bâtiment principal sur le secteur « La Mayette » le long de la D900



Dans le PLU approuvé en 2013, l'aménagement dans les volumes existants et le changement de destination vers l'habitat sont autorisés dans le sous-secteur U1b2.

Une grande partie des bâtiments n'est pas occupée à ce jour et leur état se dégrade. Au regard de la qualité patrimoniale de ce bâtiment et sa localisation en entrée de commune le long de la D900, la commune souhaite d'une part, permettre une extension encadrée des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et élargir les possibilités de changement de destination au commerce, bureau et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Nota : l'extension et le changement de destination des bâtiments existants est autorisé dans la bande de recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la D900 conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

L'objectif est de donner une opportunité de réhabilitation de ces bâtiments et d'un usage propice à sa localisation en entrée de commune.

Ce secteur bénéficie d'un accès sécurisé depuis le chemin de la Mayette via la D145. Ce chemin permet également d'accéder à quelques habitations existantes dans le secteur.

C'est un secteur en assainissement individuel et raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### Localisation des bâtiments



Source : Géoportail

#### Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) du préambule de la zone

« ...

**Le sous-secteur U1b2**, correspond au lieu-dit La Mayette, non raccordé au réseau public d'assainissement collectif, dans lequel seuls sont autorisés les aménagements, *les extensions* et changements de destinations des bâtiments existants dans les volumes existants.

... »

#### Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 2

« ...

**Dans le sous-secteur U1b2**, sont autorisés uniquement :

- L'aménagement, *l'extension* et le changement de destination à usage d'habitat, *de commerce, de bureau et de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU le 21 novembre 2013. *L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU le 21 novembre 2013.*

... »

### **Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 6**

« ...

**Dans les secteurs U1b2 et U1b3i :**

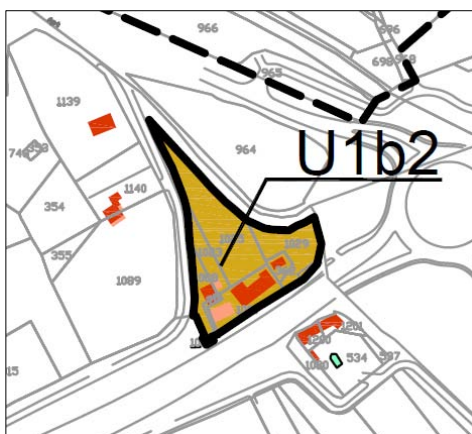
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (~~ex-RN-100~~).

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

... »

Nota : la délimitation de la zone U1b2 n'évolue pas

#### **Extrait du plan de zonage en vigueur**



#### **3.1.4.2 Permettre la réalisation d'une opération de logements organisée en cohérence avec les caractéristiques urbaines du centre ancien**

Les parcelles I 218, I 764 et I 765 constitue un tènement foncier libre de 3 919 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du centre ancien, rue de la République, sur lequel un projet de logements exprimant une densité en relation avec le centre ancien pourrait s'exprimer. Les dispositions réglementaires de la zone U1 sont plus propices que celles de la zone U2 pour le type de programme envisagé.

Un secteur U1c est créé (cf. évolution du zonage en page 23), des orientations d'aménagement et de programmation étant élaborées (cf. page 25).

#### **Localisation du secteur**



Source : Géoportail

**Accès depuis la rue de la République**



**Terrains en friche**



**Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) du préambule**

« ...

*Le secteur U1c correspond à un secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU).*

... »

**Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 2**

« ...

*Dans le secteur U1c, l'urbanisation est conditionnée au respect des principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), cf. pièce n°3 du PLU.*

... »

**3.1.4.3 Modification de l'article U1 10 relatif à la hauteur des constructions**

Dans la zone U1, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres. La zone U1 correspond au centre ancien et aux principaux hameaux. La commune souhaite diminuer la hauteur maximale de 12 à 10 mètres ce qui correspond plus à l'épannelage existant sur la zone U1.

**Zone U1 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article U1 10**

« **Sur l'ensemble de la zone**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 42 mètres. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur.

... »

**3.1.5 Modification spécifique à la zone U4 concernant l'emprise au sol des constructions**

La zone U4 correspond aux quartiers à vocation principale d'habitat au sud du village et sur le hameau de Lumières.

L'emprise au sol des constructions en zone U4 est fixée à 40%.

La commune constate une évolution de ces quartiers avec des divisions de propriétés bâties et une densification s'opère. Afin d'être en adéquation avec cette mutation, la commune augmente l'emprise au sol de 40% à 50%.

Le coefficient d'emprise au sol de 40% est maintenu sur les secteurs de la zone U4 à savoir :

- secteur U4f2 et le sous-secteur U4cf2 car concernés par le risque feu de forêt ;
- secteur U4a car l'occupation du sol actuellement est de plus faible densité ;
- secteur U4b correspondant à la cave coopérative ;
- secteur U4d correspondant à la partie sommitale du quartier du Grand Verger ;

## **Zone U4 - Nouvelle rédaction de l'article U4 9**

~~« Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support.~~

*L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder :*

- 50% de la superficie totale du terrain support en zone U4
- 40% de la superficie totale du terrain support dans les secteurs U4f2, U4a, U4b et son sous-secteur U4cf2 et U4d.

*Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés, qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire. »*

### **3.1.6 Modification spécifique à la zone AU3 concernant les logements de gardiennage**

La zone AU3 correspond à la zone d'activités « Pied Rousset » situé le long de la D900 en limite est avec la commune de Roussillon.

Le règlement en vigueur autorise l'aménagement d'un logement de gardiennage dans le bâtiment d'activité dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cohérence avec la stratégie menée par la communauté de communes Pays d'Apt Luberon, compétent en matière de développement économique, la commune supprime la possibilité de logements de gardiennage.

Les retours d'expérience ont permis de s'apercevoir que le logement de gardiennage est souvent cédé par la suite à des personnes qui n'ont pas de lien avec la zone d'activités ce qui accentue le problème de cohabitation entre habitants et activités.

## **Zone AU3 - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article AU3 2**

« ...

*Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :*

- ~~• A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En tout état de cause la taille du logement de fonction ne pourra excéder 50% de la taille du ou des bâtiments d'activité liés.~~

... »

### **3.1.7 Modifications spécifiques à la zone agricole A**

#### **3.1.7.1 Compléter l'article A2 pour prendre en compte la loi dite « ELAN » codifiée à l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme**

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN » a donné la possibilité d'autoriser dans les zones agricoles et naturelles ou forestières des PLU « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (articles L.151-11 II du code de l'urbanisme).

La commune souhaite intégrer les dispositions de loi ELAN précitées dans le règlement de la zone agricole du PLU.

Il est précisé que les autorisations d'urbanisme instruite dans le cadre des dispositions de l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme seront soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### **Zone A - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article A 2**

« **Dans l'ensemble de la zone A**, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

...

*Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées.*

... »

#### **3.1.7.2 Modification de l'article A11 concernant les menuiseries**

Le PLU réglemente les menuiseries à l'article 11 de chaque zone. Ce paragraphe a été oublié à l'article 11 de la zone agricole. Il est ajouté.

### **Zone A - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article A 11**

« ...

- **Menuiseries**

*Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.*

*Les volets roulants sont admis sous réserve de s'intégrer à la construction et d'être dissimulés derrière des volets en bois ou métalliques.*

*D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction. Les Z de maintien sont à proscrire.*

... »

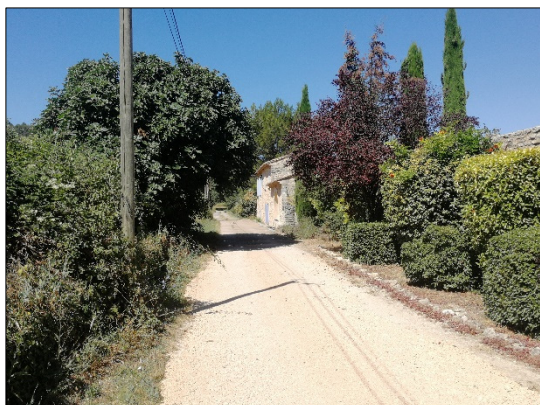
#### **3.1.7.3 Identifier le mas de la Médecine comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 I-2° du code de l'urbanisme**

Nota : la commune n'a pas utilisé ce dispositif jusqu'à maintenant

Le mas de la Médecine est situé en bordure de la voie verte du Calavon et est desservi par le chemin Romieu.

Il n'est pas concerné par le risque inondation ou le risque incendie feu de forêt.

#### **Mas de la Médecine**



### Localisation



Source : Géoportail

Il a été racheté par une association qui s'occupe d'aménager des lieux de vie pour les jeunes adultes autistes. Ces lieux de vie leur permettent de gagner en autonomie tout en leur donnant un cadre sécurisé grâce à des équipes médico-sociales qui organisent, à partir des projets individualisés de chaque résident, un accompagnement éducatif permanent et de qualité.

Le Mas de la Médecine nécessite donc des adaptations dans les volumes existants pour permettre l'accueil des résidents (chambres, salles de jeux, salles d'activités, etc.)

La commune décide d'identifier ces constructions au titre de l'article L.151-11 I-2° du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission*

La commune autorise le changement de destination dans les volumes existants (pas d'extension autorisée) pour une vocation d'accueil et d'hébergement de personnes présentant un handicap.

### Zone A - Nouvelle rédaction (extrait) de l'article A 2

« ...

**Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (CD1 sur les documents graphiques), un changement de destination est autorisé pour une vocation d'accueil et d'hébergement de personnes présentant un handicap.**

... »

Les constructions sont identifiées aux documents graphiques par un indice « CD1 ». Cf. modification du zonage en page 24.

### 3.1.8 Modification du lexique

La définition de l'annexe est complétée pour préciser qu'il s'agit d'une construction en rez-de-chaussée.

#### **Nouvelle rédaction du lexique (extrait)**

« ...

##### **ANNEXE**

Construction **en rez-de-chaussée** indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...). Les annexes\* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

... »

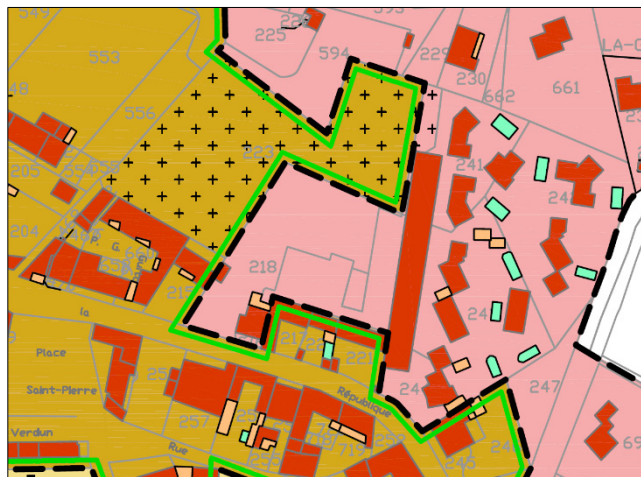
### 3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### 3.2.1 Passage de plusieurs parcelles de la zone U2 à la zone U1

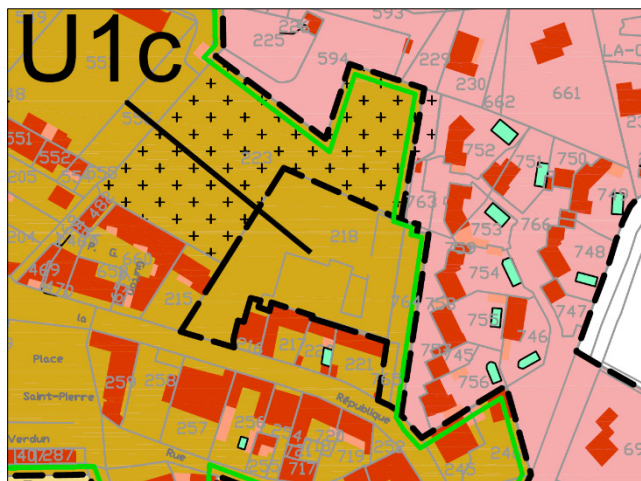
Les parcelles I 218, I 764 et I 765 passent de la zone U2 à la zone U1, cela représente une superficie de 3 919 m<sup>2</sup> environ. Un secteur U1c est créé (cf. dispositions réglementaires en page 17), des orientations d'aménagement et de programmation étant élaborées (cf. page 25).

Il s'agit d'un tènement foncier libre à proximité immédiate du centre ancien sur lequel un projet de logements exprimant une densité en relation avec le centre ancien pourrait s'exprimer. Les dispositions réglementaires de la zone U1 sont plus propices que celles de la zone U2 pour le type de programme envisagé.

#### Avant modification n°2 du PLU



#### Après modification n°2 du PLU



### 3.2.2 Identification du mas de la Médecine au titre de l'article L.153-11 I-2° du code de l'urbanisme

Pour la justification et le dispositif réglementaire, cf. page 20.

Le mas de la Médecine est identifié par un indice « CD1 » sur les plans de zonage afin de permettre son changement de destination pour l'accueil et l'hébergement de personnes présentant un handicap.

#### Avant modification n°2 du PLU



#### Après modification n°2 du PLU



### 3.3 MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Cf. pièce n°3, dernière page.

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur le secteur U1c. Cf. page 17 pour les dispositions réglementaires et page 23 pour l'évolution du zonage.

Les parcelles I 218, I 764 et I 765 constituent un tènement foncier libre de 3 919 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du centre ancien, rue de la République, sur lequel un projet de logements exprimant une densité en relation avec le centre ancien pourrait s'exprimer.

#### Principes d'aménagement

L'aménagement d'une voie en sens unique permettra d'optimiser le foncier et ainsi éviter une aire de retournement. Toutefois, une variante est possible avec une voie à double sens et une aire de retournement.

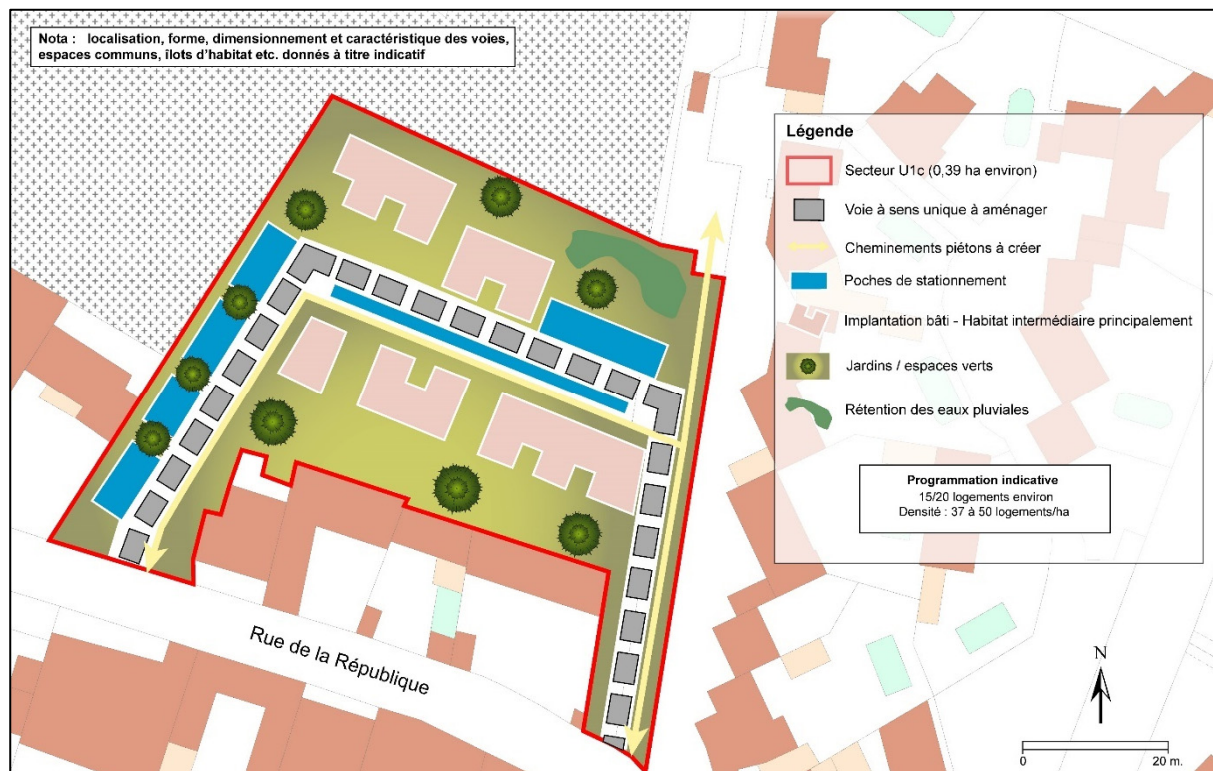
Un maillage de cheminements piétons permettra de rejoindre la rue de la République et éventuellement le lotissement voisin.

Des poches de stationnement réparties sur l'ensemble du périmètre permettra de répondre aux besoins de l'opération.

Les logements seront répartis sur plusieurs îlots sous la forme principalement d'habitat intermédiaire mais cela n'est pas exclusif. Les logements au rez-de-chaussée auront un accès à un jardin privatif. Les logements orientés Nord/Sud et traversants seront privilégiés.

La programmation indicative à ce stade est de 15/20 logements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien.



#### 4 BILAN DES SURFACES

| AVANT MODIFICATION<br>N°2 DU PLU | Surface en<br>Ha | APRES MODIFICATION<br>N°2 DU PLU | Surface en<br>Ha |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| U1                               | 18,99            | U1                               | 19,38            |
| U2                               | 7,81             | U2                               | 7,42             |
| U3                               | 26,50            | U3                               | 26,50            |
| U4                               | 25,08            | U4                               | 25,08            |
| <b>Total U</b>                   | <b>78,38</b>     | <b>Total U</b>                   | <b>78,38</b>     |
| AU1                              | 3,79             | AU1                              | 3,79             |
| AU2                              | 1,37             | AU2                              | 1,37             |
| AU3                              | 9,21             | AU3                              | 9,21             |
| <b>Total AU</b>                  | <b>14,37</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 modification n°2 du PLU apparaissent en bleu

## 5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

| Objets de la modification<br>n°2 du PLU                                                         | Incidences sur l'environnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Point 3.1 : modifications<br>apportées au règlement                                             | <p>Il s'agit d'un toilettage du règlement qui ne remet pas en cause les fondements retenus au niveau de l'élaboration du PLU. <b>Il n'y a donc pas d'incidences négatives sur l'environnement.</b></p> <p>Quelques dispositions à titre d'exemple peuvent être soulignées positivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Point 3.1.3.1</u> : intégration du risque inondation au règlement avec le PPRI</li> <li>- <u>Point 3.1.3.3</u> : limitation des piscines et leur emprise au sol</li> <li>- <u>Point 3.1.3.10</u> : mesures pour intégrer les climatiseurs aux façades</li> </ul> |
| Point 3.2 : modifications<br>apportées aux documents<br>graphiques                              | <p>Le <u>point 3.2.1</u> consiste au reclassement de trois parcelles représentant 3 919 m<sup>2</sup> environ de U2 vers U1. Aucune incidence négative sur l'environnement n'est à prévoir.</p> <p>Le <u>point 3.2.2</u> consiste à identifier un mas pour permettre un changement de destination dans les volumes existants. Pas de nouvelle construction, ni d'extension des constructions existantes. Aucune incidence négative sur l'environnement n'est à prévoir.</p>                                                                                                                               |
| Point 3.3 : modifications<br>apportées aux orientations<br>d'aménagement et de<br>programmation | <p>La création d'une OAP dans la zone U1 au contact du centre ancien sur des terrains en friches entourés de constructions n'aura aucune incidence négative sur l'environnement. Les terrains étaient déjà constructibles, l'OAP va permettre d'encadrer l'aménagement de la zone qui représente une faible superficie (3 919 m<sup>2</sup>).</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |