

Rians



PLAN LOCAL D'URBANISME

Exposé des motifs

Complément au rapport de présentation

Document n°1

PLU **approuvé** par délibération du Conseil municipal du :

21 février 2018

Modification n°1 de Droit Commun approuvé par délibération du Conseil municipal du :

Table des matières

1	Modification de droit commun n°1 du PLU.....	3
1.1	Historique des procédures du PLU.....	3
1.2	Objet de la modification n°1.....	3
1.3	Justification du choix de la procédure.....	3
1.4	Pièces du dossier de modification n°1 du PLU.....	4
2	Prise en compte des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau	5
2.1	Constat.....	5
2.2	Evolutions du PLU.....	5
3	Evolutions des dispositions générales du règlement écrit.....	9
4	Evolution du règlement de la zone Ua.....	11
4.1	Les changements de destination.....	12
4.2	Les stationnements, accès et desserte.....	13
4.3	Implantation des constructions.....	14
4.4	Aspect extérieur des constructions.....	14
4.5	Evolution du règlement des zones Ub et Uc.....	16
4.6	Evolution du règlement de la zone Ud.....	19
4.7	Evolution du règlement de la zone Ue.....	20
5	Evolution des zones AU du PLU approuvé	21
5.1	Zone 1AUa « Barrière et Murier ».....	22
5.2	Zone 1AUb « Saint Esprit ».....	25
5.3	Zone 1AUc « Les Moulins ».....	28
5.4	Zone 1AUe « Sainte Catherine ».....	30
5.5	Zone 2AUa « Garragai ».....	32
5.6	Zone 2AUb « Garragai / Saint Esprit».....	34
6	Evolution des zones N et A du PLU approuvé.....	36
6.1	Les secteurs Np.....	37
6.2	Zone Ap de Sainte Catherine.....	43
6.3	Evolution règlementaires des zones A et N.....	45
7	Evolutions des annexes au règlement	48
8	Evolutions des emplacements réservés	49
9	Article L151-11 du CU : Changement de destination.....	52
9.1	Les bâtiments autorisés à changer de destination.....	52
10	Article L151-19 du CU : Patrimoine.....	58
10.1	Rappel du PLU approuvé.....	58
10.2	Modification apportée aux éléments du patrimoine.....	58
11	Article L151-23 du CU : Jardins en zone U.....	63
12	Superficies du PLU avant et après modification	64
13	Compatibilité avec le PADD.....	65

1 Modification de droit commun n°1 du PLU

1.1 Historique des procédures du PLU

Plan local d'urbanisme approuvé par DCM du	21 février 2018
Modification n°1 de droit commun approuvée par DCM du	Procédure en cours

DCM : délibération du conseil municipal

1.2 Objet de la modification n°1

Les objectifs principaux de la procédure de modification du PLU engagée par la commune sont les suivants :

- Prendre en compte le risque inondation par ruissellement pluvial et débordement des cours d'eau, par un règlement et un zonage adapté
- Prendre en compte les remarques du Service départemental d'incendie et de secours du Var
- Ajuster certaines règles du PLU qui, à l'usage, présentent des difficultés d'application, ou ne répondent pas à leurs objectifs initiaux (par exemple : les clôtures, le stationnement, l'implantation des constructions, l'aspect extérieur des constructions ...)
- Retravailler les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future (1AU) pour prendre en compte des enjeux paysagers et les contraintes d'accès, de topographie, ...
- Mener une réflexion sur les zones d'urbanisation future strictes, afin que les règles concernant les constructions existantes puissent évoluer à la marge,
- Faciliter l'implantation des panneaux solaires en toiture, y compris sur les équipements publics,
- Encadrer les changements de destination,
- Mettre à jour la liste du patrimoine,
- Mettre à jour les emplacements réservés,
- Améliorer la protection paysagère de certains quartiers, entre autres :
 - Sainte Catherine
 - Les Andrieux
 - Les abords de Notre Dame de Nazareth
 - Le pré de Foire
 - Les abords de la RD3.

1.3 Justification du choix de la procédure

La modification de droit commun au titre du L153-41 du code de l'urbanisme est la procédure retenue suite à la décision de la Commune de modifier les pièces réglementaires écrites et graphiques et les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé.

La procédure ne répond pas aux critères d'une révision du PLU car elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), elle ne déclassé pas de zone naturelle ou agricole, ni d'Espace Boisé Classé.

Article L153-41 du code de l'urbanisme.

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun n°1 fera l'objet :

- D'une notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, aux Personnes Publiques Associées au titre des articles L 132-7 et L 132-9 du CU.
- Au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Département et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.153-40.
- In fine, l'approbation du dossier sera proposée au Conseil Municipal après Enquête Publique effectuée.

La procédure fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale au cas par cas conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme.

1.4 Pièces du dossier de modification n°1 du PLU

Le PLU approuvé est composé des pièces suivantes :

- Document 1 : Rapport de présentation
- Document 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Document 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite
- Document 4.1.2 : Annexes au règlement
- Document 4.1.3 : Liste des emplacements réservés
- Document 4.1.5 : Liste des changements de destination
- Document 4.1.6 : Liste des éléments du patrimoine
- Documents 4.2: Règlement graphique :
 - 4.1.1 : Plan loupe
 - 4.1.2 : Plan nord
 - 4.1.3 : Plan Sud
 - 4.1.4 : Plan des réseaux
 - 4.1.5 : Plan des réseaux
 - 4.1.6 : Plan des servitudes

La modification de droit commun n°1 fait évoluer les pièces règlementaires suivantes :

- Document 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite
- Document 4.1.2 : Annexes au règlement
- Document 4.1.3 : Liste des emplacements réservés
- Document 4.1.5 : Liste des changements de destination
- Document 4.1.6 : Liste des éléments du patrimoine
- Document 4.1.7 : règlement « inondation potentielle par ruissellement » (*créé par la procédure*)
- Documents 4.2: Règlement graphique :
 - 4.1.1 : Plan loupe
 - 4.1.2 : Plan nord
 - 4.1.3 : Plan Sud
 - 4.2.7 : EXZECO 100 : emprise potentiellement inondable (*créé par la procédure*)

Le présent document (n°1) est l'exposé des motifs des évolutions apportées aux pièces règlementaires.

2 Prise en compte des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau

2.1 Constat

La commune a été destinataire d'un courrier daté d'Aout 2023 qui concerne les échanges en communes à prévoir suite à la réalisation d'analyses préalables concernant le risque inondation sur le territoire.

Ce courrier émane de l'intercommunalité Provence Verdon et de son pôle « Environnement et risques ». Ce courrier explique que les analyses qui concernent les 15 communes de la communauté de communes révèlent des sites potentiellement vulnérables à l'inondation.

La commune s'est donc engagée à anticiper les études qui pourraient être menées de manière plus précise sur certains cours d'eau du territoire comme le Vallon des Andrieux.

Pour cela, la commune a proposé d'augmenter la distance entre les constructions et les cours d'eau. Une distance portée à 15 mètres (article 6 des zones U) contre 5 mètres dans le PLU approuvé est précisée dans le PLU modifié.

La DDTM, lors d'échanges sur la procédure de modification a fait part à la commune de l'existence d'une donnée issue de la modélisation du ruissellement sur les bassins versants de l'arc méditerranéen. Il s'agit de la méthode EXZECO du Cerema pour identifier les zones d'écoulement potentiel.

Le risque d'inondation sur les bassins versants de taille relativement faible, souvent appelé inondation par ruissellement, est aujourd'hui peu connu comparé à ceux des grands bassins versants. Pourtant, ces inondations sur les plus petits cours d'eau pérennes ou intermittents peuvent s'avérer dévastatrices.

Les zones exposées à ce type d'aléa d'inondation, aussi appelé inondation par "ruissellement" sont nombreuses et il est important d'identifier ce phénomène à une échelle locale.

Lors d'un atelier de travail avec les services de la DDTM « pôle risque », il a été proposé de prendre en compte ces phénomènes dans le PLU en identifiant la donnée EXZECO aux documents graphiques et en règlementant les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées dans l'emprise potentiellement inondable.

2.2 Evolutions du PLU

La modification du PLU prend en compte le risque inondation et ruissellement de la manière suivante :

- Crée un document graphique (document 4.2.7) correspondant à la superposition de la donnée « EXZECO 100 » avec le zonage du PLU sur fond cadastral.
- Crée un document écrit réglementaire (document 4.1.7) correspondant au règlement dans le périmètre EXZECO, les préconisations du SDIS pour les zones inondables, les dispositions en matière de gestion du pluvial et de compensation à l'imperméabilisation et la doctrine MISEN du Var.
- Impose sur l'ensemble du territoire un recul des constructions de minimum 15 mètres vis-à-vis des cours d'eau, vallons, talwegs. Distance calculée depuis la berge (règlement écrit -document 4.1.1).

Important : Le règlement du PLU approuvé dispose dans chaque zone de règles traitant de la gestion du pluvial mais la compensation à l'imperméabilisation n'est pas imposée.

La gestion du pluvial et la compensation à l'imperméabilisation étant indispensables pour lutter contre l'augmentation des phénomènes de ruissellement, la modification du PLU impose une compensation à l'imperméabilisation dans les espaces concernés par la donnée EXZECO 100.

Cette compensation est de 100 litre/m² imperméabilisé à partir de 20m² d'imperméabilisation nouvelle.

Evolution de l'article 1 de chaque zone du PLU

Afin de prendre en compte les évolutions du PLU concernant l'inondation et le ruissellement, l'article 1 de chaque zone est complété par un rappel à l'obligation de consulter les documents 4.1.7 et 4.2.7.

Exemple pour l'article Ub1

Emprise potentiellement inondable :

L'identification de l'emprise potentiellement inondable est reportée sur le document graphique 4.2.7 du PLU.

Le règlement associé est consultable dans le document écrit 4.1.7 du PLU.

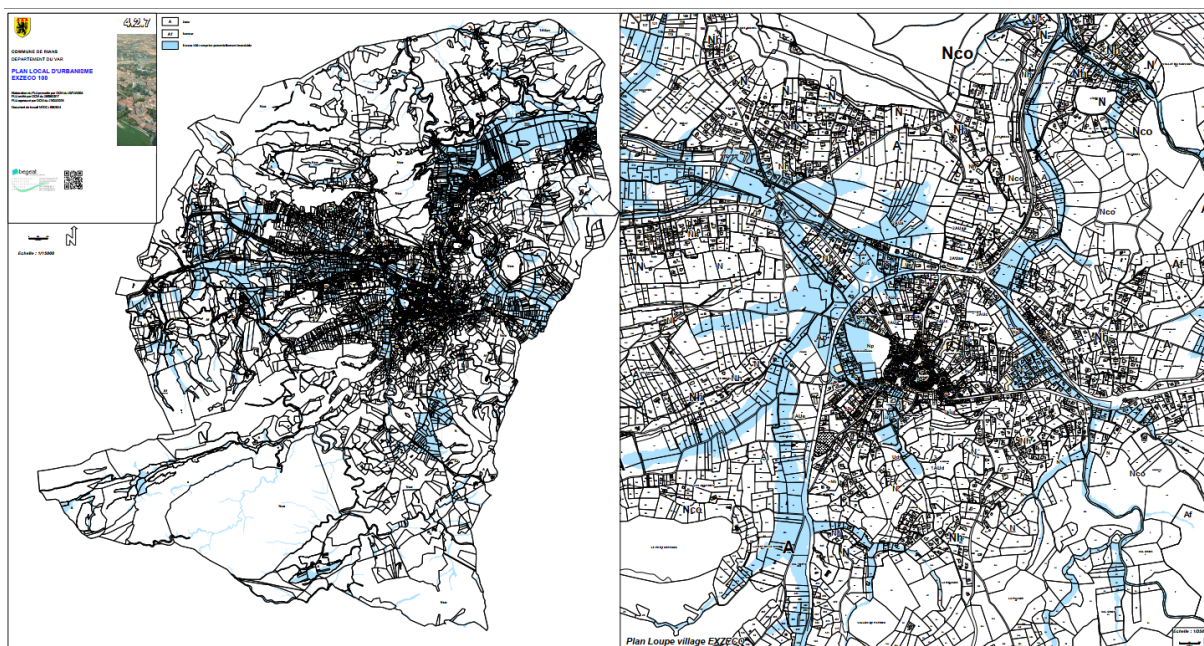
Les règles du document 4.1.7 s'ajoute aux règles de la zone Ub. Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

⇒ Il est impératif de se reporter aux documents 4.1.7 et 4.2.7 du PLU.

Création des documents 4.1.7 et 4.2.7

Les documents graphiques du PLU sont complétés par un document 4.2.7 qui correspond à la cartographie EXZECO 100 (en bleu) superposé au zonage du PLU modifié, sur un fond cadastral.

Document 4.2.7 du PLU modifié



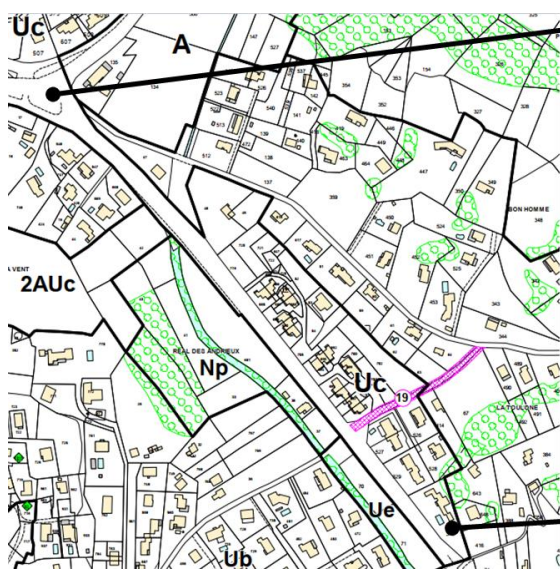
Dans les espaces identifiés en bleu sur cette cartographie, le règlement applicable est celui du document 4.1.7 créé par la procédure et celui de la zone concernée (U, AU, N, A ou STECAL).

Focus sur le Réal Andrieux

Le Réal Andrieux est un cours d'eau non pérenne de Rians connu pour ses crues. Il s'agit du premier secteur identifié comme présentant des risques potentiels du fait de la connaissance historique de ces phénomènes (mémoire d'homme) et qui a conduit la commune dès le PLU approuvé au classement de certaines parcelles non bâties de part et d'autre du Réal en zone Np (inconstructible). La donnée EXZECO vient confirmer la connaissance communale.

Extrait de la donnée EXZECO : cuvettes au niveau des Andrieux

Extrait Zonage du PLU approuvé



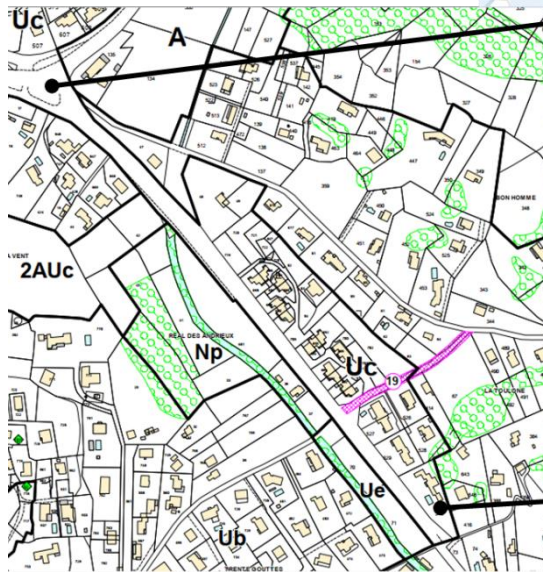
Cuvette EXZECO



Cette donnée correspond aux cuvettes ou dépressions topographiques identifiées par la méthode EXZECO. Les espaces rouges et orange localisent les espaces encaissés, où les ruissellements risquent de s'accumuler.

Extrait de la donnée EXZECO :100

Extrait Zonage du PLU approuvé

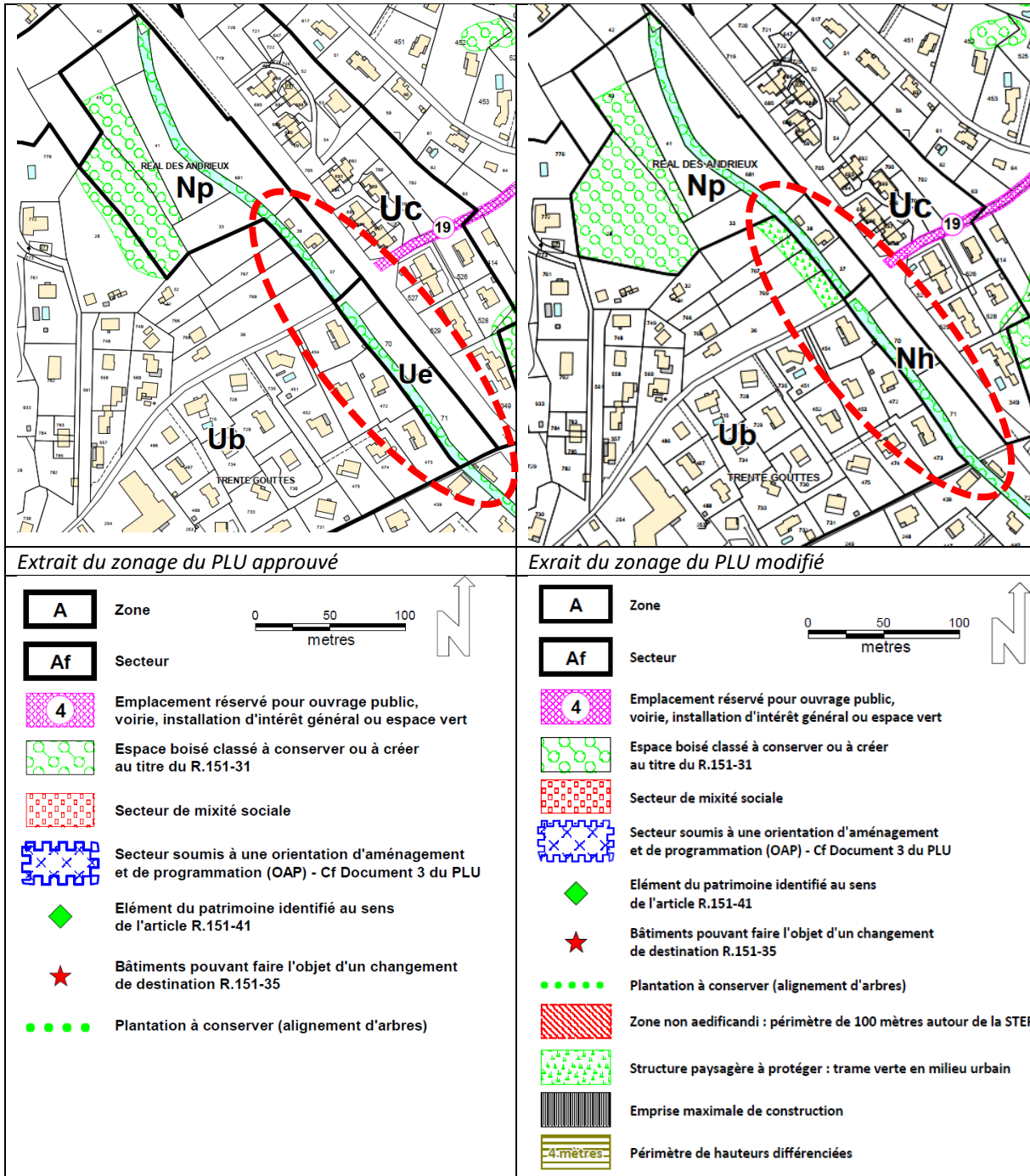


EXZECO 100



■ Emprise potentiellement inondable du Réal Andrieux

Evolution du zonage au niveau du réal des Andrieux



Le cerclage rouge localise les évolutions liées à la prise en compte des phénomènes d'inondation du réal des Andrieux : Jardins à protéger sur une bande de 15 m depuis la berge du Réal Andrieux pour les parcelles en Ub non bâties et classement en Nh des parcelles non bâties situées entre la RD561 et le Réal Andrieux.



A noter que les deux parcelles concernées par ce classement en Nh (parcelles 70 et 71) présentent une largeur d'environ 20m. Les marges de recul depuis la berge du cours d'eau et depuis la route départementale rendent ces parcelles inconstructibles.

← Photo aérienne et parcellaire. Source géoportail

3 Evolutions des dispositions générales du règlement écrit

Synthèse des évolutions des dispositions générales du règlement

Titre I : Dispositions générales	
Article 1 : préambule	
Article 2 : Régime applicable	
Article 3 : Champs d'application territoriale du Plan	
Article 4 : Portée générale du règlement	
Article 5 : Structure du règlement	
Article 6 : Division du territoire en zones et documents graphiques	
Article 7 : Emplacements réservés	
Article 8 : Identification des secteurs de mixité sociale	X corrigé
Article 9 : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	X complété
Article 10 : Sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	
Article 11 : Identification et localisation des éléments de paysage	X complété
Article 12 : Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver	
Article 13 : Périmètre de protection des sites du massif de Concors	
Article 14 : Périmètre de hauteur différenciée	X créé
Article 15 : Emprise maximale de construction	X créé
Article 16 : Ilot de diversité commerciale	X créé
Article 17 : EXZECO 100 : emprise potentiellement inondable	X créé
Article 18 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations	
Article 19 : Autorisations d'urbanisme	
Article 20 : les divisions	
Article 21 : Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location	
Article 22 : Ouvrages techniques	X modifié et complété
Article 23 : Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)	

Titre I : Dispositions générales	
Article 24 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	
Article 25 : Conservation des eaux potables et minérales	
Article 26 : Eau et assainissement	X créé
Article 27 : Conservation des espèces protégées	
Article 28 : Règlements des lotissements	
Article 29 : Reconstruction à l'identique	
Article 30 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	
Article 31 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre	
Article 32 : Motifs de de prescriptions spéciales	
Article 33 : Constructions existantes	
Article 34 : Adaptations mineures	
Article 35 : Protection du patrimoine archéologique	
Article 36 : Protection contre le bruit des transports terrestres	
Article 37 : Défrichement	X modifié
Article 38 : Obligations légales de débroussaillage	X créé
Article 39 : Défense extérieure contre l'incendie	X créé
Article 40 : PIDAF	X créé
Article 41 : Haies antidérive	
Article 42 : règles parasismiques	X corrigé
Article 43 : retrait/gonflement des Argiles	X créé
Article 44 : Prise en compte du risque vectoriel/moustiques	X créé

Les dispositions générales du règlement évoluent sur différents points :

- Ajout de critères (prise en compte du risque incendie et interdiction d'extension) pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article 9 des dispositions générales, complété), confère chapitre « *Article L151-11 du CU : changement de destination* ».
- Présentation des nouvelles prescriptions graphiques réglementaires, qui sont portées aux documents graphiques du PLU modifié :
 - Article 11 des dispositions générales : terrains et jardins inconstructibles en zone urbaine. Confère chapitre « *Article L151-23 du CU : jardin en zone U* ».
 - Article 14 des dispositions générales : Périmètre de hauteur différenciée. Confère chapitre « *Zone Np de La ferrage du Colombier* ».
 - Article 15 des dispositions générales : polygone d'emprise maximale des constructions. Confère chapitre « *Zone 2AUb « Garragai / Saint Esprit* »
 - Article 16 des dispositions générales : Ilot de diversité commerciale. Confère chapitre « *Evolution du règlement de la zone Ua* ».
 - Article 17 des dispositions générales : EXZECO 100 (confère chapitre « *Prise en compte des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau* ».
- Création de nouveaux articles pour prendre en compte les recommandations de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS).
- Ajout d'une disposition concernant les ouvrages techniques enterrés. Le titre de l'article évolue passant de « *Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général* » à « *Ouvrages techniques* » permettant ainsi de traiter de tous les ouvrages. L'article est complété par une disposition concernant les ouvrages enterrés qui doivent rester accessibles afin de palier des problèmes rencontrés sur certains ouvrages :

« *Les ouvrages techniques (tels que les canalisations du tout à l'égout, d'eau potable, d'électricité...) privés ou publics, doivent rester accessibles, en conséquence aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur leurs tracés qu'il convient de maintenir en espace vert* ».

4 Evolution du règlement de la zone Ua

La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Délimitation de la zone Ua du PLU approuvé



■ La zone Ua. = Centre-ville dense et constitué.

A noter : pas de modification du zonage Ua dans le cadre de la présente modification.

Synthèse des évolutions des dispositions du règlement de la zone Ua

Zone	Articles du règlement															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ua	X	X	X			X	X			X	X	X				

Les évolutions du règlement de la zone Ua concernent principalement :

- Les changements de destination et d'usage des garages et rez-de-chaussée et la mise en place d'îlots de diversité commerciale
- Les stationnements, accès, desserte
- L'aspect extérieur des constructions (hauteur, menuiserie, toiture,...)
- L'implantation des constructions
- Les secteurs de mixité sociale par la suppression du terme « *locatifs* » dans l'expression « *logements locatifs sociaux* » afin de correspondre à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (cette évolution se retrouve dans les zones Ua, Ub et Uc).

4.1 Les changements de destination

Le PLU approuvé (article Ua 1) interdit la transformation des garages en habitation et définit à l'article Ua2 que les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée des rues Posteuil Bas et Posteuil Haut ne sont autorisés qu'à destination de commerces, artisanat, services,...

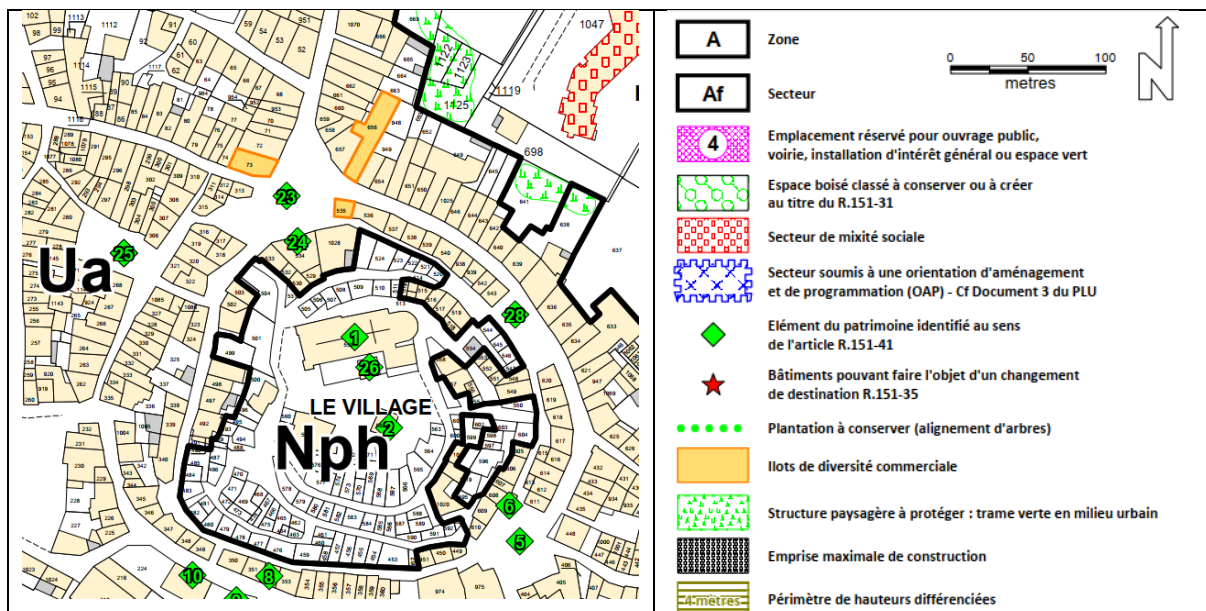
Le PLU modifié supprime l'interdiction de transformation des garages en pièce d'habitation et supprime la règle concernant les rez-de-chaussée commerciaux des rues de Posteuil.

Afin de maintenir le commerce, la modification identifie aux documents graphiques du PLU des îlots de diversité commerciale sur les bâtiments dont la destination économique doit être maintenue, y compris dans le cas, où actuellement, aucune activité n'est en place (exemple du bâtiment qui accueillait la superette, aujourd'hui fermée) afin de favoriser le retour d'une activité.

L'article Ua 2 est également modifié pour préciser que le changement de destination peut être réalisé sans obligation de réalisation de stationnement (Ua12).

L'article Ua 11 indique que dans le cas d'un changement de destination de garage en habitation, les volets bois ou aluminium à plusieurs vantaux sont autorisés ainsi que les grilles en fer forgé et que dans le cas de changement de destination d'un local commercial en habitation, la devanture ancienne en bois devra être conservée pour la préservation patrimoniale.

Extrait du zonage du PLU modifié, focus sur la zone Ua et les îlots de diversité commerciale.



Justification au regard du PADD du PLU approuvé : Afin de maintenir les habitants dans le centre-ville, le changement d'usage des garages en pièce de vie est désormais autorisé.

Dans la zone Ua les garages sont difficilement utilisables en tant que stationnement (difficulté d'accès et de manœuvre, ...). Afin d'encadrer ce changement d'usage, le règlement modifié apporte dans son article 11 des précisions sur cette évolution. Cette règle va dans le sens de l'orientation du PADD portant sur le besoin de « *Création de stationnement à proximité du centre* » et répond à la mesure 9 du PADD « *Permettre le développement de différentes offres de logements dans le centre-ville* »

La création de l'identification « *îlots de diversité commerciale* » traduit l'orientation n°3 du PADD portant sur le cadre de vie des Riansais et en particulier la mesure 8 « *des commerces et services au quotidien* ». Tous les rez de chaussée des rues de Posteuil ne sont pas des locaux commerciaux et ne sont pas forcément favorables à l'activité. Les îlots sont positionnés sur les bâtiments présentant un réel intérêt pour l'activité économique. Ce qui n'empêchera pas d'éventuelles créations d'activités dans des bâtiments non identifiés.

4.2 Les stationnements, accès et desserte

L'article Ua12 est modifié pour préciser qu'une place de stationnement doit être réservée par logement (hormis en cas de changement de destination ou de construction existante). Il rappelle également les articles L.151-33 et 35 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article Ua 12 modifié par la procédure :

- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ **En cas de construction nouvelle**, le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements (**minimum 1 place par logement**).
- ✓ **Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 du code de l'urbanisme)**
- ✓ Il doit être réservé et **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **5** logements.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- ~~✓ Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.~~
- ~~✓ Rappel : La transformation des garages existants, en habitation, est interdite.~~
- ✓ **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151 -33 du Code de l'Urbanisme.**
- ✓ **Ne sont pas concernés par les dispositions de l'article Ua12 :**
 - Les changements de destination et d'affectation,
 - Les extensions en hauteur des constructions existantes.
 - **Les constructions existantes avant l'approbation du PLU qui comptent moins de 10 logements.**

Pour prendre en compte les recommandations du SDIS une définition de la desserte et de l'accessibilité est ajoutée en article Ua 3 et ajoute une règle concernant les aires de retournement pour les impasses de plus de 50 mètres.

Cet article limite également le nombre d'accès depuis la voie publique vers les logements et vers les garages collectifs à un seul

Extrait de l'article Ua 3 modifié par la procédure :

- ✓ Au-delà d'un logement sur la même unité foncière, un seul accès collectif sera autorisé depuis le domaine public.
- ✓ En cas de création de garages collectifs : une seule entrée collective sera autorisée depuis le domaine public.

La modification supprime la disposition concernant l'aménagement pour les piétons à réaliser à partir de 5 logements produits.

Justification au regard du PADD du PLU approuvé : Les évolutions de ces dispositions résultent de l'application du PLU depuis son approbation et des difficultés rencontrées dans le centre-ville pour les faire appliquer. Les aménagements piétons sont déjà constitués, les constructions existantes ne disposent pas de stationnement et l'évolution des constructions en plusieurs logements ne permet pas de créer du stationnement. La réflexion a donc porté sur le stationnement dans le cas d'une nouvelle construction (requalification d'un ilot ou d'un bâtiment) qui permettrait de prévoir les stationnements.

Le règlement ajoute une obligation de stationnement pour les logements locatifs sociaux et prends en compte les remarques du SDIS.

Ces dispositions vont dans le sens de l'orientation générale n°3 du PADD qui porte sur le cadre de vie des Riansais.

4.3 Implantation des constructions

Les articles Ua6 et Ua7 sont modifiés pour :

- Préciser que les remises existantes doivent conserver l'alignement à la voie,
- Supprimer la répétition de la règle concernant la distance vis-à-vis des cours d'eau qui est désormais uniquement précisé en Ua7,
- Prendre en compte l'alignement vis-à-vis de la berge et non de l'axe du cours d'eau (facilitant l'instruction)
- Autoriser les constructions en limite séparative sous condition de hauteur (3,5 m maximum) et de longueur sur la limite (maximum 7 m).

4.4 Aspect extérieur des constructions

L'article Ua.11 évolue pour préciser certains points, tel que :

- Autoriser les plaques de PST si elles sont couvertes de tuiles,
- Comment intégrer les terrasses « terrasses tropéziennes » dans la toiture existante quand le bâtiment est étroit (inférieure ou égale à 4 mètres de large),
- Encadrer l'agrandissement des baies et ouvertures en rez de chaussée (maximum 20% de plus),
- Autoriser le blanc sur les menuiseries (cette teinte existe déjà et est fréquente dans le centre-ville),
- Faciliter le remplacement des menuiseries traditionnelles,
- Réglementer les marquises et les escaliers donnant sur rue,
- Encadrer les enseignes dans le centre-ville (*remarque : la commune est soumise au règlement national de publicité*),
- Autoriser les murs pleins en tant que clôtures,
- Assouplir la règle autorisant les panneaux solaires en toiture en les autorisant en surimposition sur les toitures des équipements publics.

Justification au regard du PADD du PLU approuvé : L'ensemble des modifications de l'article 11 vise l'harmonisation des constructions dans le centre-ville.

Les hauteurs

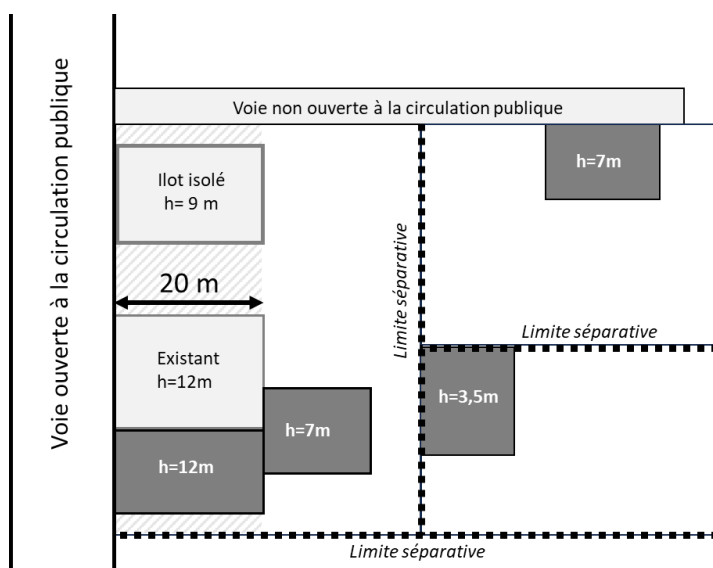
Dans le centre-ville (zone Ua) une variété de styles et de volumes architecturaux sont présents (maisons de village, maisons individuelles, immeubles, maisons mitoyennes,...). Ces constructions présentent des hauteurs variées (R+0, R+1 et R+2, voire plus).

Afin de permettre à la commune de gérer au mieux les hauteurs des constructions dans la zone, l'intégralité de l'article Ua10 est réécrit. Un schéma explicatif est ajouté pour illustrer les dispositions, en particulier en faisant le distinguo entre les constructions en limite de voie et celles en limite séparative (hauteur plus basse).

Extrait de l'article Ua 10 modifié par la procédure :

- ✓ En limite d'une voie ouverte à la circulation publique et répondant aux règles minimales de desserte et de sécurité :
La hauteur doit être au maximum égale à la hauteur de la construction limitrophe la plus élevée, sans toutefois dépasser **12 mètres**, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation.
En cas d'absence de construction non mitoyenne (îlot constitué d'un seul bâti) la hauteur est limitée à **9 mètres**.
- ✓ Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique et qui répond aux règles minimales de desserte, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.
- ✓ La hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- ✓ La hauteur des constructions en limite d'une voie privée ou ne répondant pas aux conditions minimales de desserte et de sécurité est limitée à 7 m.

Schéma explicatif de l'article Ua10, ajouté par la modification.



Des dispositions particulières sont précisées concernant les constructions existantes et celles s'intégrant dans un îlot bâti.

Extrait de l'article Ua 10 modifié par la procédure :

- ✓ Disposition particulière
Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions d'une séquence le long d'une voie ou d'un espace public.
Dans ce cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot.

✓ Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou selon la teneur du projet, sans toutefois dépasser de 1m les hauteurs autorisées et dans la limite de 12m.

✓ N'est pas soumis à cette règle :

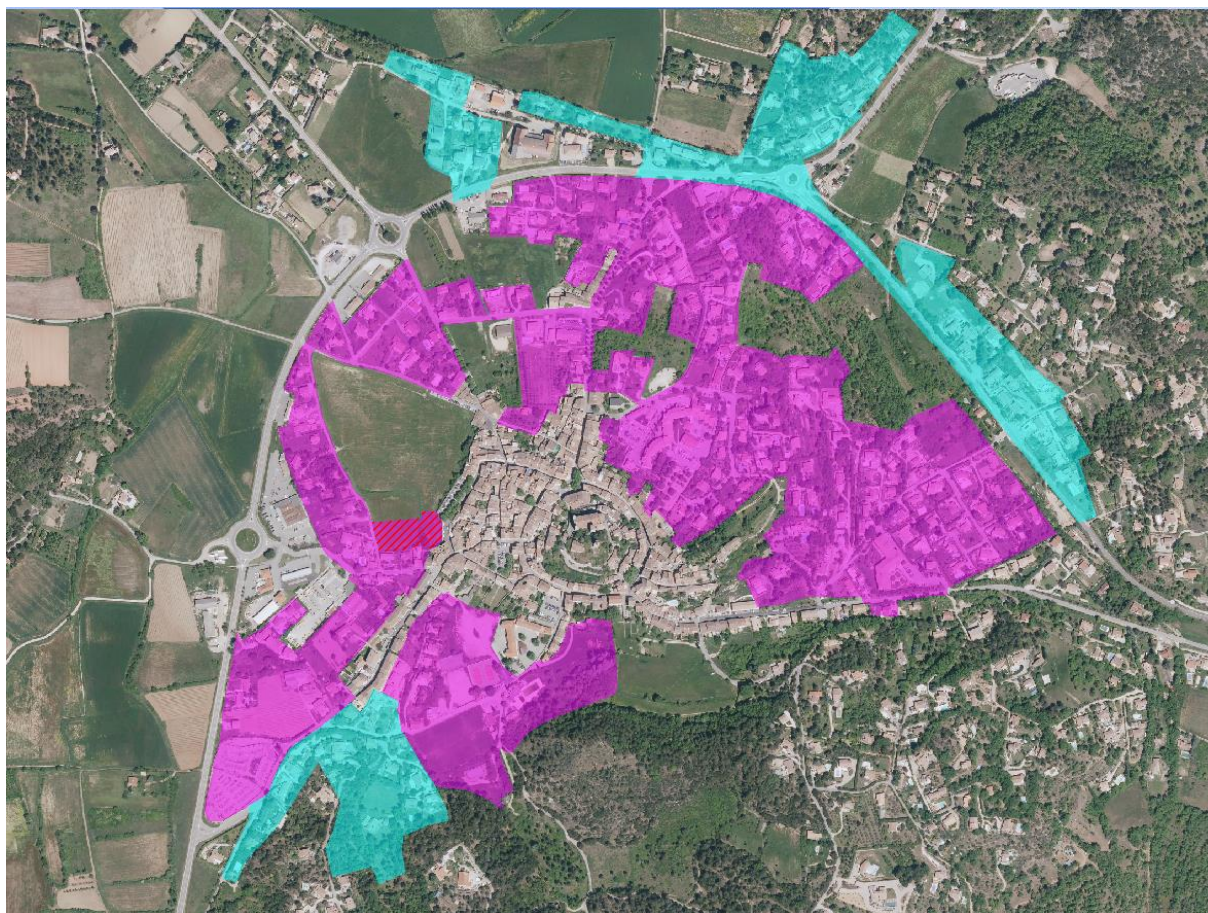
- La reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ~~Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.~~
- Les constructions dont le permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLU pour lesquelles la hauteur est supérieure à 12 m sans pour autant dépasser 13m.

4.5 Evolution du règlement des zones Ub et Uc

La zone Ub représente la délimitation des quartiers situés en continuité du centre-ville, dans la « première couronne » et localisés à l'intérieur de la déviation. Le tissu urbain est modérément lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans le centre urbain. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Uc représente la délimitation des quartiers résidentiels localisés en seconde couronne, en périphérie du centre-ville. L'essentiel de la zone se situe à l'interface entre centre-ville et le futur quartier de Garragai. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Localisation des zones Ub et Uc du PLU modifié (confère chapitre « Evolution du règlement graphique »)



■ La zone Ub.. /// secteur concerné par une hauteur différenciée et ■ La zone Uc

A noter : évolution du zonage Ub à la marge : confère chapitres « évolutions des zones 1AU » et « évolution des zones N ».

Synthèse des évolutions des dispositions du règlement des zones Ub et Uc

Zone	Articles du règlement															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ub	X	X	X			X	X		X	X	X	X			X	
Uc	X	X	X			X	X		X	X	X	X			X	

Les évolutions du règlement écrit des zones Ub et Uc sont similaires et concernent :

- L'implantation des constructions en limite séparative et vis-à-vis des voies et cours d'eau. Les articles 6 et 7 sont totalement reformulés afin d'être plus explicites,
- L'accessibilité et la desserte,
- Les abris de jardins, qui sont uniquement en bois (article 1 et 2 des zones Ub et Uc) et dont la hauteur et l'emprise sont limitées (article 2),
- L'aspect extérieur des constructions,
- La hauteur des constructions,
- Le stationnement imposé pour les constructions.

Justification : L'ensemble des évolutions des dispositions des zones Ub et Uc sont des ajustements réalisés sur la base des constats réalisés et parfois des difficultés rencontrées depuis l'approbation du PLU, lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme dans ces zones.

Ces évolutions prennent également en compte les recommandations du SDIS.

Occupations du sol autorisées

Comme pour la zone Ua, les abris de jardins sont autorisés sous conditions (article 1 et 2) et la notion de logement « **locatif** » social est supprimée.

Le règlement précise que les changements de destination sont autorisés sous réserve de respecter l'article 1 du règlement « *Occupation et utilisations du sol interdites* ».

Desserte, accès et stationnement

Comme en zone Ua, les articles 3 des zones Ub et Uc sont complétés d'une définition portant sur l'accessibilité et la desserte est terrain en cohérence avec la nouvelle annexe au règlement (document 4.1.2) portant sur les préconisations du SDIS.

La règle concernant les aires de retournement est précisée (recommandations du SDIS), ainsi que celles concernant la sécurité des piétons.

Les articles 12 des zones Ub et Uc sont reformulés et renvoient désormais aux articles L151-35 et L151-33 du code de l'urbanisme. La modification impose 2 stationnements par logement et 1 stationnement par logement social.

Implantation des constructions

Les implantations des constructions vis-à-vis des emprises publiques, voies, cours d'eau et limites séparatives sont réécrites afin d'être harmonisées et de prendre en compte des remarques du Département concernant les reculs vis-à-vis des routes départementales.

Extrait de l'article Ub6 modifié par la procédure :

- ✓ Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **30 mètres** par rapport à l'axe ~~des Routes Départementales~~ de la route départementale RD3-et-RD561, pour les constructions à usage d'habitation ;
 - **20 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale RD561, pour les constructions à usage d'habitation ;
 - **20 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales RD3 et RD561, pour les annexes aux habitations et pour les autres destinations autorisées dans la zone ;
 - **15 mètres** par rapport ~~à l'axe~~ **à la limite** des autres Routes Départementales, pour toutes les constructions ;
 - ~~5 mètres~~ **3 mètres** par rapport ~~à l'axe~~ **à la limite** des autres voies existantes ou à créer, **trottoir compris** ;
 - ~~5 mètres~~ **15 mètres** de la berge des cours d'eau existants ou à créer ;
- ⇒ Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.
- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **10 mètres par rapport aux limites de la plateforme des routes départementales et de 5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée. **Les extensions doivent respecter un recul de 10 mètres de la berge des cours d'eau.**

Extrait de l'article Ub7 modifié par la procédure :

- ✓ Les constructions **nouvelles** doivent être implantées :
 - soit en limite séparative, **si la hauteur de ces constructions n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total. La construction de garages sera privilégiée en limites séparatives.**
 - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives
- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, couvertes ou non, qui doivent respecter un recul de minimum **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- ~~toute nouvelle construction ou installation ou~~ Les clôtures ne peuvent pas être implantées à moins de **3 mètres de l'axe du bord** des cours d'eau et canaux existants ou à créer. **Cette règle ne s'applique pas aux murs pleins qui ne peuvent pas être implantés au bord des cours d'eau et canaux existants ou à créer**

Se reporter également au chapitre « *Prise en compte des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau* ».

Hauteurs des constructions

Dans la zone Ub, un périmètre à hauteur différenciée est créé, limitant la hauteur autorisée dans la zone par le règlement.

La hauteur des constructions en limite séparative est harmonisée avec la règle sur l'ensemble des zones U (3,5 m en limite séparative contre 2,5 m en Ub au PLU approuvé).

Les logements sociaux sont autorisés à présenter une hauteur plus importante que les autres constructions autorisées.

Extrait de l'article Ub10 modifié par la procédure :

- ✓ **Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) :** la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sur minimum 70% de l'emprise au sol, et à 9 mètres sur maximum 30% de l'emprise au sol.
- ✓ **En dehors des SMS :** La hauteur des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) est limitée à 9 mètres.

Aspect extérieur des constructions

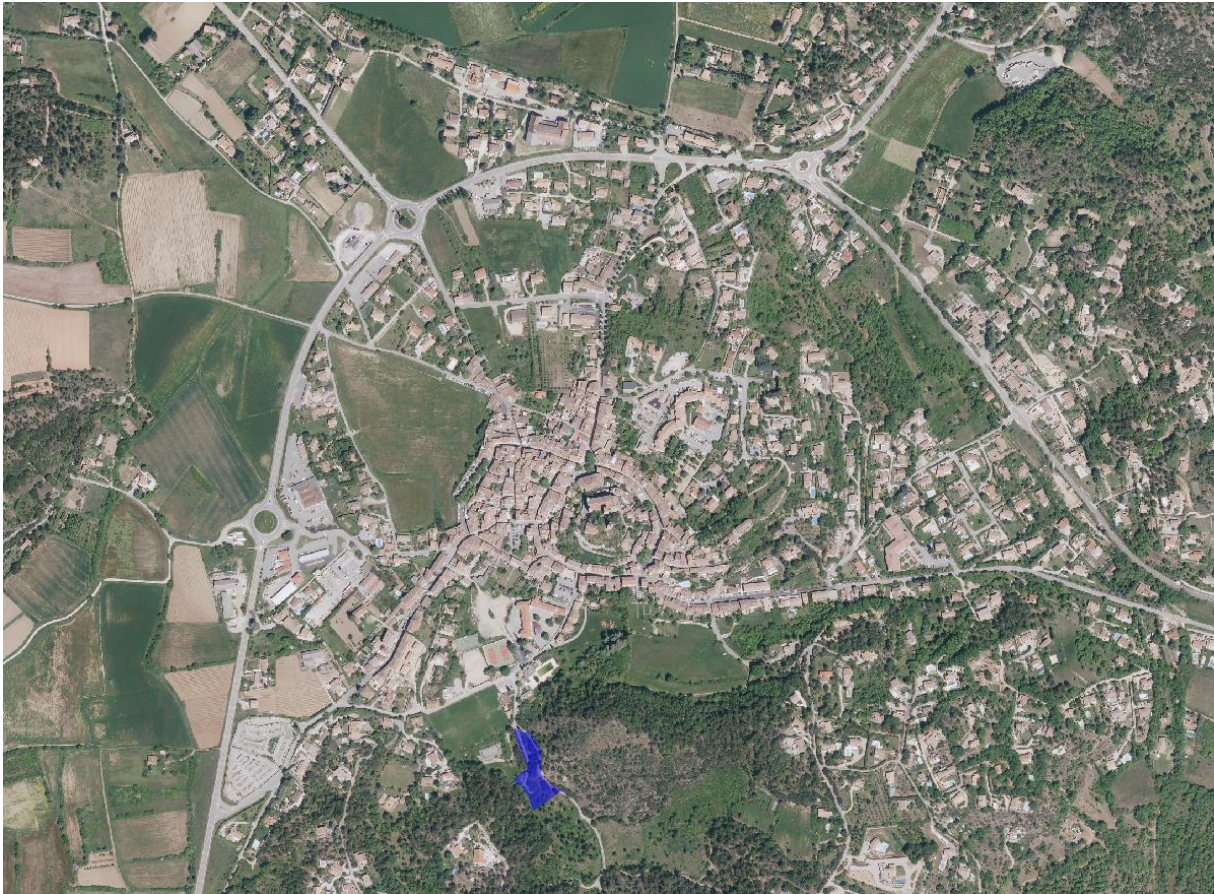
Les articles Ub11 et Uc11 évoluent pour préciser certains points, tel que :

- Type d'enduit (lisse),
- Utilisation du bois en façade sous conditions (maximum 1/4 de la surface de l'ensemble des façades de la construction et matériaux ignifugés),
- Couleurs des huisseries (aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair, beige ou blanc).
- Installation des panneaux solaires en toiture, autorisée en surimposition sans dépasser 50% de la toiture (les articles 15 des zones Ub et Uc sont harmonisés avec cette nouvelle disposition).
- Hauteur des clôtures limitée à 190 cm contre 180 cm au PLU approuvé et murs pleins autorisés en Ub et Uc.

4.6 Evolution du règlement de la zone Ud

La zone Ud est destinée à l'hébergement touristique de type camping. Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier de plein air.

Localisation de la zone Ud du PLU approuvé.



■ La zone Ud.

A noter : pas de modification du zonage Ud dans le cadre de la présente modification.

Synthèse des évolutions des dispositions du règlement de la zone Ud

Zone	Articles du règlement															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ub						X	X									

Les évolutions du règlement de la zone Ud concernent uniquement les articles Ud6 et Ud7 « implantation des constructions ». Le recul vis-à-vis des cours d’eau est porté de 5 mètres dans le PLU approuvé à 15 mètres dans le PLU modifié.

Se reporter également au chapitre « *Prise en compte des phénomènes d’inondation par ruissellement et débordement des cours d’eau* ».

4.7 Evolution du règlement de la zone Ue

La zone Ue délimite les secteurs réservés aux activités économiques en bordure de la déviation. Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations à destination de commerces, services, bureaux, et artisanat.

Localisation de la zone Ue du PLU modifié.



■ La zone Ue

A noter : évolution du zonage Ue dans le cadre de la présente modification. La zone Ue du Réal des Andrieux est reclassée en zone Nh. Confère chapitre « Prise en compte des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau »

Synthèse des évolutions des dispositions du règlement de la zone Ue

Zone	Articles du règlement															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ue		X	X	X		X	X				X					

La zone Ue est réservé à l'activité économique.

Est présente dans cette zone, la cave coopérative aujourd'hui en activité. Le PLU approuvé précise que la cave ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement du PLU modifié, maintient cette interdiction et ajoute dans son article Ue2 l'autorisation des activités agricoles en lien avec la cave coopérative.

L'article Ue11 autorise sous conditions les panneaux photovoltaïques en toitures de celle-ci (couverture de 100% de la toiture imposée)

Les autres évolutions concernent :

- Le rappel qu'aucun nouvel accès ne pourra être réalisé sur les routes départementales (article Ue3),
- Les obligations de raccordement au réseau d'assainissement (article Ue4)
- L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et des cours d'eau (Se reporter également au chapitre « *Prise en compte des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau* »).
- L'installation des panneaux solaires en toiture, désormais autorisés en surimposition sous conditions (article Ue 11).
- La hauteur des clôtures (190 cm contre 180 cm au PLU approuvé).

5 Evolution des zones AU du PLU approuvé

Le PLU approuvé compte 6 zones d'urbanisation futures ouvertes à l'urbanisation sous conditions. Il s'agit des zones :

- 1AUa de Barrière et Murier
- 1AUb de Saint Esprit
- 1AUc des Moulins
- 1AUd de la Rigaude
- 1AUe de Sainte Catherine
- 1AUpv de Cuer Vielh.

Ces zones sont identifiées aux documents graphiques du PLU (documents 4.2), elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (document 3) et sont règlementées par le règlement écrit (document 4.1.1). Certaines sont concernées par des prescriptions graphiques réglementaires.

L'occupation des zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd n'a pas évolué depuis l'approbation du PLU, début 2018.

Depuis 2020, la municipalité a engagé une concertation avec les habitants sur le devenir de ces zones afin d'identifier les problématiques éventuelles liées au PLU. La modification de droit commun n°1 du PLU permet de prendre en compte le fruit de ces échanges afin de définir des projets d'aménagement réalisables, au plus près des exigences et des capacités, tant communales que privées, pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Ces évolutions sont compatibles avec le PADD du PLU approuvé et avec les orientations et objectifs du SCOT Provence

Verte Verdon en termes de densité et de localisation de ces zones d'urbanisation future. Il s'agit ici de favoriser la réalisation de projets cohérents et réalisables à court/moyen terme (objectif de la modification n°1).

La modification n°1 fait donc évoluer les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc.

La zone 1AUe ne fait l'objet que de petites évolutions réglementaires. La zone 1AUpv dédiée au parc solaire n'évolue pas, ni graphiquement, ni réglementairement et la zone 1AUD de la Rigaude n'évolue pas.

Le PLU approuvé compte également 4 zones d'urbanisation future strictes (fermées)

- 2AUa de Garraguai
- 2AUb de Garraguai / Saint Esprit
- 2AUc du Réal Andrieux
- 2AUD de Saint Sébastien.

La modification n°1 du PLU n'ouvre aucune zone à l'urbanisation. Elle réduit la zone 2AUa de Garraguai et crée un secteur dans la zone 2AUa : 2AUaa.

Le règlement graphique et écrit de la zone 2AUb évolue à la marge.

Les zones 2AUc et 2AUD n'évoluent pas.

5.1 Zone 1AUa « Barrière et Murier »

Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone :

- au PLU approuvé : **0,9 ha**
- au PLU modifié : **0,9 ha**

Pas d'évolution du zonage

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : Périmètre OAP commun à la zone 1AUa et 1AUb
- au PLU modifié : 0,9 ha correspondant à la zone 1AUa uniquement.

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : **Zone couverte par un secteur de mixité sociale**
- au PLU modifié : **Zone couverte par un secteur de mixité sociale**

Occupation du sol attendue

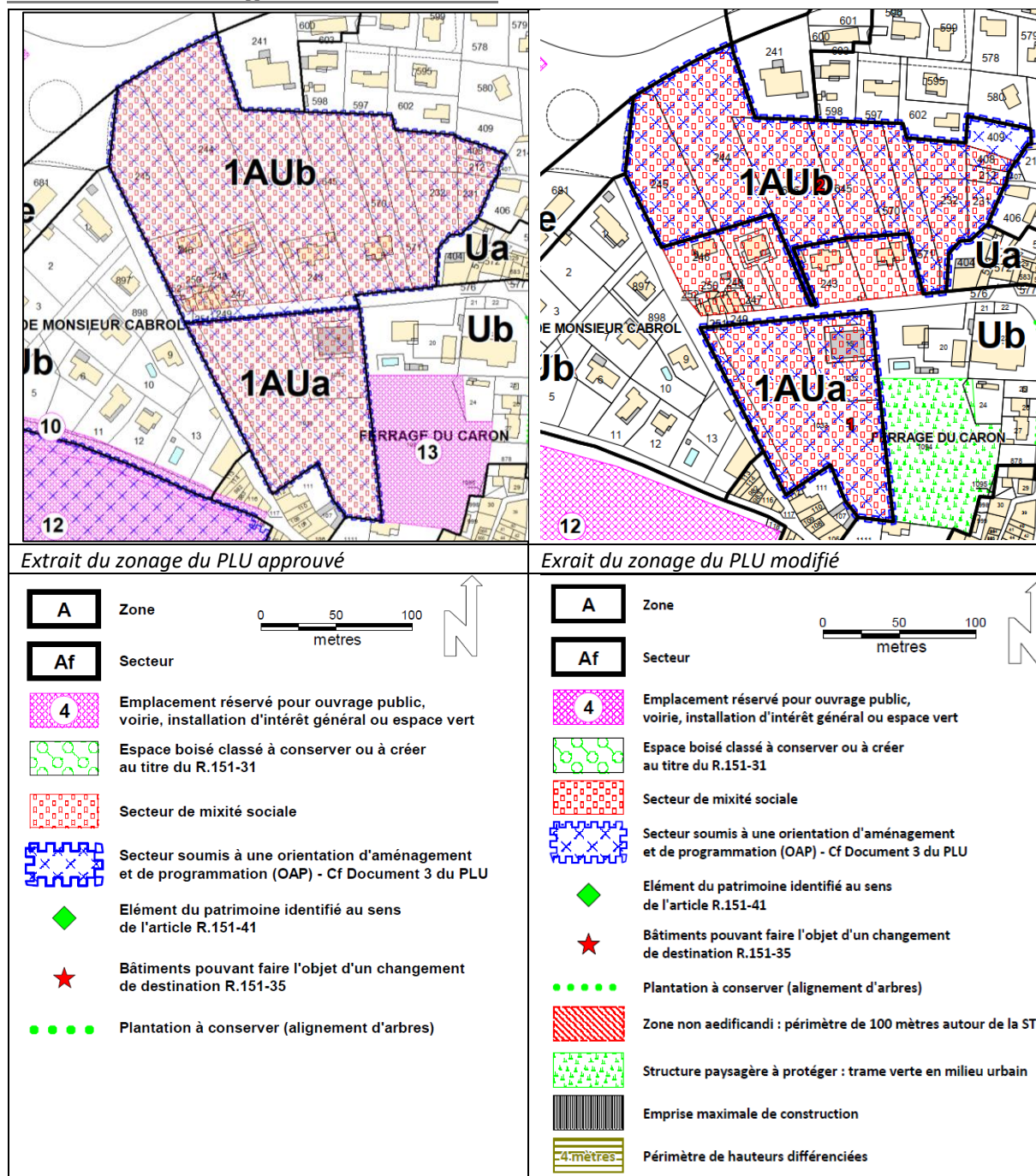
- au PLU approuvé : **Equipements publics , commerces et habitat**
- au PLU modifié : **Equipements publics , commerces et habitat**

Densité :

- au PLU approuvé : **20 logements prévus** avec des constructions en R+1 et R+2 (entre 7 et 10 m).
- au PLU modifié : **20 logements prévus** avec des constructions en R+0 et R+1 (soit 4 m soit 7 m, dans des « poches » définies aux OAP.).

Pas d'évolution de la densité entre PLU approuvé et PLU modifié (environ 20 logements à l'hectare).

Evolution du zonage de la zone 1AUa



Evolution des OAP de la zone 1AUa

Le PLU traduit la vocation d'équipement public dans ses OAP en renforçant l'offre en matière de stationnement, en recherchant des connexions avec les axes structurants et le village (piétonnes et motorisées), en créant un espace public et des services et des commerces.

Les 20 logements imposés par les OAP du PLU approuvé sont prévus en collectifs (R+2) ou en habitats individuels groupés (présence au PLU approuvé du SMS n°1, prévoyant entre 30 et 60% de la superficie de plancher totale de l'opération de logements affectée à du logement social ; soit la création de 7 à 12 logements à caractère social).

Cette forme urbaine ne permettant pas la réalisation d'un projet, la commune à travers la modification n°1 fait évoluer les OAP et prévoit une vingtaine de logements, maintient les secteurs de mixité sociale et prévoit que les commerces peuvent s'implanter en rez-de-chaussée des constructions, qui sont limitées à du R+0 (4 mètres) et du R+1 (7 mètres) selon les espaces identifiés sur les planches OAP.

Les connexions entre la zone 1AUa et les axes structurants et le village sont maintenues.

La notion de trame verte non imperméabilisée est introduite par la modification, pour les espaces non bâtis, y compris pour les stationnements nécessaires aux logements. A noter que le règlement de la zone 1AUa modifié règlemente le nombre de places par logement (2 minimum) et impose la réalisation d'une place pour les logements à caractère social. Le PLU approuvé n'en impose aucune.

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.151-6-1 que les OAP définissent en cohérence avec le PADD l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et de réalisation des équipements.

Le PLU modifié ajoute un échéancier de travaux pour l'ouverture à l'urbanisation.

A noter que le PADD du PLU approuvé en 2018 prévoit l'ouverture de cette zone dans les 10 à 15 ans après l'approbation du PLU.

Remarque concernant le jardin d'oliviers situé à l'Est de la zone 1AUa

Le PLU approuvé, positionne l'ER 13 en zone Ub, sur le jardin situé à l'Est de la zone 1AUa. Cet ER est positionné pour la création d'un espace public paysager en lien avec le développement de la zone 1AUa. La préservation de cet espace de jardin est précisée dans les OAP de la zone 1AUa du PLU approuvé.

Ce jardin, espace de respiration d'intérêt paysager est à préserver. L'ER13 est supprimé et remplacé par une identification du terrain en « *espace de jardin à préserver* » au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ce positionnement d'espace de jardins à protéger a été réalisé en concertation avec le propriétaire du terrain qui souhaite protéger son jardin mais le conserver.

Justification de la réduction de la hauteur dans la zone 1AUa

La photo ci-contre fait face à la zone 1AUa et au cône de vue sur l'Eglise. Les terrains de la zone 1AUa sont situés en hauteur par rapport à la voie (mur de restanque au premier plan). La hauteur est limitée pour ne pas créer un front bâti trop haut et maintenir des perceptions sur le monument à l'arrière-plan.



5.2 Zone 1AUb « Saint Esprit »

Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone :

- au PLU approuvé : **2,4 ha**
- au PLU modifié: **1,8 ha**

Reclassement de 0,68 ha de la zone 1AUb en zone Ub

Classement de 0,08 ha de zone Ub en 1AUb

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : Périmètre OAP commun à la zone 1AUa et 1AUb
- au PLU modifié: 1,8 ha correspondant à la zone 1AUb du PLU modifié

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : **Zone couverte par un secteur de mixité sociale**
- au PLU modifié: **Zone couverte par un secteur de mixité sociale**

Occupation du sol attendue

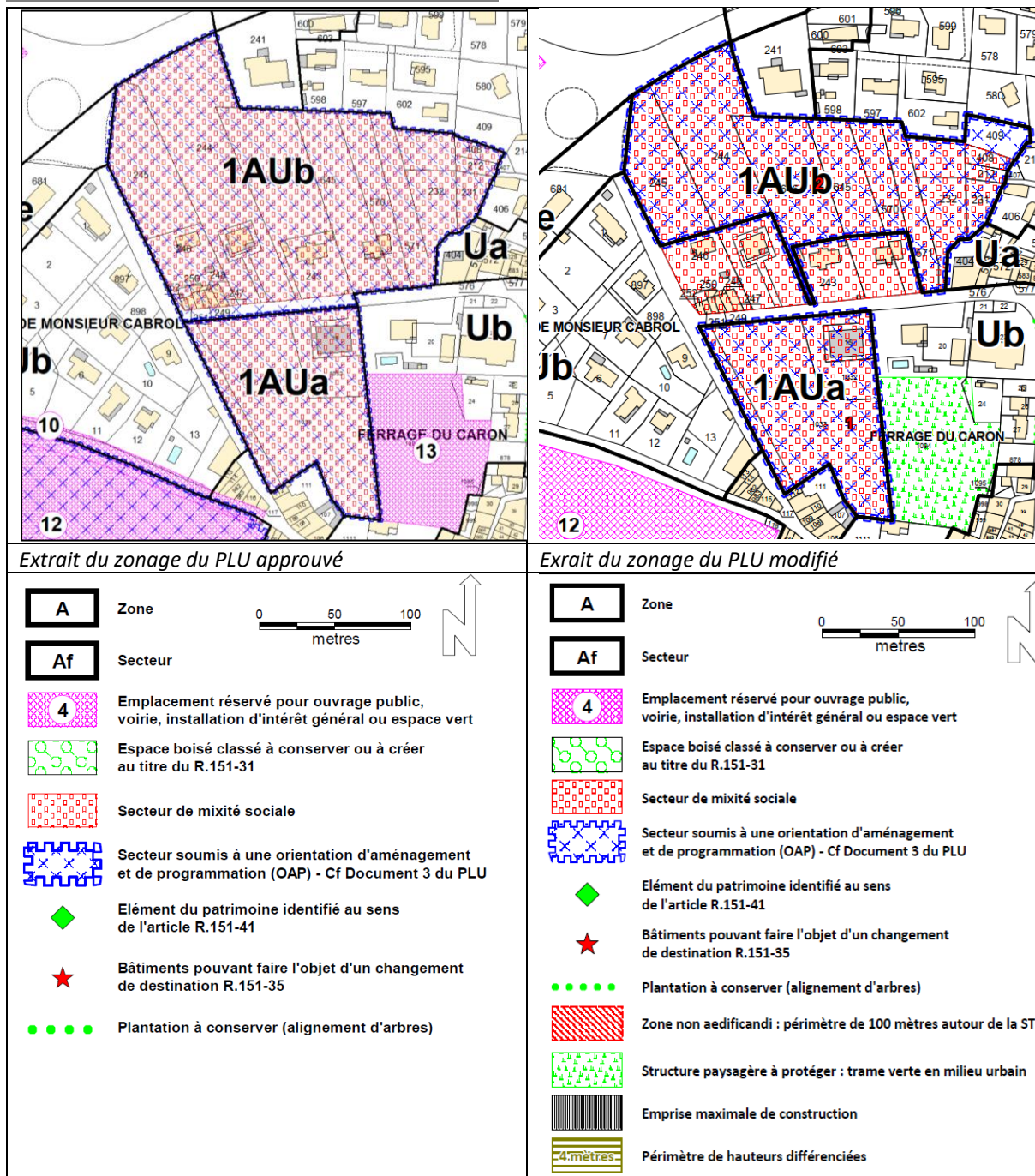
- au PLU approuvé : **habitat et économie**
- au PLU modifié: : **habitat et économie**

Densité :

- au PLU approuvé : **30 logements prévus** avec des constructions en R+1 et R+2 (entre 7 et 10 m).
- au PLU modifié: **30 logements prévus** avec des constructions en R+1 maximum (maximum 7 m.).

Légère augmentation de la densité entre PLU approuvé et PLU modifié : 12,5 logements à l'hectare au PLU approuvé et 16,5 logements à l'hectare au PLU modifié.

Evolution du zonage de la zone 1AUb



La zone 1AUb est modifiée en excluant les parcelles bâties (reclassement en zone Ub) et la pointe Nord-Est de la zone gagne une parcelle non bâtie (classée en Ub au PLU approuvé).

Les OAP portent désormais sur l'ensemble de la zone 1AUb modifiée et ne concernent que des espaces libres de construction.

Evolution des OAP de la zone 1AUb

Les OAP évoluent à la marge en créant deux poches différenciées dédiées à deux types de constructions : type « collectif » et type « individuel ou mitoyen ».

Le secteur de mixité sociale (SMS 2) est maintenu.

Le cône de vue identifié sur la planche graphique des OAP est maintenu, la modification du PLU précise quand dans ce cône de vue les hauteurs des constructions doivent être réduites (R+1 max) et que les toitures tuilées sont imposées.

La modification introduit dans les OAP la notion de Trame Verte, non imperméabilisée.

Les intentions de voiries permettent de maintenir la connexion entre la zone et la rue Caromp située au sud. A noter que la sortie de la zone sur le rond-point de la RD3 / RD2561 n'est pas envisageable (refus de Département, service route), raison pour laquelle, les OAP prévoient un bouclage sur la rue de Caromp et une aire de retournement au nord-ouest de la zone.

Le PLU modifié ajoute un échéancier de travaux pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en cohérence avec le PADD du PLU approuvé en 2018 qui prévoit l'ouverture de la zone dans les 10 à 15 ans après l'approbation du PLU.

Justification de la réduction de la hauteur dans la zone 1AUb



Vue depuis la RD (ici dans le giratoire), une vue est offerte sur le monument à l'arrière-plan. Le maintien d'une marge de recul libre de construction entre la RD et les premières constructions prévues dans les OAP et la limitation de la hauteur permettront d'accompagner l'intégration paysagère des constructions sur le terrain.

5.3 Zone 1AUc « Les Moulins »

Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone :

- au PLU approuvé : **0,9 ha**
- au PLU modifié: **0,9 ha***

* déclassement de moins de 100m² de la zone 1AUc vers Ub.

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : Périmètre OAP sur l'intégralité de la zone
- au PLU modifié: Périmètre OAP sur l'intégralité de la zone

Remarque : les OAP et leur périmètre dans le document 3 du PLU approuvé comporte une erreur matérielle. Dans le document des OAP (n°3 du PLU approuvé), le périmètre de la zone 1AUc ne correspond pas au périmètre du zonage du PLU approuvé :

- Périmètre dans le document OAP du PLU approuvé : 1,2 ha,
- Périmètre du zonage du PLU approuvé : 0,9 ha.

La modification reprend les OAP de la zone sur le bon périmètre.

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : **Zone couverte par un secteur de mixité sociale**
- au PLU modifié: **Zone couverte par un secteur de mixité sociale**

Occupation du sol attendue

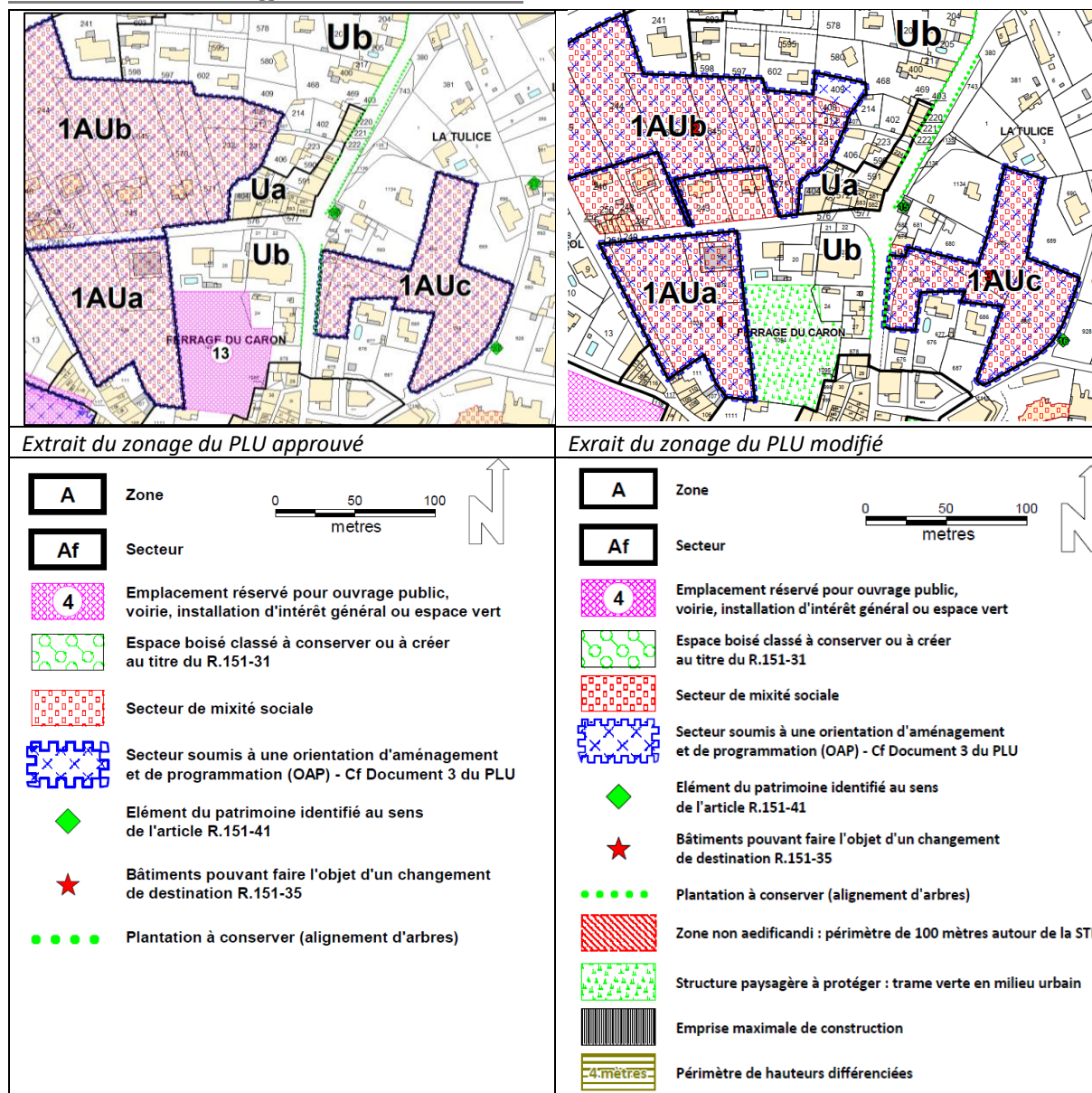
- au PLU approuvé : **habitat**
- au PLU modifié: **habitat**

Densité :

- au PLU approuvé : **30 à 50 logements prévus** avec des constructions en R+1 et R+2 (entre 7 et 10 m).
- au PLU modifié: **30 logements prévus** avec des constructions en R+0, R+1 et R+2 (maximum 9 m).

La densité prévue au PLU approuvé est de 30 à 50 logements à l'hectare. La densité prévue au PLU modifié est de 30 logements à l'hectare.

Evolution du zonage de la zone 1AUc



Evolution des OAP de la zone 1AUc

La vocation de la zone n'évolue pas entre le PLU approuvé et le PLU modifié (habitat).

L'évolution principale des OAP porte sur la délimitation des espaces dédiés à l'habitat en fonction de la hauteur des futures constructions. Le PLU approuvé identifie des espaces pouvant accueillir du R+1 et d'autres pour du R+2. La modification limite la superficie des espaces favorables au R+2 en centralisant cette possibilité au point le plus favorable topographiquement de la zone (au Nord-Ouest), pour ce type de gabarit.

Des constructions en R+0 sont imposées sur le point topographiquement le plus haut. Cette zone en R+0 crée la transition entre les habitations présentes à l'Est de la zone 1AUc et la zone 1AUc.

L'espace de stationnement existant dans la zone, situé face à la Poste compte aujourd'hui une trentaine de places. Cet espace est inclus dans les OAP afin que cette capacité de stationnement soit à minima maintenue, voire développée.

↓ Le stationnement existant dans la zone 1AUc et les vues sur le grand paysage à l'arrière-plan.



Les accès envisagés au PLU approuvé pour le désenclavement de la zone, en particulier, le lien avec l'avenue Roosevelt (RD2003) ne sont pas envisageables (refus de création d'un accès sur la RD par le Département). Les intentions de voirie dans la zone 1AUc sont par conséquent redessinées pour permettre une desserte des futures constructions avec réalisation d'aires de retournement adaptées à la circulation des véhicules de tout type (VL, véhicules de secours, véhicules de services, ...). Une connexion piétonne est prévue vers les équipements publics et commerces desservis par cette avenue (RD2003) et par l'avenue René Cassin (La Poste, la crèche).

La notion de Trame verte est également introduite dans les OAP.

Le PLU modifié ajoute un échéancier de travaux pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone et un phasage, sans incohérence avec le PADD du PLU approuvé en 2018 qui prévoit l'ouverture de la zone dans les 10 à 15 ans après l'approbation du PLU.

- La phase 1 concerne les espaces situés au plus près de la rue René Cassin pour sa proximité avec les équipements publics et la facilité de réalisation des accès et voiries.
- La phase 2, aujourd'hui enclavée pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les travaux de voirie et réseaux seront réalisés.

5.4 Zone 1AUe « Sainte Catherine »

Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone

- Zone 1AUe au PLU approuvé : **5,6 ha**
- Zone 1AUe au PLU modifié : **5,6 ha**

Pas d'évolution du zonage.

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : Périmètre OAP sur l'intégralité de la zone
- au PLU modifié : Périmètre OAP sur l'intégralité de la zone.

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : **pas de prescription graphique en lien avec la zone.**
- au PLU modifié : **pas de prescription graphique en lien avec la zone.**

Occupation du sol attendue

- au PLU approuvé pour la zone 1AUe : **économie**
- au PLU modifié, pour la zone 1AUe : **économie**

Densité :

- au PLU approuvé : **aucun logement autorisé.**
- au PLU modifié: **aucun logement autorisé.**

Evolution des OAP et du règlement de la zone 1AUe

Les OAP de la zone 1AUe n'évoluent pas.

Les évolutions du règlement écrit qui concernent la zone 1AUe portent sur :

- Obligation de création d'aire de retournement en cas d'impasse supérieure à 60 m (article 1AU3),
- Hauteur des clôtures autorisée à 190 cm au lieu de 180 cm au PLU approuvé.
- Evolution de l'article 1AU 11 qui précise que les panneaux photovoltaïques pourront couvrir 100% du pan de toiture concerné. Cette reformulation permet de prendre en compte la Loi Climat et Résilience et l'application de la RE2020.

A noter que le développement de la zone est en cours. Les études comprennent un dossier loi sur l'eau prenant en compte la thématique de la gestion du pluvial.

5.5 Zone 2AUa « Garragai »

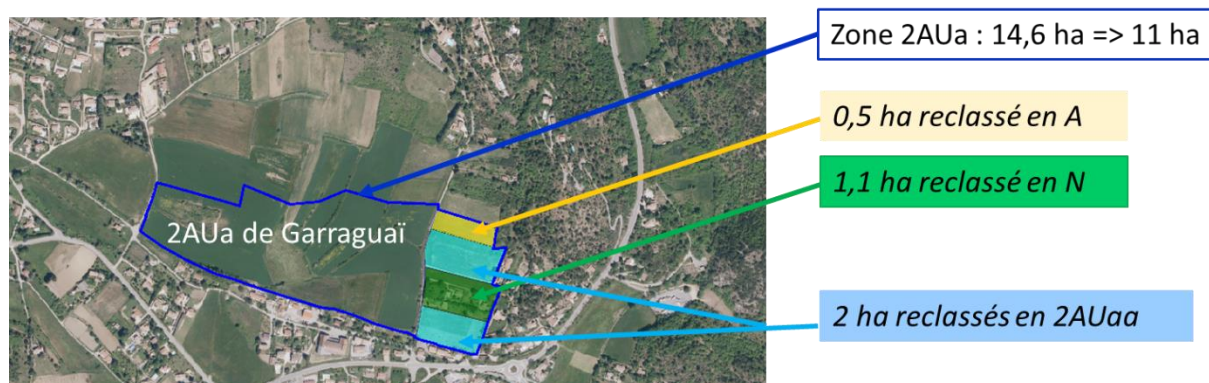
Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone

- Zone 2AUa du PLU approuvé : **14,6 ha**
- Secteur 2AUaa au PLU approuvé : **0 ha, le secteur n'existe pas au PLU approuvé.**
- Zone 2AUa au PLU modifié : **11 ha**
- Secteur 2AUaa au PLU modifié : **2 ha**

La zone 2AUa du PLU approuvé est modifiée sur la partie située à l'Est du chemin de Saint Marc. Les terrains bâtis sont reclassés en zone N (1,1 ha) et A (0,5 ha) et les terrains libres de construction sont classés en secteur 2AUaa (2ha).

La zone 2AUa et son secteur 2AUaa sont des zones « fermées ». Leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.



Evolution simplifiée du zonage de la zone 2AUa de Garragai.

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : pas d'OAP sur la zone 2AU (zone stricte)
- au PLU modifié: pas d'OAP sur la zone 2AU (zone stricte)

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : emplacement réservé n°5 pour élargissement du chemin de Saint Marc.
- au PLU modifié: pas d'évolution, l'ER est maintenu.

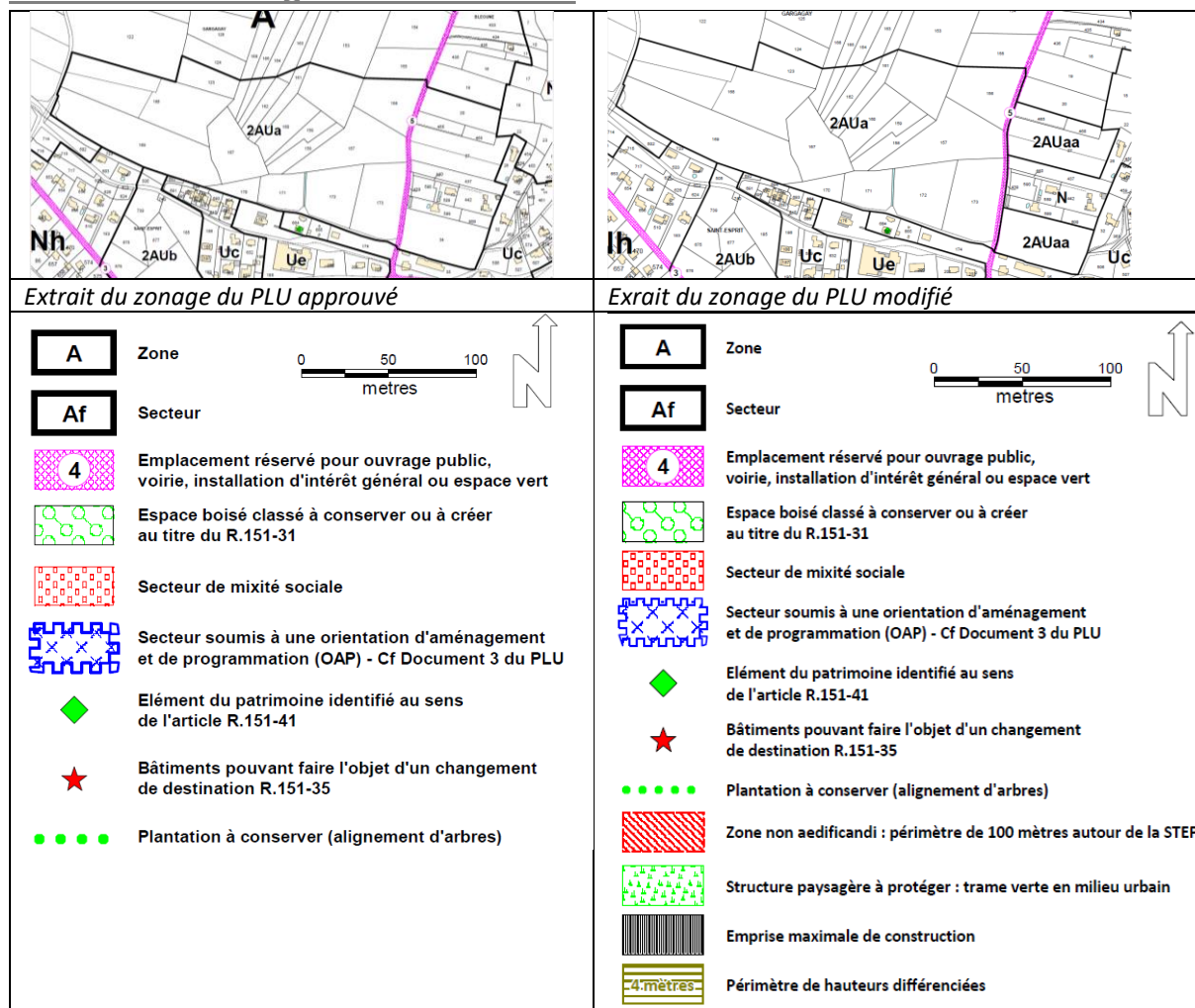
Occupation du sol attendue

- au PLU approuvé pour la zone 2AUa : **économie et service public**
- au PLU modifié, pour la zone 2AUa : **économie et service public**
- au PLU modifié, pour la zone 2AUaa : **Equipements publics, caserne de pompiers, gendarmerie, ...**

Densité :

- au PLU approuvé : **Zone fermée**, pas de densité prévue.
- au PLU modifié: **Zone fermée**, pas de densité prévue.

Evolution du zonage de la zone 2AUa



Evolution du règlement de la zone 2AUa

La zone 2AUa et son secteur 2AUaa sont des zones « fermées ». Leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

La modification du règlement de la zone 2AUa et de son nouveau secteur 2AUaa concerne uniquement la suppression de la mention aux extensions autorisées des constructions existantes à destination d'habitation. En effet la zone 2AUa et son secteur 2AUaa sont libres de constructions. Les habitations existantes au PLU approuvé dans la zone 2AUa ont été déclassées vers la zone N. C'est donc le règlement de la zone N qui s'applique désormais pour les annexes et extensions autorisées pour ces constructions. A noter le déclassé de 0,5 ha vers la zone Agricole.

Les secteurs 2AUaa sont des terrains communaux acquis récemment : raison de leur classement en secteur spécifique.

La modification du PLU complète le règlement par une règle concernant les clôtures (article 2AU 11) limitant la hauteur à 190 cm.

5.6 Zone 2AUb « Garragaï / Saint Esprit »

Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone

- Zone 2AUb du PLU approuvé : **3,9 ha**
- Zone 2AUb au PLU modifié : **3,9 ha**

Aucune évolution du zonage.

La zone 2AUb est une zone « fermée ». Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : pas d'OAP sur la zone 2AU (zone stricte)
- au PLU modifié: pas d'OAP sur la zone 2AU (zone stricte)

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : emplacement réservé n°3 pour élargissement de la RD561.
- au PLU modifié: pas d'évolution, l'ER est maintenu. La modification du PLU ajoute sur l'unique bâtiment existant dans la zone (boulangerie) un polygone d'emprise maximale des constructions.

Création du polygone d'emprise maximale des constructions.

Occupation du sol attendue

- au PLU approuvé pour la zone 2AUb : **économie et service public**
- au PLU modifié, pour la zone 2AUb : **économie et service public**

Remarque : Emprise du polygone de la Boulangerie : 270 m²

Bati existant : 170 m²

Règlement de la zone 2AU : extension de 30% maximum

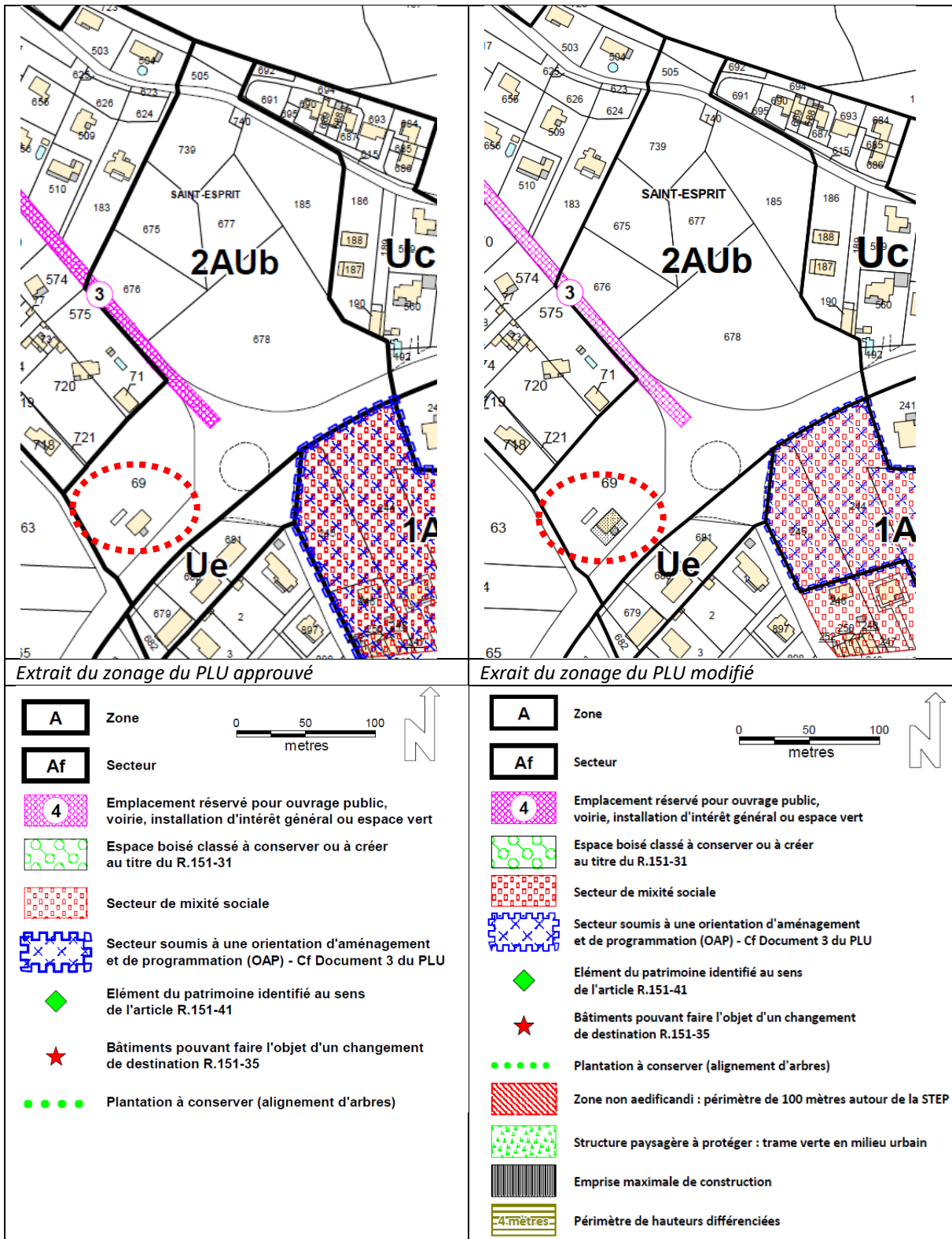
Soit maximum 51 m² supplémentaires, positionnés dans le polygone.

Densité :

- au PLU approuvé : **Zone fermée**, pas de densité prévue.
- au PLU modifié: **Zone fermée**, pas de densité prévue.



Evolution du zonage de la zone 2AUb



Dans le cercle en pointillés rouge, localisation de la construction concernée par l'emprise maximale des constructions.

Evolution du règlement de la zone 2AUb

La zone 2AUb est une zone « fermée ». Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

La modification du règlement de la zone 2AUb porte uniquement sur la construction existante sur laquelle est positionné un polygone d'emprise des constructions (article 2AU9). C'est dans ce polygone que s'applique l'article 2AU 1 du règlement du PLU approuvé qui autorise les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

La modification crée cette nouvelle prescription graphique sur les documents graphiques (documents 4.2 du PLU) et en fait mention dans le règlement écrit (dispositions générales).

Le règlement de la zone 2AU évolue pour réglementer la hauteur de l'extension de la construction (article 2AU 10) : « *La hauteur des constructions autorisées à l'article 2AU 2 ne peut pas dépasser la hauteur, à l'égout du toit, du bâtiment existant* ».

Cette modification permet à la boulangerie existante, unique construction de la zone 2AUb, de pouvoir fermer sa terrasse, existante, et d'agrandir de quelques mètres carrés le laboratoire.

6 Evolution des zones N et A du PLU approuvé

Les zones Naturelles du PLU approuvé comportent les zones et secteurs suivants :

- La zone N
- La zone Nco (continuité écologique)
- La zone Np (paysager et patrimonial)
- La zone Nh (zone naturelle habitée)

La zone N comporte également 2 STECAL :

- Npv dédié à la production d'énergie renouvelable (**centrale photovoltaïque au sol existante**)
- Nx dédié à l'activité de carrière **existante**.

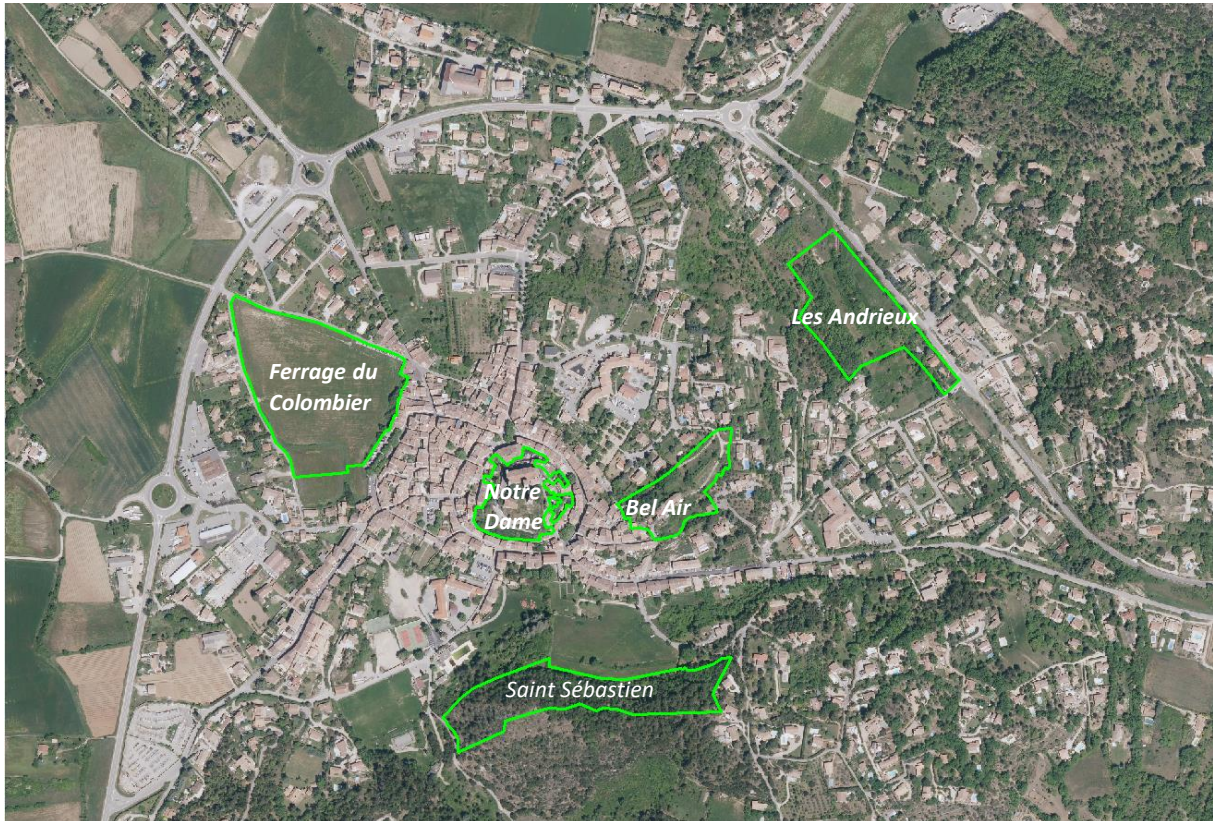
Les zones agricoles du PLU approuvé comptent la zone A et la zone Af dédiée à la mise ou remise en culture. La modification n°1 du PLU :

- Ne réduit aucune zone agricole,
- Ne réduit aucune zone naturelle,
- Déclasse des zones 2AU et des zones U vers la zone A, N, Np et Nh,
- Crée un secteur Ap dans la zone A,
- Crée le secteur Nph.

La modification fait également évoluer les emplacements réservés dans les zones N et A (suppression, modification) et supprime les OAP sur le secteur Np de la Ferrage du Colombier.

6.1 Les secteurs Np

Le PLU approuvé compte 4 secteurs Np, localisés en vert sur la photographie ci-dessous.



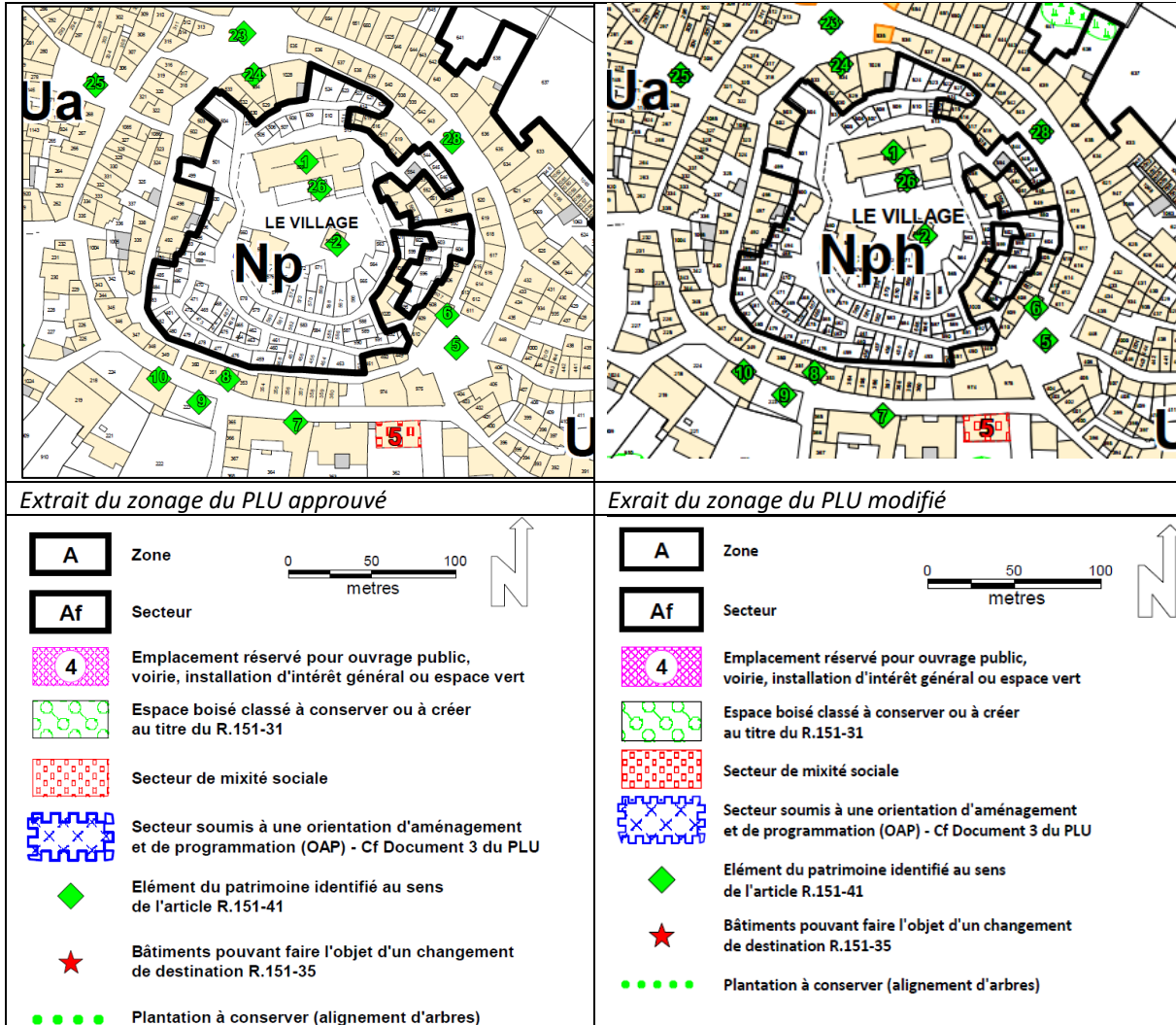
Le PLU modifié :

- Maintien le secteur Np du Ferrage de Colombier,
- Maintien le secteur Np de Bel Air,
- Crée le secteur Nph sur l'intégralité du secteur Np de Notre Dame,
- Élargie le secteur Np des Andrieux en déclassant une partie de la zone Ub et en positionnant de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC).

Secteur Nph de Notre Dame

Les abords de l'Eglise ND de Nazareth sont classés en Np au PLU approuvé. La modification crée le secteur dédié à l'Eglise et ses abords : le secteur Nph.

Evolution du zonage



Evolutions du règlement entre le secteur Np et le secteur Nph

Le secteur Np au PLU approuvé autorise

- Les Circuits rustiques, d'activités physiques Aménagés (CRAPA),
- Les cheminements piétons,
- Les aménagements paysagers,
- Les belvédères,
- Les installations légères d'intérêt collectif,
- Les aires naturelles de jeux ou de loisirs,
- Les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public,
- Les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales.
- En cas de construction existante à la date d'approbation du PLU, seule une extension limitée à 30% de la surface de plancher est autorisée.
- Les activités agricoles sont également autorisées, sans aucune construction.

Le règlement du secteur Nph créé par la modification n'autorise que :

- Les aménagements paysagers
- Les travaux de consolidation des remparts et de sécurité publique.
- Les clôtures, sous conditions : « *Seuls les murets d'une hauteur maximum de 60 cm, enduit des deux faces, sont autorisés, surmontés d'un grillage à maille souple, d'une hauteur maximale de 1,90 m, à la condition d'être implantés sur les parcelles attenantes à du bâti.* »

L'objectif de cette évolution est de conforter le caractère patrimonial et la protection de ce secteur qui regroupe l'église, le clocher et le beffroi.

Zone Np des Andrieux

Le secteur Np traversé par le vallon des Andrieux représente une superficie de 2 ha au PLU approuvé et il est concerné par un classement en EBC sur le vallon et sur sa partie ouest.

La modification déclassé 0,4 ha de zone Ub et classe ces espaces en zone Np. Les EBC sont complétés par ces espaces nouvellement classés en Np.

En effet, les espaces déclassés de Ub vers Np correspondent à des terrains dont la topographie ne permet pas de construire (point haut) tant d'un point de vue paysager, que technique. Ces espaces sont par conséquent déclassés en Np et les boisements présents, protégés par des EBC.



Profil altimétrique (source géoportail)

Le polygone ci-dessus, localise les espaces concernés par le déclassé de Ub vers Np.

Evolution du zonage



Remarque sur les Espaces Boisés classés :

Il s'agit ici de l'unique évolution des EBC de la procédure de modification.

Les EBC du PLU approuvé couvrent 2071 ha, les EBC du PLU modifié sont élargis de 0,2 ha.

En vert : EBC du PLU approuvé sur le secteur des Andrieux

En jaune : EBC ajoutés par la procédure.



Zone Np de La ferrage du Colombier

Synthèse des évolutions entre PLU approuvé et PLU modifié

Superficie de la zone :

- Zone Np au PLU approuvé : **3,5 ha**
- Zone Np au PLU modifié : **3,5 ha**

Pas d'évolution du zonage Np sur ce secteur.

Périmètre des OAP de la zone :

- au PLU approuvé : Périmètre OAP sur l'intégralité de la zone Np et sur une partie de la zone Ub : **3,9 ha**
- au PLU modifié: suppression des OAP.

*Remarque : Création d'un périmètre de hauteur différenciée sur la partie concernée par les OAP et classée en Ub au PLU approuvé : **secteur de hauteur différenciée= 0,4 ha***

Prescriptions graphiques dans la zone :

- au PLU approuvé : **la zone Np est concernée par des OAP et par les ER 10, 11 et 12**
- au PLU modifié: **Les ER 10 et 11 sont supprimés (acquisition) et l'ER 12 est réduit (acquisition partielle). Le secteur à OAP est supprimé. La zone Ub est concernée par le périmètre de hauteur différenciée (4 mètres à l'égout du toit et sans compter le vide sanitaire).**

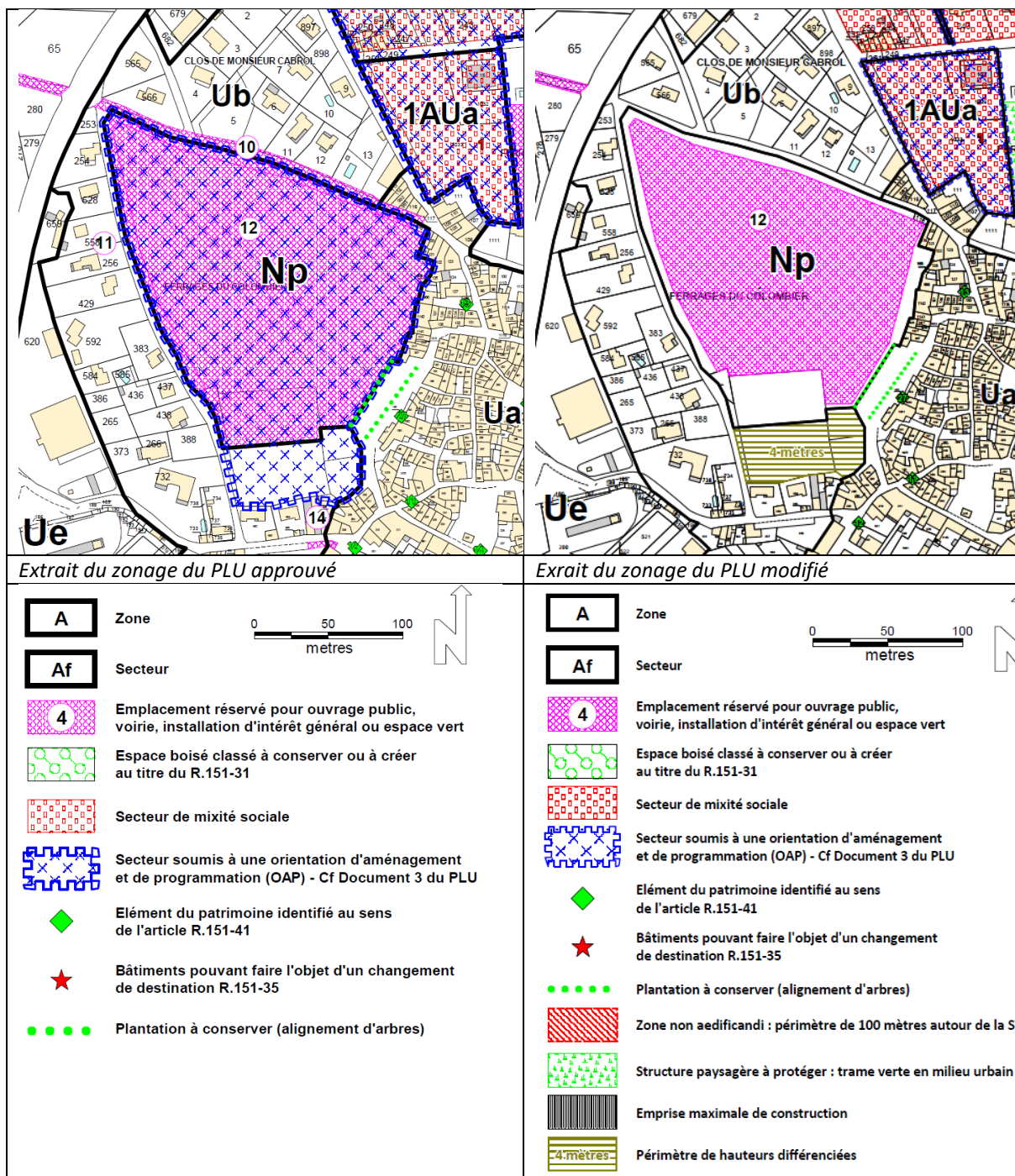
Occupation du sol attendue

- au PLU approuvé : Champs de foire et équipements publics dans le secteur Np
- au PLU modifié : Champs de foire dans le secteur Np.

Evolutions :

- au PLU approuvé : Les OAP « Ferrage du Colombier » prévoient un bâtiment public (salle polyvalente) de 200m² au Sud de la zone Np et 3 logements dans la partie de la zone Ub concernée par les OAP (pointe sud). **Hormis ces constructions, les OAP et le règlement de Np ne permettent que la réalisation d'une aire de foire sur le site aujourd'hui utilisé pour l'organisation des fêtes communales comme la fête de la courge.**
- au PLU modifié: Les OAP sont supprimées. Le règlement de la zone Np rend l'intégralité de la zone inconstructible (y compris pour des bâtiments publics). Les logements prévus dans les OAP dans la zone Ub ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. La condition de limitation de la hauteur des constructions à 4 mètres définie par les OAP du PLU approuvé a été traduite dans le PLU modifié par la création d'un périmètre de hauteur différenciée dans la zone Ub pour lequel le règlement graphique (plan de zonage) limite la hauteur à 4 mètres.
La commune poursuit les acquisitions dans le pré de foire, l'ER 10 et l'ER 11 ont été acquis et par conséquent supprimés du PLU, l'ER 12 a été partiellement acquis ; il est mis à jour au PLU par la suppression des parcelles déjà acquises. Du stationnement sera créé en périphérie de la zone Np.

Evolution du zonage de la zone Np



6.2 Zone Ap de Sainte Catherine

La modification n°1 du PLU crée un nouveau secteur paysager dans la zone agricole : le secteur Ap.

Superficie de la zone

- Zone A du PLU approuvé : **1964 ha**
- Zone Ap du PLU approuvé : **0 ha : cette zone n'existe pas au PLU approuvé**
- Zone A du PLU approuvé : **1957,9 ha**
- Zone Ap au PLU modifié : **6,1 ha**

Evolution du règlement

La modification crée le règlement du secteur Ap : « **Article A.1: En secteur Ap aucune construction n'est autorisée** ». Cette zone est positionnée pour préserver la plaine agricole, aujourd'hui libre de toute construction et cultivée. Cette plaine permet la découverte du paysage agricole en vue dynamique depuis la RD et le maintien des points de vue sur les coteaux boisés.

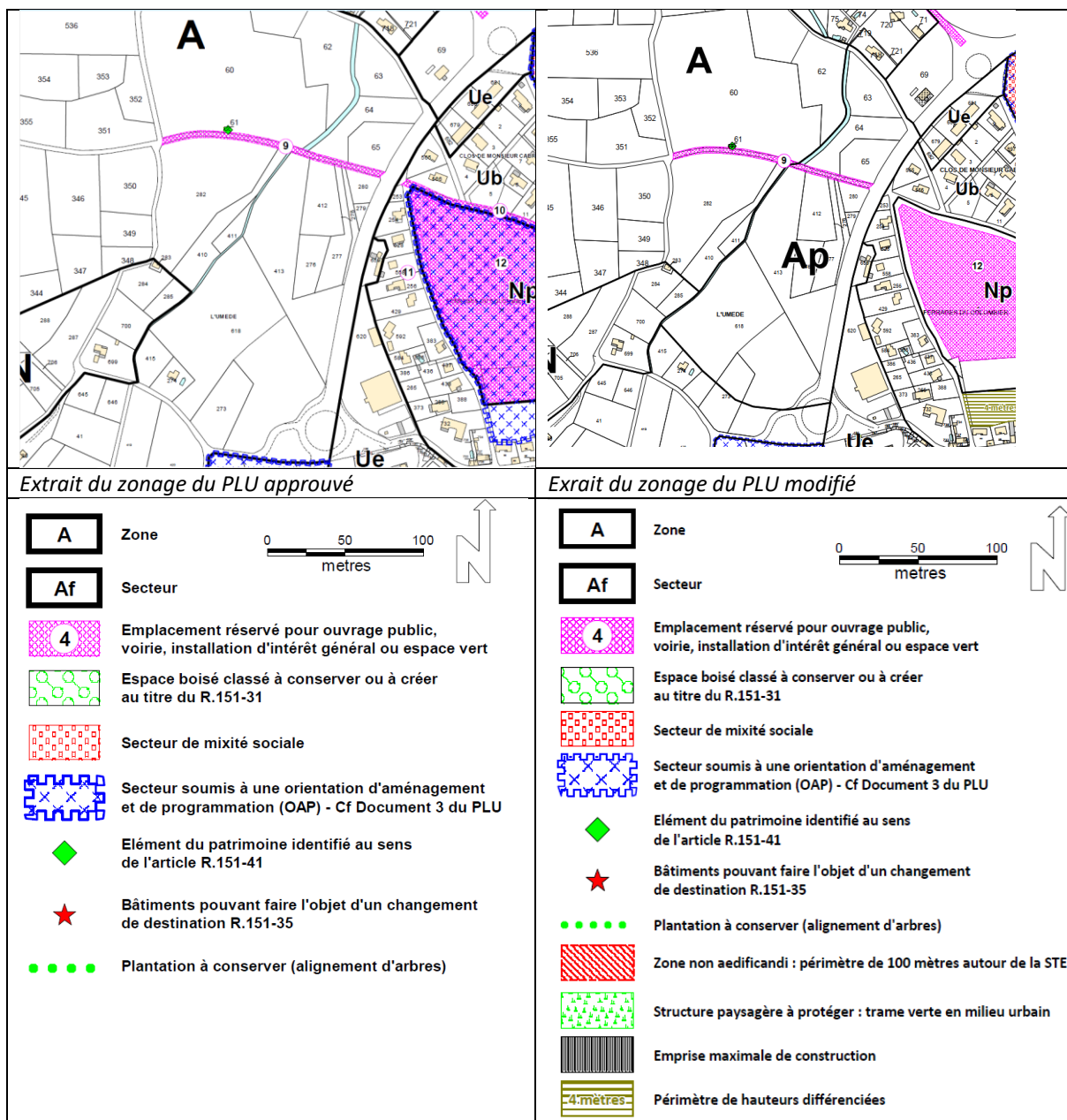


Vue depuis la RD3 (rond-point Gaston Rebuffat) sur le secteur Ap



Vue depuis l'avenue de Sainte Catherine sur le secteur Ap

Evolution du zonage



6.3 Evolution réglementaires des zones A et N

Les évolutions sont détaillées dans les chapitres précédents « Zone AU » et « Zone N et A ».

Evolution des superficies des zones A et N

Zone Naturelle du PLU approuvé		Zone Naturelle du PLU modifié		Evolution
N	1044,6 ha	N	1047,7 ha	Déclassement de 2AU vers N
Nco	5970 ha	Nco	5970 ha	/
Nh	257,2 ha	Nh	257,7 ha	Déclassement Ue vers Nh
Npv	2,2 ha	Npv	2,2 ha	/
Nx	17,2 ha	Nx	17,2 ha	/
Np	9,6 ha	Np	9 ha	Reclassement de Np en Nph et de Ub vers Np
		Nph	1 ha	Création de Nph sur Np
Zone agricole du PLU approuvé		Zone agricole du PLU modifié		Evolution
A	1964 ha	A	1958,4 ha	- 6,1 ha vers Ap et +0,5 par déclassement de 2AUa
Af	287,8 ha	Af	287,8 ha	/
		Ap	6,1 ha	Création du secteur Ap sur A

Evolution du règlement des zones A et N

Les articles modifiés par la procédure

Zone	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Zone naturelle																
N		X				X	X			X	X					
Nco											X					
Np	X	X				X	X			X	X					
Nph	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Nh		X				X	X			X	X					
Npv																
Nx																
Zone agricole																
A		X				X	X				X					
Af						X					X					
Ap	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Les principales évolutions réglementaires des zones naturelles et agricoles sont les suivantes :

- La modification crée 2 nouveaux secteurs, et les règlemente (*confère chapitre précédent*) :
 - Ap en zone A : *inconstructible*.
 - Nph en zone Np : *protection des abords de l'Eglise ND de Nazareth (Nph)*
- Les règles concernant les extensions des habitations existantes (article L151-12 du code de l'urbanisme) sont modifiées (articles A2 et A10), uniquement pour les habitations liées à une exploitation agricole qui dépassent le seuil de 250m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Les règles concernant les annexes des habitations évoluent pour les habitations liées ou non à une exploitation agricole.
- Les clôtures sont réglementées en zone Nco et N pour prendre en compte la loi sur l'enrillagement,
- Les antennes relais de radiotéléphonie, autorisées dans les zones N, Nh et A par le PLU approuvé pouvaient prendre place sur les parcelles privées et publics. La modification du PLU précise que l'implantation n'est possible que sur le domaine public ou privé de la collectivité (Article N2).

Article L151-12 du code de l'urbanisme : extension et annexe des habitations

Evolution des règles concernant les extensions des habitations existantes et annexes autorisées en zone A et N. Cette évolution fait l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers.

Les évolutions apparaissent en **rouge** dans les tableaux suivants.

EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE A et N **NON LIEES** A UNE EXPLOITATION AGRICOLE

	PLU approuvé	PLU modifié	PLU approuvé	PLU modifié	PLU approuvé	PLU modifié
EXTENSIONS	A	A	N et Nh	N et Nh	Nco	Nco
Taille minimale de l'habitation existante	SDP entre 30 et 100m ²	SDP entre 30 et 100m ²	SDP entre 30 et 100m ²	SDP entre 30 et 100m ²	interdit	interdit
Extension autorisée	< 50% de la SDP existante	< 50% de la SDP existante	< 50% de la SDP existante	< 50% de la SDP existante	interdit	interdit
Taille minimale de l'habitation existante	SDP supérieure à 100 m ²	SDP supérieure à 100 m ²	SDP supérieure à 100 m ²	SDP supérieure à 100 m ²	interdit	interdit
Extension autorisée	30% de la SDP existante sans dépasser 250 m ² de SDP totale	30% de la SDP existante sans dépasser 250 m ² de SDP totale	30% de la SDP existante sans dépasser 250 m ² de SDP totale	30% de la SDP existante sans dépasser 250 m ² de SDP totale	interdit	interdit
Hauteur pour les extensions	7 m	7 m	7 m	7 m	interdit	interdit

Aucune évolution concernant les extensions des habitations en zone A et N.

HABITATIONS EN ZONE A **LIEES** A UNE EXPLOITATION AGRICOLE

	PLU approuvé	PLU modifié
HABITATION	A	A
SDP maximale	250 m ²	250 m ²
Extension autorisée si SDP > 250 m ² à la date d'approbation du PLU	interdit	Extension de 30% de la SDP initiale, uniquement en surélévation.
Hauteur	7 m	7 m En cas de surélévation dans les conditions autorisées à l'article A2 d'une habitation dont la hauteur est supérieure ou égale à 7 m, la partie surélevée ne pourra pas dépasser la hauteur à l'égout du toit du bâti existant.

ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE A et N **LIEES OU NON** A UNE EXPLOITATION AGRICOLE

	PLU approuvé	PLU modifié	PLU approuvé	PLU modifié	PLU approuvé	PLU modifié
ANNEXES	A	A	N et Nh	N et Nh	Nco	Nco
Taille minimale de l'habitation existante	40m ²	40 m ²	40m ²	40 m ²	interdit	interdit
Emprise maximale cumulée des annexes	50m ² (hors piscine)	50m ² (hors piscine et pool house)	50m ² (hors piscine)	50m ² (hors piscine et pool house)	interdit	interdit
Piscine	80m ²	70m ² piscine + pool house	80m ²	70m ² piscine + pool house	interdit	interdit
Zone d'implantation	25 m	25 m	25 m	25 m	interdit	interdit
Hauteur	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	interdit	interdit

Les bâtiments agricoles et forestiers**En zone N**

En zone naturelle et son secteur Nh le PLU approuvé autorise : « Les constructions et installations liées aux activités agro-sylvo pastorales qu'ils s'agissent de bâtiments techniques, et du logement de fonction nécessaire à l'activité ».

Le PLU modifié apporte une précision pour ces bâtiments : « Les constructions et installations liées aux activités agro sylvo pastorales qu'ils s'agissent de bâtiments techniques, **bergeries, serres,...** et du logement de fonction nécessaire à l'activité **limité à 100m² et intégré au bâtiment agricole**; ».

Autres évolutions du règlement des zones A et N

Article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies »

Synthèse des évolutions des articles A6 et N6

	PLU approuvé	PLU modifié	PLU approuvé	PLU modifié
	Zone A		Zone N	
Recul du portail	5 m de la limite des voies	3 m de la limite des voies	3 m de la limite des voies	3 m de la limite des voies

Article 11 « Aspect extérieur des constructions »

Il s'agit ici d'évolutions à la marge :

- Hauteur des clôtures = 190 cm contre 200 cm au PLU approuvé, en zone A et N et leurs secteurs.
- Utilisation du bois ignifugé en façades limitées à ¼ de la surface de l'ensemble des façades de la construction, en zone N et son secteur Nh.

7 Evolutions des annexes au règlement

Le document 4.1.2 « annexes au règlement » du PLU approuvé évolue :

- Dans le lexique (annexe 2) : la définition de « **Annexe** » est complétée par la modification.
- La cartographie d'application de la DECI (OLD) sur le territoire est ajoutée (nouvelle annexe 7).
- L'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départementale de défense extérieure contre l'incendie est ajouté (nouvelle annexe 8)
- Les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité (annexe 9) , en matière de dispositions constructives dans les zones soumises au risque et en matière de réalisation d'aménagements publics ou privés sont ajoutées (recommandations du SDIS).

8 Evolutions des emplacements réservés

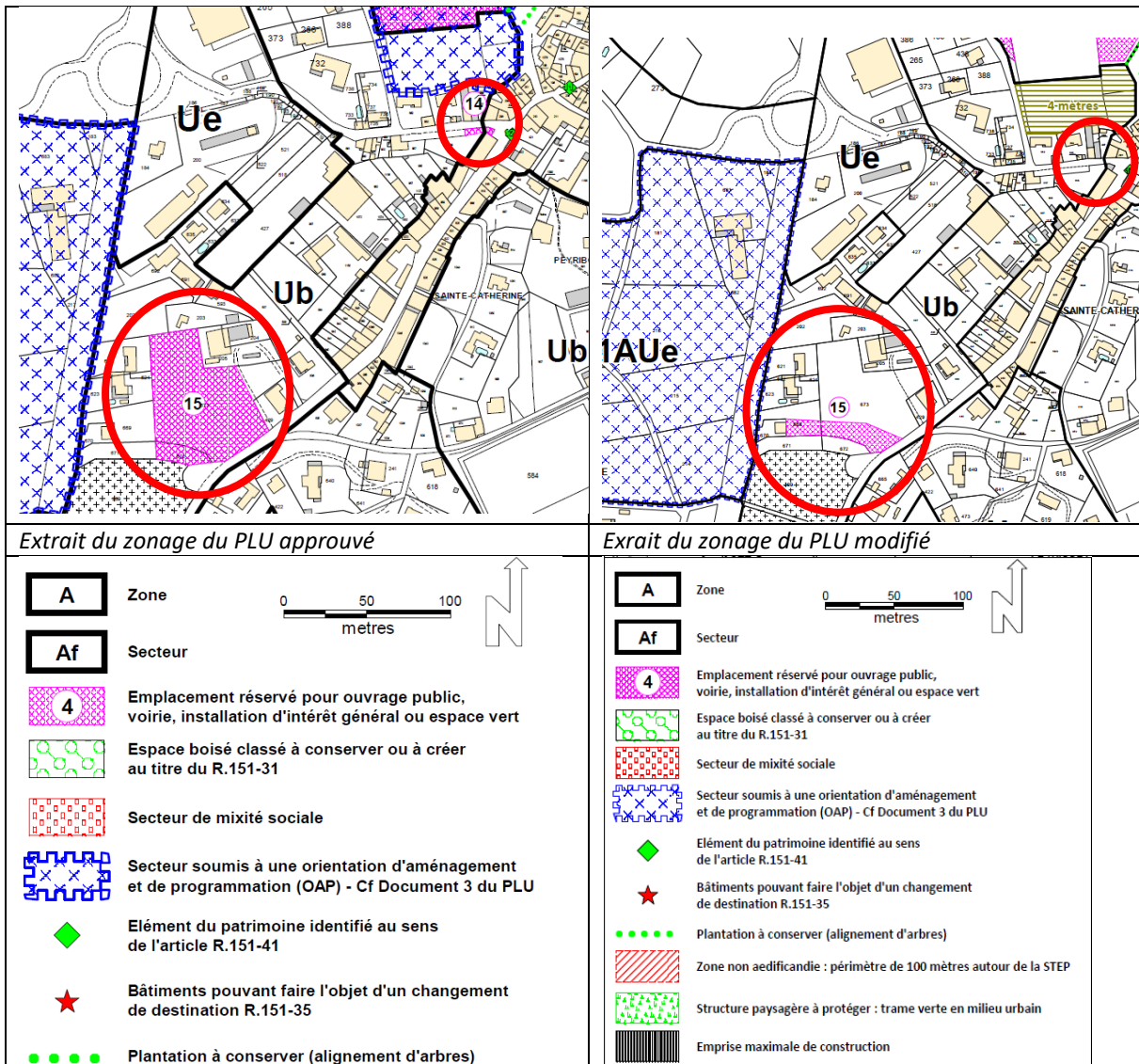
- Les ER 10 et 11 situés dans la zone Np du Ferrage de Colombier sont supprimés car acquis
- L'ER12 de ce même secteur est réduit car partiellement acquis
- L'ER 13 est supprimé est remplacé par des jardins à préserver en zone urbaine

(Confère chapitre dédié à la zone Np de la Ferrage du Colombier).

Dans la zone Urbaine, deux ER sont modifiés car acquis, totalement ou partiellement par la commune :

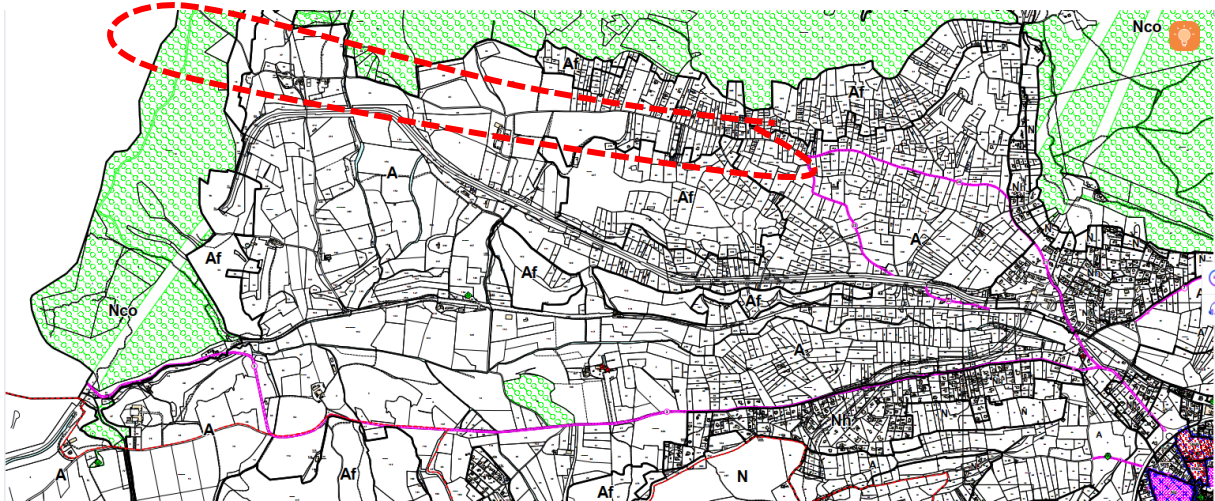
- L'ER 14, pour un élargissement de rue dans le village (Rue du Lavoir Neuf) est supprimé,
- L'ER 15, pour extension du cimetière est réduit sur la parcelle 673, supprimé sur la 672 et élargi sur la parcelle 669.

Evolution du zonage des ER 14 et 15

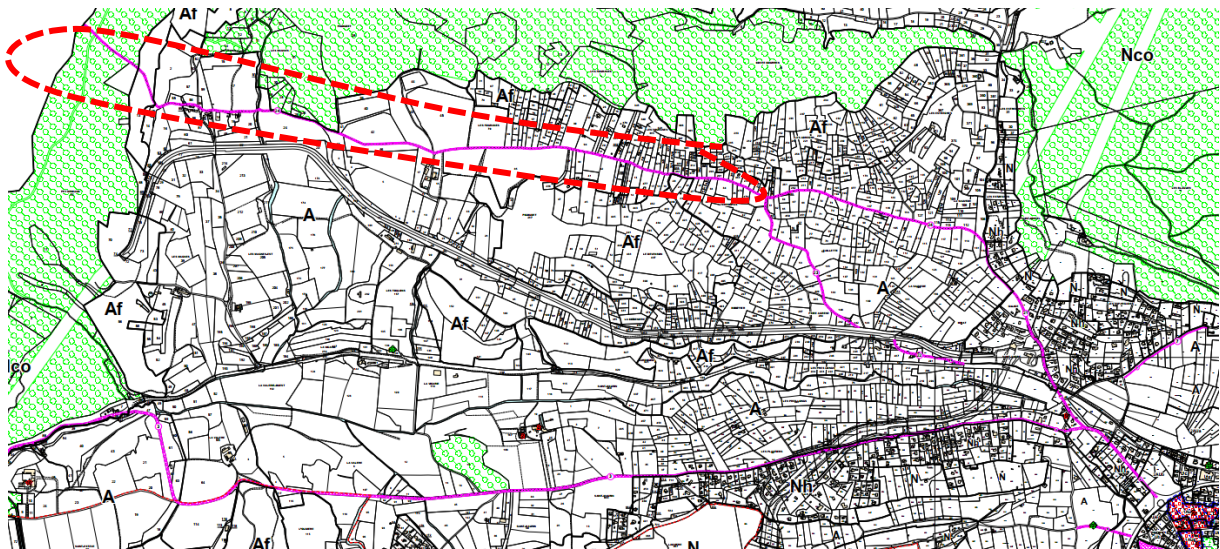


Les ER 19 et 24 sont allongés (élargissement de voie).

Evolution du zonage de l'ER 24

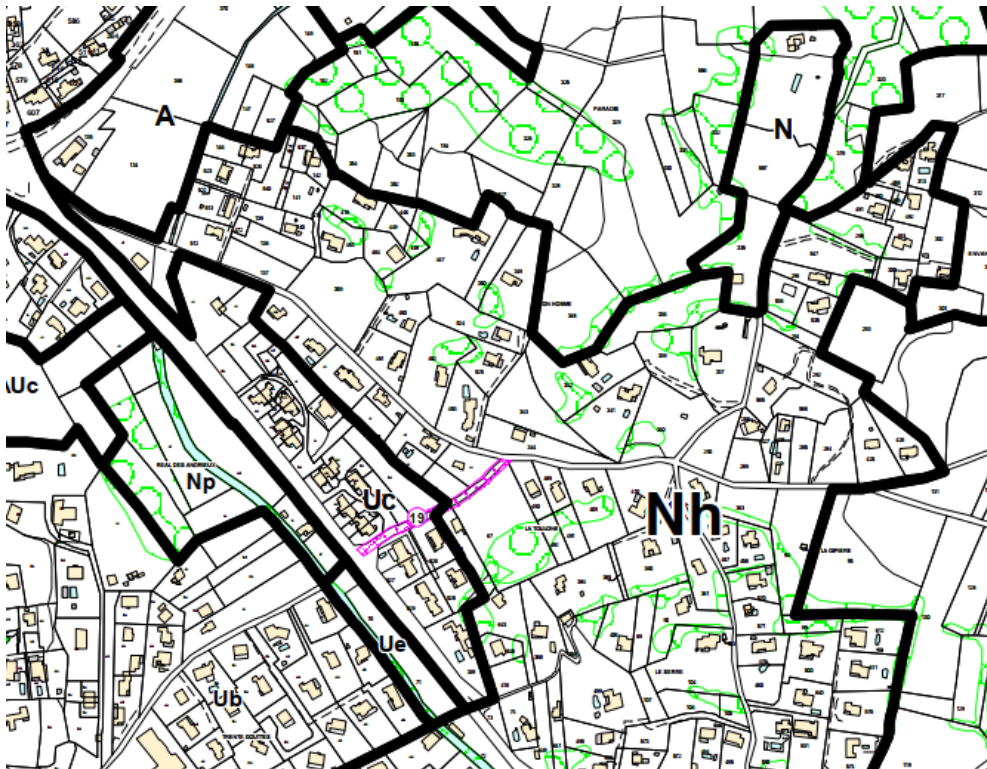


Extrait du zonage du PLU approuvé

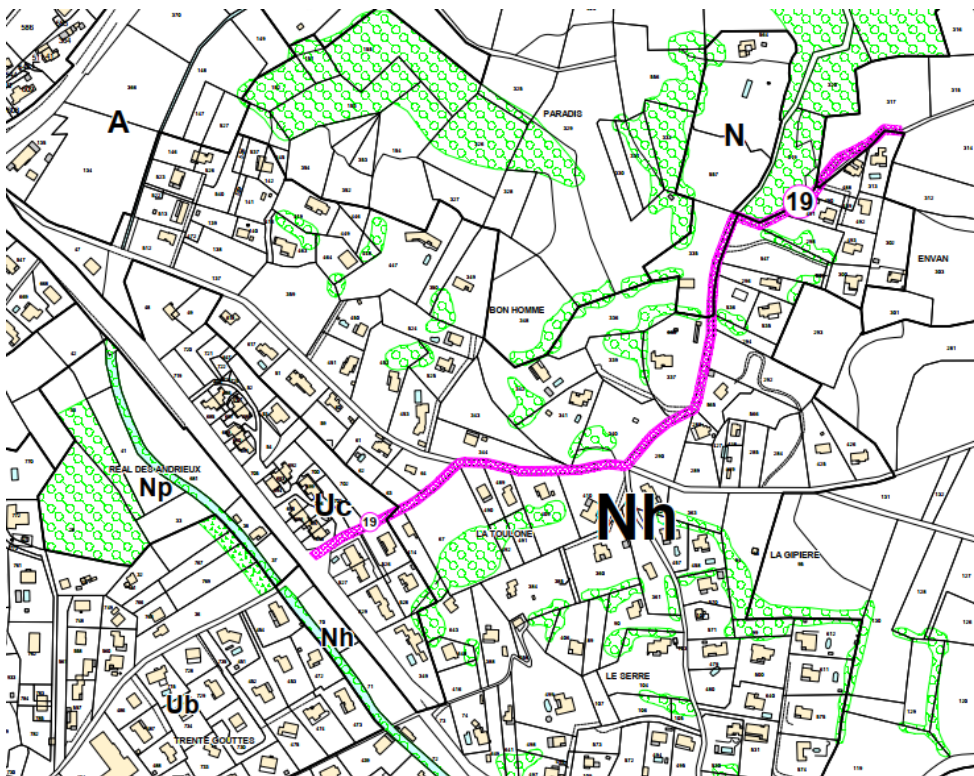


Extrait du zonage du PLU modifié

Evolution du zonage de l'ER 19



Extrait du zonage du PLU approuvé



Extrait du zonage du PLU modifié

La modification corrige certains noms de voies suite à l'adressage, il s'agit des ER 9, 18,22, 23 et 24.

Extrait de la liste des ER modifiée

9	Elargissement du chemin de l'Umède du Passet	Commune	8 mètres
18	Elargissement du chemin de Rians à Bras de Bournelle	Commune	8 mètres
22	Elargissement du chemin de Jouques à Bras des Fouranes	Commune	8 mètres
23	Elargissement du chemin de la Sauvède des Fouranes	Commune	8 mètres
24	Elargissement du chemin des Mégnes Magnes	Commune	6 mètres

La liste des emplacements réservés (document 4.1.3 du PLU) est mise à jour.

9 Article L151-11 du CU : Changement de destination

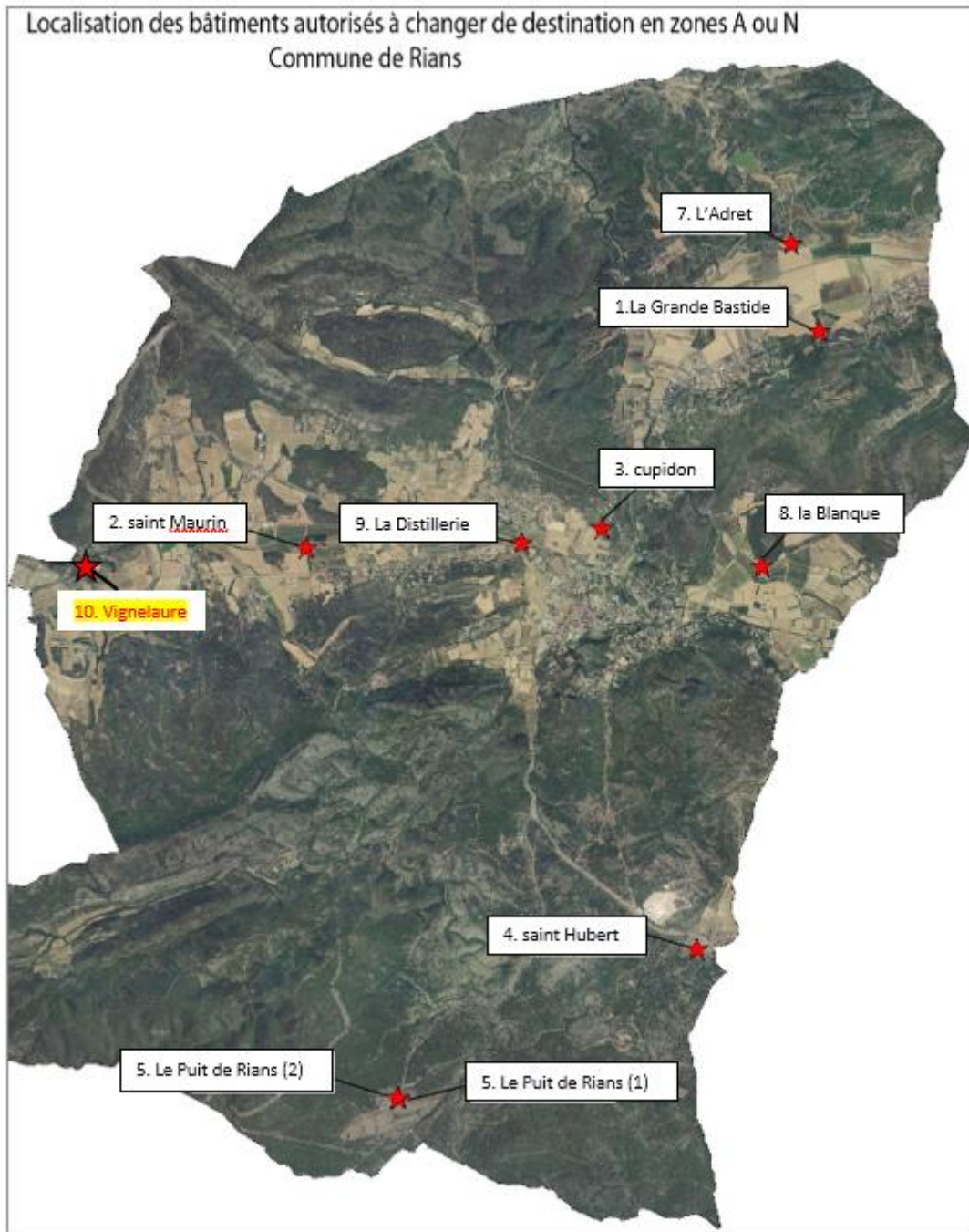
9.1 Les bâtiments autorisés à changer de destination

L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 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 PLU approuvé identifie 9 bâtiments à ce titre, tous situés en zone agricole. Ils sont repérables par une étoile rouge et par un numéro sur les documents graphiques du PLU approuvé. Chaque bâtiment identifié fait l'objet d'une fiche de présentation dans le document 4.1.5 « Changement de destination » et d'une liste de destinations autorisées. Un rappel de cette identification est précisé dans le règlement écrit (document 4.1.1 du PLU).

1. La Grande Bastide,
2. Saint-Maurin (2 bâtiments identifiés),
3. Cupidon,
4. Saint Hubert,
5. Le Puits de Rians,
6. Le Puits de Rians (2 bâtiments identifiés),
7. L'Adret,
8. La Blanque,
9. La Distillerie.
10. **La modification ajoute un bâtiment pouvant changer de destination : n°10 Château de Vignelaure.**

Localisation des bâtiments pouvant changer de destination au PLU modifié



Liste des destinations autorisées par bâtiments

Le tableau ci-dessous liste les destinations autorisées pour les changements de destination prévus par le PLU approuvé.

Destination autorisée	N° des bâtiments dans la liste ci-dessus								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Habitation	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gîte	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chambre d'hôtes	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureaux	X								
Services	X	X							
Centre de congrès et exposition		X							

Le tableau ci-dessous liste les destinations autorisées pour les changements de destination prévus pour les bâtiments par le PLU approuvé.

Destination autorisée	N° des bâtiments dans la liste ci-dessus									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitation	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtellerie		X	X	X	X					X
Gîte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chambre d'hôtes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration		X	X	X	X					X
Bureaux	X									
Services	X	X								
Centre de congrès et exposition		X								X

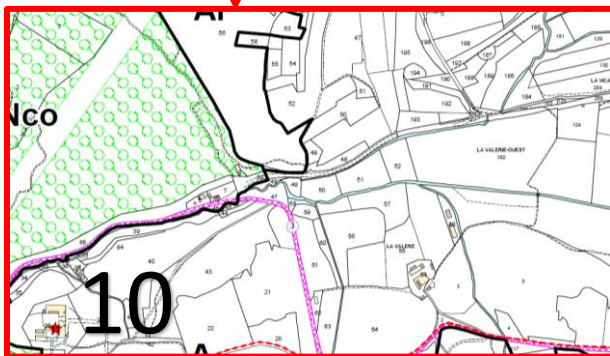
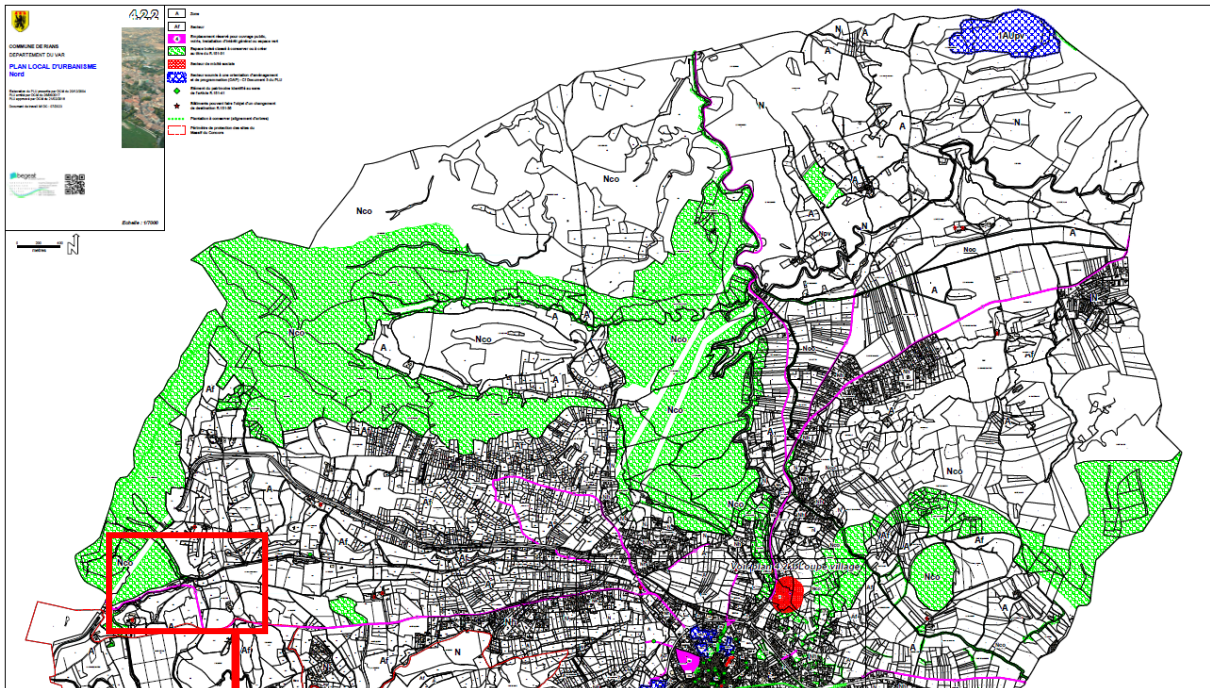
Suppression des destinations « hôtellerie » et « restauration » des bâtiments 1,6,7,8 et 9, suite aux remarques de la chambre d'agriculture, de la DDTM et de la CDPENAF. Ces bâtiments ne sont pas adaptés à l'accueil de ce type d'activités pour un ou plusieurs des motifs suivants :

- Localisation inadaptée,
- Accès insuffisant,
- Caractéristiques des bâtiments (superficie insuffisante du bâtiment par exemple),
- Absence de projet.

Le nouveau bâtiment identifié : « n°10 Château de Vignelaure » est adapté à la réalisation d'une activité d'hôtellerie/restauration. Cette destination est donc autorisée.

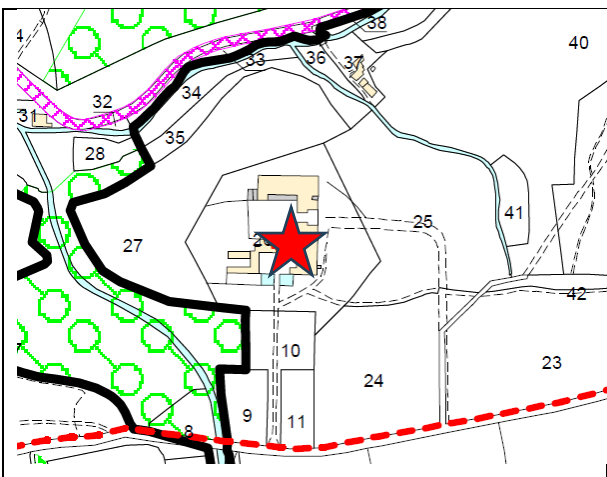
Nouvelle identification

Le PLU modifié identifie en zone agricole le château de Vignelaure : N°10



Extrait du plan de zonage du PLU modifié

N° 10. Château Vignelaure



Extrait du zonage modifié



Vue aérienne

Destination autorisée « *habitation, hôtellerie, restauration, gites, chambre d'hôtes, centre de congrès et d'exposition* ».

Le Château Vignelaure, à cheval sur les communes de Rians (Var) et de Jouques (Bouches-du-Rhône), s'étend sur plus de 200 hectares dont 55 plantés en vignes, classés en AOC Coteaux d'Aix en Provence.

Le vignoble est conduit en agriculture biologique.

Historiquement le château de Vignelaure fut régulièrement occupé par des artistes qui ont laissé leurs empreintes et leurs œuvres dans le domaine (sculptures dans les jardins, peinture dans le château, créations artistiques dans le chaix et la cave...).

L'exploitant du domaine souhaite diversifier son activité en ouvrant le domaine aux visiteurs (exposition, hébergement, ...). Le bâtiment concerné est le château lui-même qui n'a pas de rôle dans le fonctionnement de l'activité agricole.



Photo du château (site internet du domaine).

Les critères à respecter pour le changement de destination

Le document 4.1.5 « Changement de destination » et le document 4.1.1 « règlement pièce écrite » (article 9 des dispositions générales portant sur les changements de destination) sont complétés par un critère de prise en compte du risque incendie.

Ainsi, il est désormais précisé (dans ces deux documents) que :

« Pour toute demande de changement de destination, l'accessibilité des bâtiments doit permettre aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique. Les voies circulables et utilisables par les engins de services de secours et de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques de portance et de géométrie permettant leur circulation répondant aux caractéristiques définies par le SDIS 83.

Les véhicules doivent pouvoir aisément faire demi-tour, via une aire de retournement répondant aux caractéristiques définies par le SDIS 83.

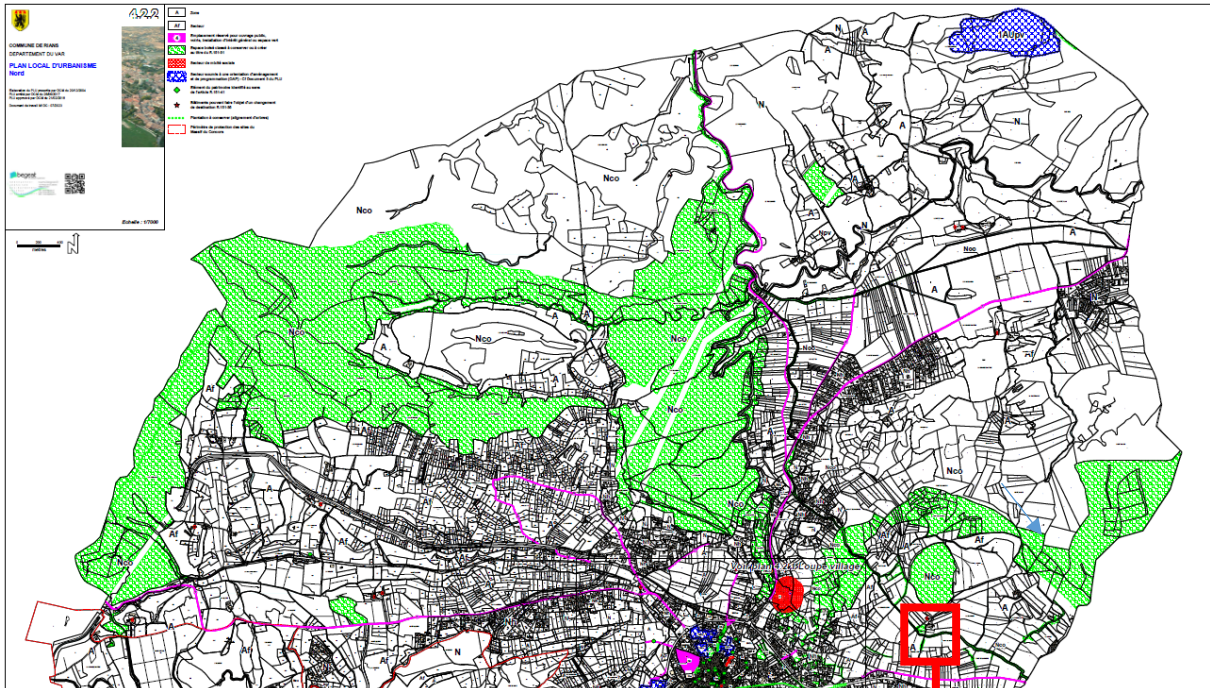
Les bâtiments doivent être défendus par des équipements adaptés au risque à défendre, répondant aux caractéristiques définies par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 ».

Les deux documents (4.1.5 et 4.1.1) sont également harmonisés en précisant (avec la même rédaction) que les bâtiments identifiés ne peuvent pas faire l'objet d'extension et doivent conserver la volumétrie existante.

« Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation doivent conserver la volumétrie existante, aucune extension ne sera autorisée ».

Correction de l'erreur matérielle concernant le bâtiment n°8 la Blanque

Au PLU approuvé l'étoile a été positionné sur un bâtiment agricole à usage agricole. Le bâtiment qui devait être identifié est situé au sud de ce bâtiment et n'a pas d'usage agricole (erreur matérielle).

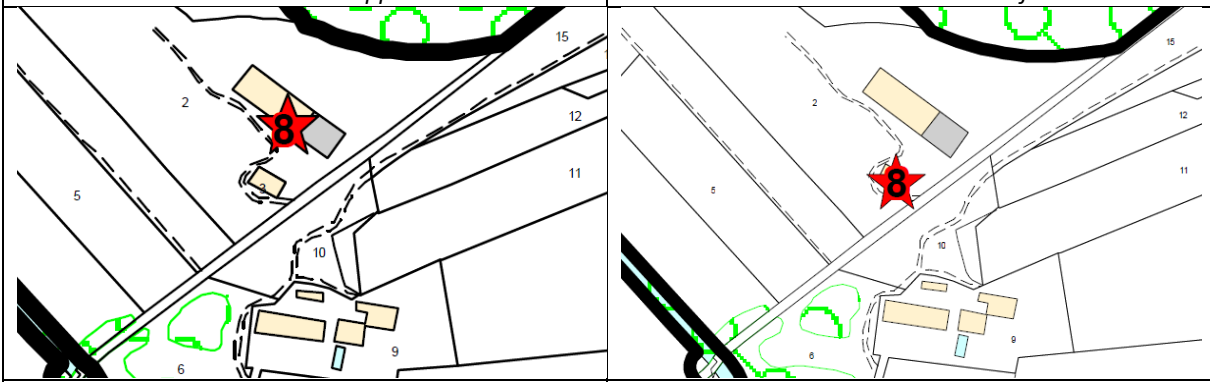


Extrait du plan de zonage du PLU modifié



Vue aérienne PLU approuvé

Vue aérienne PLU modifié



Extrait de zonage PLU approuvé

Extrait de zonage PLU modifié

La modification du PLU corrige cette erreur aux documents graphiques et sur la fiche correspondante dans le document 4.1.5 du PLU.

Mises à jour du document 4.1.5 du PLU approuvé

Le document est mis à jour pour prendre en compte les évolutions présentées ci-avant :

- Ajout des critères de prise en compte du risque incendie.
- Localisation du bâtiment identifié sur la cartographie générale, avec ajout du numéro des bâtiments pour faciliter la lecture.
- Mise à jour des fiches de présentation avec correction de la fiche 8 (erreur matérielle, vue ci-dessus), et création de la fiche 10. A noter, également, deux corrections dans le document (fiche 2 et 7) pour lesquelles les photos ne correspondaient pas aux bâtiments identifiés aux plans de zonage -correction de l'erreur d'illustration dans le document).

10 Article L151-19 du CU : Patrimoine

10.1 Rappel du PLU approuvé

L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le PLU approuvé identifie à ce titre 28 éléments du patrimoine.

Le document 4.1.6 « Fiche patrimoine » comporte, par élément identifié, une fiche avec photos, localisation et prescriptions de nature à assurer sa préservation.

10.2 Modification apportée aux éléments du patrimoine






Les évolutions des éléments du patrimoine concernent :

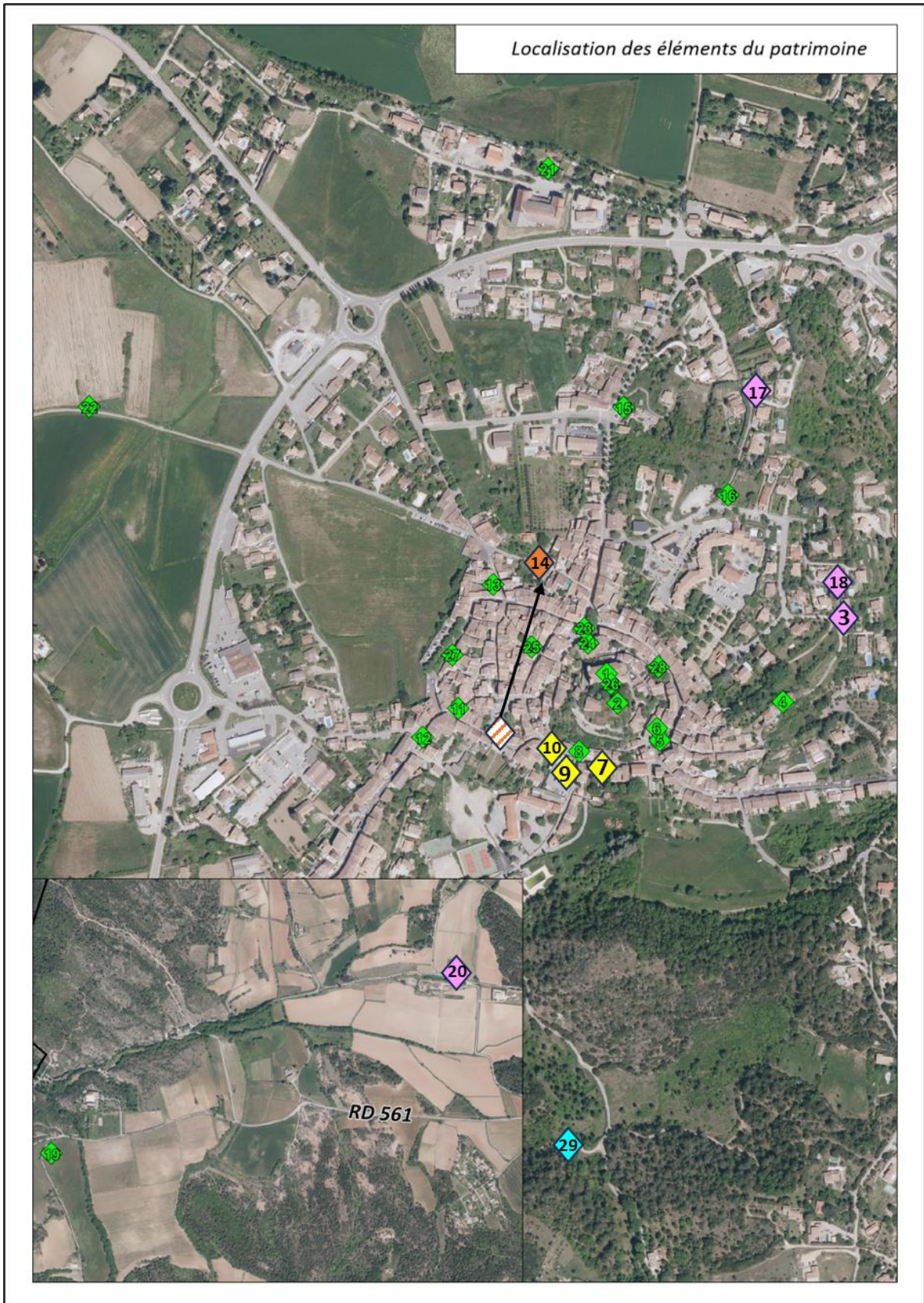
- Ajout de l'élément n°29
- Evolution de l'élément à préserver : n°7, 9 et 10
- Evolution des prescriptions de nature à préserver l'élément : n°3, 17, 18 et 20.
- Correction d'une erreur de localisation de l'élément n°14 (
- Correction du nom de l'élément identifié dans la fiche correspondante : élément n°16 (ce n'est pas un puits mais une borie)

Localisation des évolutions concernant les éléments du patrimoine

N'est pas identifié ci-dessous l'élément n°16 qui correspond à la correction du nom sur la fiche.

Légende de la cartographie suivante.

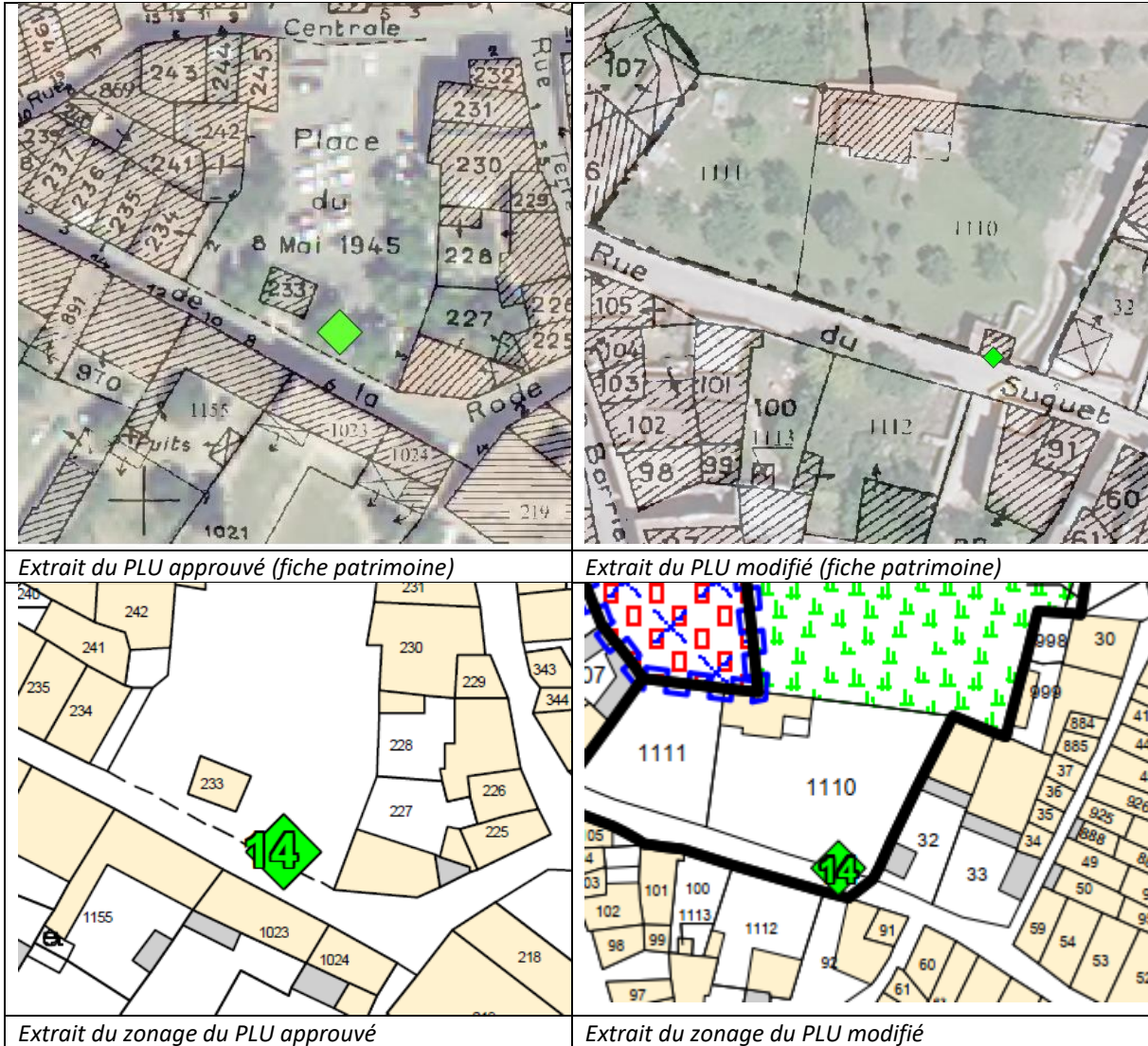
-  Correction erreur matérielle : correction de la localisation de l'élément
-  Evolution des prescriptions de nature à assurer la préservation de l'élément identifié
-  Evolution de l'élément à préserver identifié
-  Ajout d'un élément à préserver
-  Elément à préserver, identifié par le PLU approuvé, sans évolution.



Correction erreur matérielle

L'élément n°14 « pigeonier » localisé rue de Suquet apparaît dans le PLU approuvé (fiche patrimoine, document 4.1.6 et au document graphiques, document 4.2) dans une autre rue.

Cette erreur est corrigée dans le cadre de la présente procédure. La fiche n°14 du document 4.1.6 est mise à jour et le document graphique est corrigé.



Evolution de l'élément à préserver

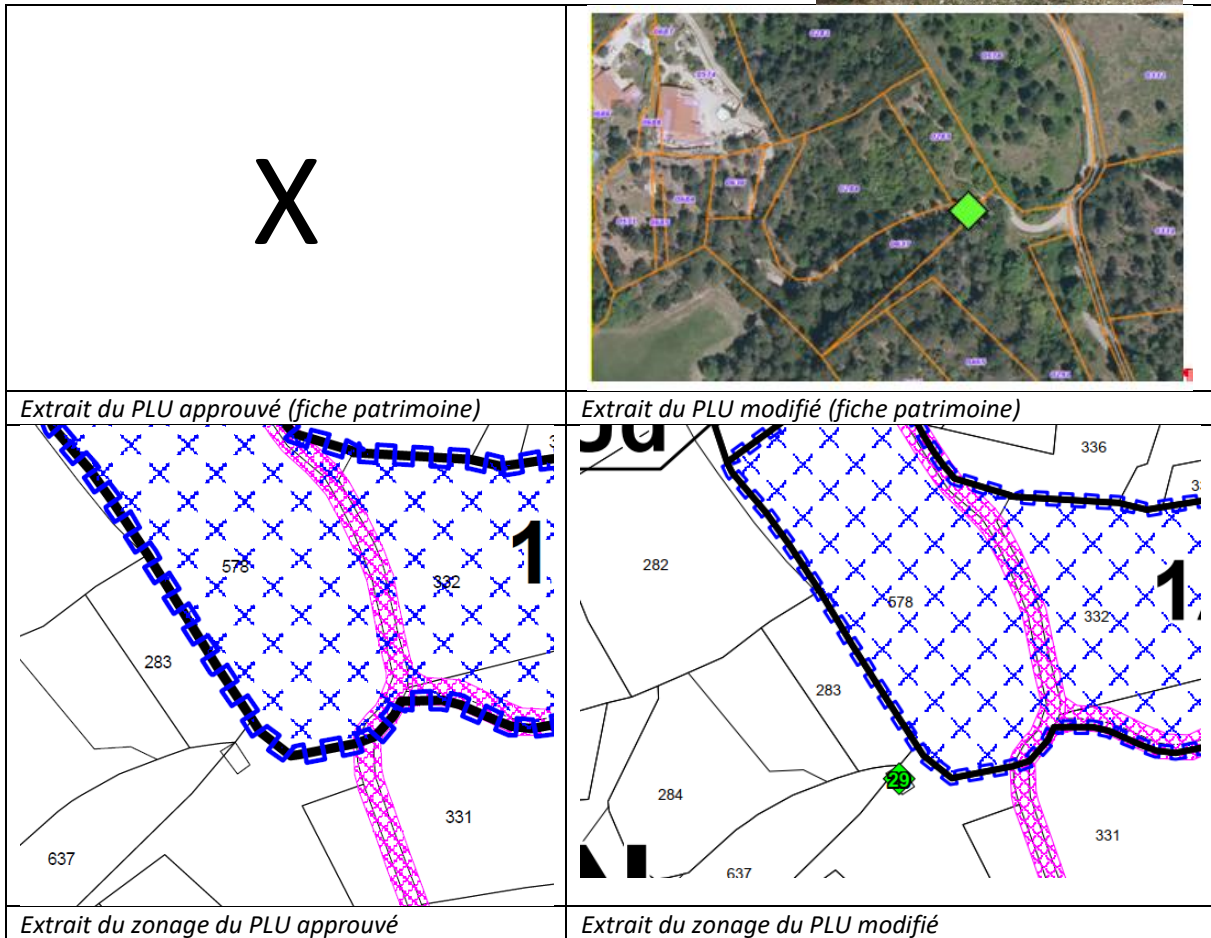
Sont concernés les éléments n°7, 9 et 10.

Au PLU approuvé les éléments 7, 9 et 10 concernent des portes (hôtel Saint Jacques et rue Jules Ferry). Pour les éléments 7 et 10, le PLU modifié ajoute les façades sur lesquelles prennent place ces portes, en vue de les préserver. Les prescriptions de ces deux fiches sont complétées pour que l'ensemble de la façade concernée et son ordonnancement soient conservés. L'élément 9, porte du château a été victime d'un incident, le lion a été détruit. La porte du château est à protéger, la commune va réaliser des travaux de mise en sécurité. Pas d'évolution du document graphique mais une mise à jour de ces trois fiches.

Ajout d'un élément du patrimoine

L'élément n°29 est identifié par le PLU modifié. Il s'agit d'un cabanon, situé au lieudit La Rigaude. Il s'agit d'une construction non cadastrée dont il reste les murs porteurs et une partie de la toiture tuilée. La fiche patrimoine précise que sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation en préservant sa forme et ses volumes initiaux.

Photo du Cabanon



Evolution des prescriptions de nature à assurer la préservation de l'élément identifié

Sont concernés les éléments suivants :

- 3,
- 17,
- 18,
- 20.

Elément n°3 : le moulin à vent. : Le PLU modifié reformule les prescriptions de nature à assurer la préservation de ce moulin en précisant que la construction d'une toiture de pigeonnier est autorisée, ceci dans le but de faciliter la réhabilitation de cet élément du patrimoine.

Elément n°17 et 18 : le moulin de la Tulice et le moulin Alphonse Daudet Le PLU modifié reformule les prescriptions de nature à assurer la préservation de ces 2 moulins :

« Seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation du moulin, ~~à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme et le volume existants, ainsi que la toiture. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ce moulin~~ qui devront respecter et conserver le style architectural d'origine, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels ».

Elément n°20 : les dolia romaines . La villa des Toulons, éléments emblématiques de la viticulture gallo-romaine datant de plus de 2000 ans découverte dans les années 60 a fait l'objet de fouilles archéologiques en 1993. C'est ainsi qu'ont été dégagés les vestiges de cet immense domaine datant de la fin du I^{er} siècle avant Jésus-Christ, d'une superficie de 15 000 mètres carrés. L'ensemble s'organise autour de deux vastes cours. Il comprend, outre des locaux d'habitation, une salle de pressurage, quatre cuves d'une contenance globale de 24 000 litres, des salles de travail, un cellier et toutes les autres installations utiles au bon fonctionnement d'un chai de belle production. Cinq pressoirs ont été également découverts : l'un d'eux devait servir à la fabrication de l'huile d'olive, les quatre autres étaient destinés à la vinification. Ont également été retrouvés deux cents emplacements et vestiges de dolia (jarres de conservation à fond plat), dont la contenance varie de 1 200 à 2 000 litres.

Le PLU approuvé identifie cet ensemble et en particulier les dolia en précisant que seules les fouilles archéologiques sont autorisées. Les dolia ont été couvertes par un hangar agricole photovoltaïque, en 2021

La fiche patrimoine est modifiée pour mettre à jour les photos avec le hangar et pour indiquer que les dolia doivent être préservées malgré la présence d'un hangar agricole avec des panneaux photovoltaïques.

Fiche du patrimoine n°20 du PLU modifié :

« Seules les fouilles archéologiques sont autorisées après décisions de la DRAC. Les dolia doivent être préservées malgré la présence d'un hangar agricole avec des panneaux photovoltaïques. Il est impératif que ce patrimoine soit préservé. »



Photographie des vestiges archéologiques sous le hangar.

Mise à jour de la cartographie de localisation des éléments du patrimoine

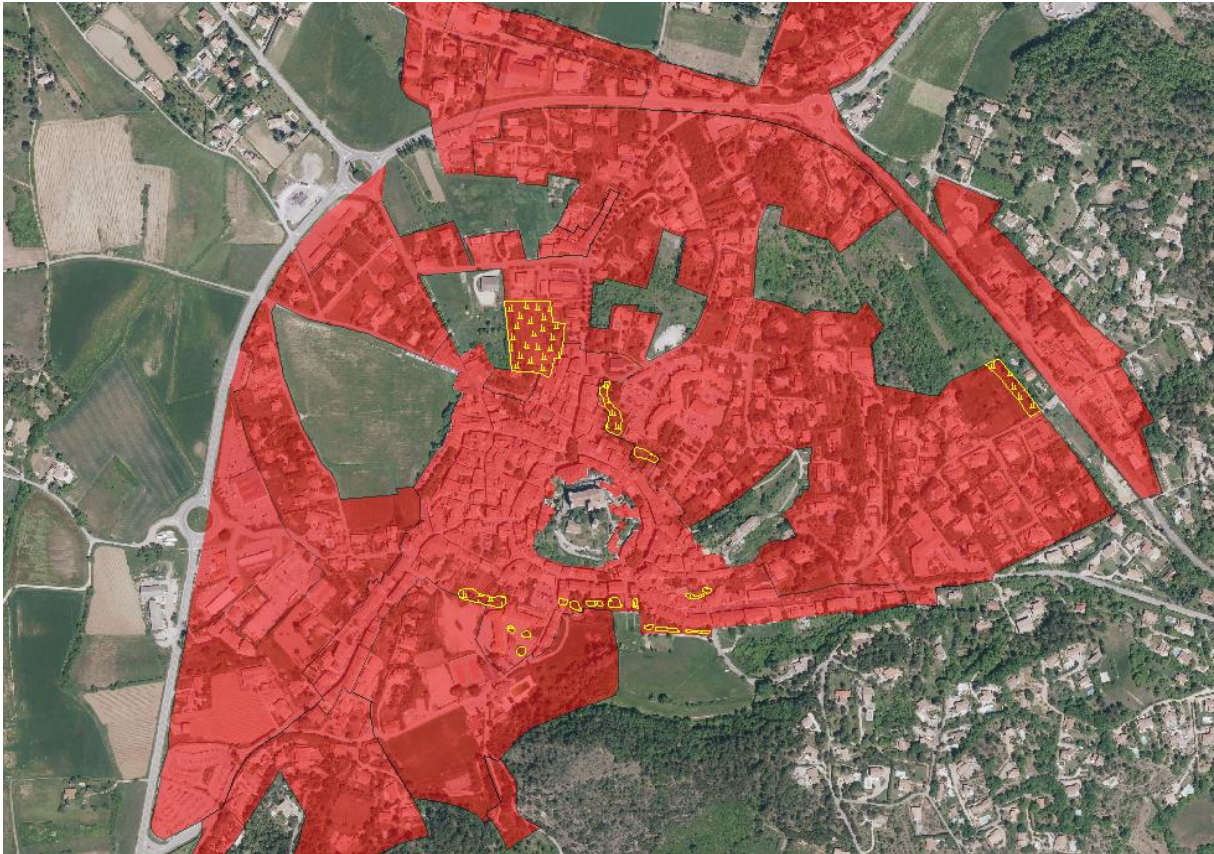
La carte de localisation des éléments du patrimoine du document 4.1.6 du PLU est mis à jour.

- L'élément n°9 est supprimé. Au PLU modifié, aucun élément ne porte ce numéro. La fiche n°9 du document est vierge.
- L'élément n°14 est déplacé.
- L'élément n°29 est créé.

11 Article L151-23 du CU : Jardins en zone U

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Le PLU modifié crée dans les zones U et AU, une identification graphique répondant à cet article. Cette identification permet de protéger le jardin situé contre la zone 1AUa, anciennement identifié par un emplacement réservé (*confère chapitre dédié à la zone 1AUa*), et identifie une trame verte sur quelques jardins, alignements et arbres, ainsi que sur la marge de recul vis-à-vis du Vallon des Andrieux (*confère chapitre dédié à la prise en compte du risque inondation*). La protection créée par la modification concerne environ 1 ha cumulé.



En jaune, les terrains à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. En rouge les zones urbaines du PLU modifié.

Les documents graphiques sont modifiés par cette nouvelle identification (documents 4.2 du PLU) et le règlement, pièce écrite est complété pour en faire mention (Dispositions générales, article 11 complété).

12 Superficies du PLU avant et après modification

Zone ou secteur	PLU approuvé	PLU modifié	Evolution
	surperficie en hectares		
Ua	10,7	10,7	
Ub	37,8	36,8	-1
Uc	13,6	13,6	
Ud	0,3	0,3	
Ue	5,6	5,1	-0,5
Total Zone U	68	66,5	-1,5
1AUa	0,9	0,9	
1AUb	2,4	1,8	-0,6
1AUc	0,9	0,9	
1AUd	2,7	2,7	
1AUe	5,7	5,7	
1AUpv	31,2	31,2	
Total Zone 1AU	43,8	43,2	-0,6
2AUa	14,7	11,1	-3,6
2AUaa	0	2	2
2AUb	3,9	3,9	
2AUc	1,7	1,7	
2AUd	2,2	2,2	
Total Zone 2AU	22,6	20,9	-1,6
A	1964	1958,4	-5,6
Af	287,8	287,8	
Ap	0	6,1	6,1
Total Zone A	2251,8	2252,3	0,5
N	1044,6	1045,7	1,1
Nh	257,2	257,7	0,5
Nco	5970	5970	
Np	9,6	9	-0,6
Nph	0	1	1
Npv	2,2	2,2	
Nx	17,2	17,2	
Total Zone N	7300,8	7302,8	2

Superficie communale : 9687 ha

13 Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLU approuvé le 21 février 2018 comporte 4 orientations générales avec lesquelles la procédure de Modification de droit commun est compatible :

Orientation du PADD	Compatibilité
ENVIRONNEMENT : protéger un territoire exceptionnel	La modification du PLU renforce la mise en valeur du patrimoine communal en identifiant de nouveaux éléments de patrimoine à protéger. Elle crée deux nouveaux secteurs de préservation du paysage (Nph et Ap) et élargit le secteur Np des Andrieux. Aucune modification n'entraîne de déclassement de zone A ou N. En particulier le secteur NCO n'évolue pas et maintient ainsi sa fonction de réservoir de biodiversité. A noter que la prise en compte des risques incendie et inondation va directement dans le sens de cette orientation.
URBANISME : Développer un urbanisme « durable »	Les évolutions du PLU dans le cadre de la présente procédure vont dans le sens du développement de l'urbanisme prévu par le PADD, en particulier en retravaillant les OAP afin de faciliter la mise en œuvre de projets cohérents sur ces zones 1AU, en maintenant les vocations attendues et la densité de logements sur chacune d'elles.
CADRE DE VIE : Améliorer la vie des Riansais au quotidien	La modification du PLU ne va pas à l'encontre de cette orientation. Comme vu précédemment, les évolutions du règlement en matière de stationnements, de hauteur des constructions vont dans le sens de la préservation du cadre de vie.
DEVELOPPEMENT : Encourager les dynamiques centre-villageoises.	La modification du PLU ne va pas à l'encontre de l'orientation n°4 et prend en compte les activités existantes et potentielles dans le centre villageois, par l'identification d'îlots de diversité commerciale.