

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

1. Rapport de présentation

Elaboration du PLU	Prescription 17 oct. 2008	Arrêt 26 Juin 2013	Mise à l'enquête 21 oct. 2013	Approbation 08 oct. 2014
Modification n°1	22 mars 2016		12 sept. 2016	13 déc. 2016
Modification n°2	13 avril 2017		26 juillet 2017	17 oct. 2017
Modification n°3	28 mars 2019		09 sept. 2019	05 déc. 2019



Sommaire

Sommaire	1
1. Justification de la procédure de modification du PLU	2
2. Historique du PLU.....	2
3. Les points de la modification n°3 du PLU.....	3
3.1 Ajustements réglementaires relatifs aux secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable.....	3
3.1.1 Objectif.....	3
3.1.2 Traduction réglementaire.....	8
3.1.2.1 Au niveau des documents graphiques	8
3.1.2.2 Au niveau du règlement.....	8
3.2 Modification de l'emprise au sol sur les secteurs UDa et UDe	12
3.2.1 Objectif.....	12
3.2.2 Traduction réglementaire.....	15
3.2.2.1 Au niveau des documents graphiques	15
3.2.2.2 Au niveau du règlement.....	15
3.3 Ajustement des dispositions concernant les toitures-terrasses	16
3.3.1 Objectif.....	16
3.3.2 Traduction réglementaire.....	16
3.4 Complément sur les dispositions relatives aux murs de clôture	17
3.4.1 Objectif.....	17
3.4.2 Traduction réglementaire.....	17
3.5 Modification de la marge de recul des constructions par rapport à la route de Courthézon.....	18
3.5.1 Objectif.....	18
3.5.2 Traduction réglementaire.....	18
3.5.2.1 Au niveau des documents graphiques	18
3.5.2.2 Au niveau du règlement.....	19
3.6 Modification du zonage et des orientations d'aménagement de programmation sur le secteur 1AUa..	19
3.6.1 Objectif.....	19
3.6.2 Traduction réglementaire.....	20
3.6.2.1 Au niveau des documents graphiques	20
3.6.2.2 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.....	20
3.6.2.3 Au niveau du règlement.....	22
4. Incidences du projet sur l'environnement.....	22
5. Tableau des surfaces des zones du PLU.....	26

1. Justification de la procédure de modification du PLU

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

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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

Nota : suite à la décision du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative au régime de l'évaluation environnementale des PLU et en attente d'un nouveau décret d'application, par souci de sécurité juridique, la commune a décidé de saisir volontairement l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas. Cette dernière a dispensé d'évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU par décision du 06 août 2019, décision versée au dossier d'enquête publique.

2. Historique du PLU

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 08 octobre 2014. Il a été ensuite modifié afin d'adapter le document d'urbanisme à des projets ou ajustements ponctuels :

Désignation	Approbation
Révision du POS valant élaboration du PLU	08 oct. 2014
Modification n°1 : Adaptation du règlement (dispositif réglementaire pour le réaménagement de la bâtisse « Bouscarle », prise en compte de la loi ALUR, extension encadrée des habitations existantes en zone agricole, modification orientation d'aménagement et de programmation, etc.)	13 déc.2016
Modification n°2 : modification des orientations d'aménagement et de programmation chemin du Clos d'Enfer, adaptations réglementaires diverses (hauteur en limite séparative, clôtures, etc.)	17 octobre 2017

3. Les points de la modification n°3 du PLU

3.1 Ajustements réglementaires relatifs aux secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable

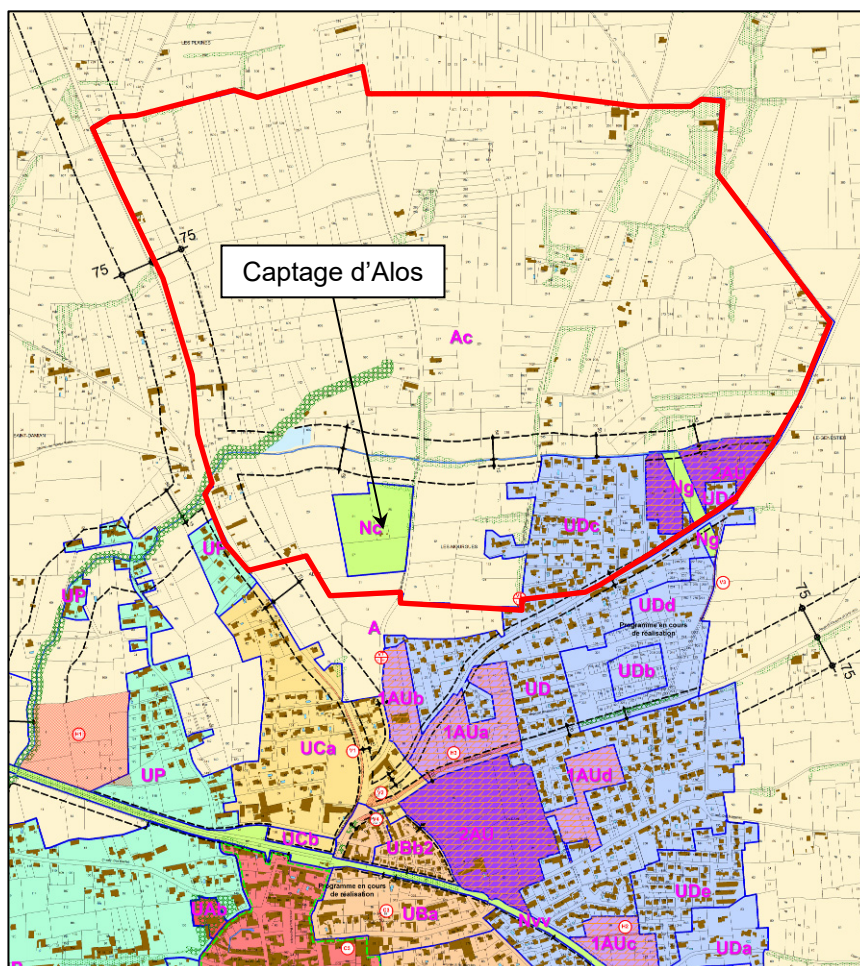
3.1.1 Objectif

La commune est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau potable :

- le captage du forage d'Alos sur la commune de Jonquières (arrêté préfectoral du 26 septembre 1979). Sont concernés les secteurs UDc, Ac et Nc au nord de la partie agglomérée de la commune ;
- le captage du puits des Neuf Fonds situé sur la commune de Courthézon (arrêté préfectoral du 23 novembre 1993). Sont concernés les secteurs UCc, UPc, 3AUC et Ac au sud de la commune en limite avec la commune de Courthézon.

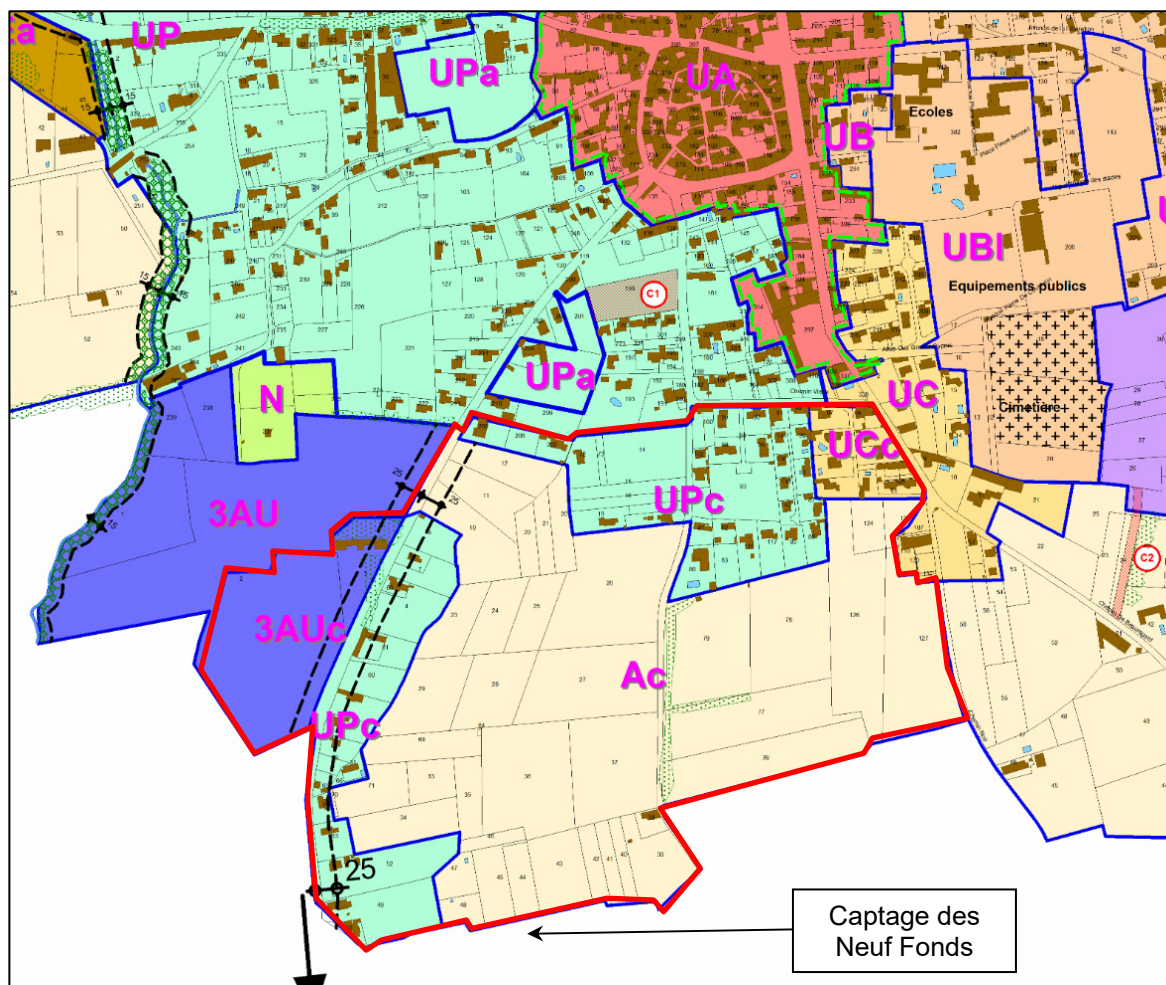
Les deux arrêtés préfectoraux et les périmètres de protection associés sont reportés dans la notice et le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU en vigueur (pièce 7.1).

Zones du PLU concernées par les périmètres de protection du captage d'Alos



Source : Extrait du plan de zonage du PLU

Zones du PLU concernées par les périmètres de protection du captage des Neuf Fonds



Source : Extrait du plan de zonage du PLU

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune souhaite réajuster le règlement du PLU afin d'être en adéquation avec les prescriptions des deux arrêtés préfectoraux en vigueur et l'obtention de l'avis de l'hydrogéologue agréé préalablement à toute nouvelle autorisation d'urbanisme.

En effet, le PLU en vigueur est plus contraignant que les deux arrêtés préfectoraux en interdisant notamment les nouvelles constructions en zone agricole dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des deux captages (indiqués « c » sur le zonage du PLU). La commune souhaite revoir la rédaction du règlement afin d'être en cohérence avec les prescriptions des deux arrêtés préfectoraux.

Pour rappel

Arrêté préfectoral du 26 septembre 1979 instituant des périmètres de protection autour du captage du forage d'Alos sur la commune de Jonquières

➤ Mesures à l'intérieur du périmètre de protection immédiate

Il est interdit de pratiquer des cultures, de répandre des engrais organiques ou chimiques et laisser pénétrer des animaux.

➤ Mesures à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée

Il est interdit :

- de rechercher et de capter les eaux souterraines ;
- d'extraire des matériaux du sous-sol ;
- de creuser des fosses ou des puits-perdus et de rejeter, par leur intermédiaire, quoi que ce soit dans le sous-sol ;
- de construire des étables, des bergeries ou tout autre local habité par des animaux ;
- de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, des dépôts de produits chimiques, des dépôts d'immondices ou bien d'ordures ménagères ;
- de constituer des dépôts de déchets radioactifs.

Toute construction à usage d'habitation sera soumise à l'approbation du géologue officiel qui jugera de l'évacuation des eaux usées et de la protection générale.

Toute construction à usage industriel sera soumise à la même procédure d'autorisation.

➤ Mesures à l'intérieur du périmètre de protection éloignée

Font l'objet d'un examen et d'une procédure d'autorisation :

- l'ouverture de dépôts de produits toxiques, nuisibles par leur nature ou leur concentration, aussi bien en profondeur qu'en surface ;
- l'ouverture de dépôts d'ordures ménagères ou d'immondices, surtout à proximité des limites du périmètre de protection rapprochée ;
- l'installation d'industries.

Il est fait obligation pour tous les établissements existants de prendre toute précaution pour que la nappe ne courre aucun risque.

Arrêté préfectoral du 23 novembre 1993 instituant des périmètres de protection autour du captage du puits des Neufs Fonds sur la commune de Courthézon

➤ Mesures à l'intérieur du périmètre de protection immédiate

Sont interdites toutes activités autres que celles nécessitées par l'entretien du captage ou liées au service des eaux.

➤ Mesures à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée

Sont-interdits :

- le captage des eaux souterraines ;
- le creusement de fossés, fouilles, tranchées, le décapage des terrains de couverture de l'aquifère ;
- tous rejets à la nappe, en particulier par puisards et puits perdus ;
- le stockage et l'épandage sur le sol de toutes matières polluantes ou toxiques, chimiques ou organiques ;
- la construction de locaux destinés à l'élevage, à un usage industriel ou à toute activité polluante ;
- la construction de maisons d'habitation non raccordées aux réseaux d'AEP et d'eaux usées existants (des exceptions peuvent être envisagées pour l'amélioration de l'habitat des exploitations agricoles demeurant actuellement dans le périmètre pour autant que des dispositifs d'assainissement convenables soient mis en place) ;
- les dépôts d'hydrocarbures.

Sont réglementées :

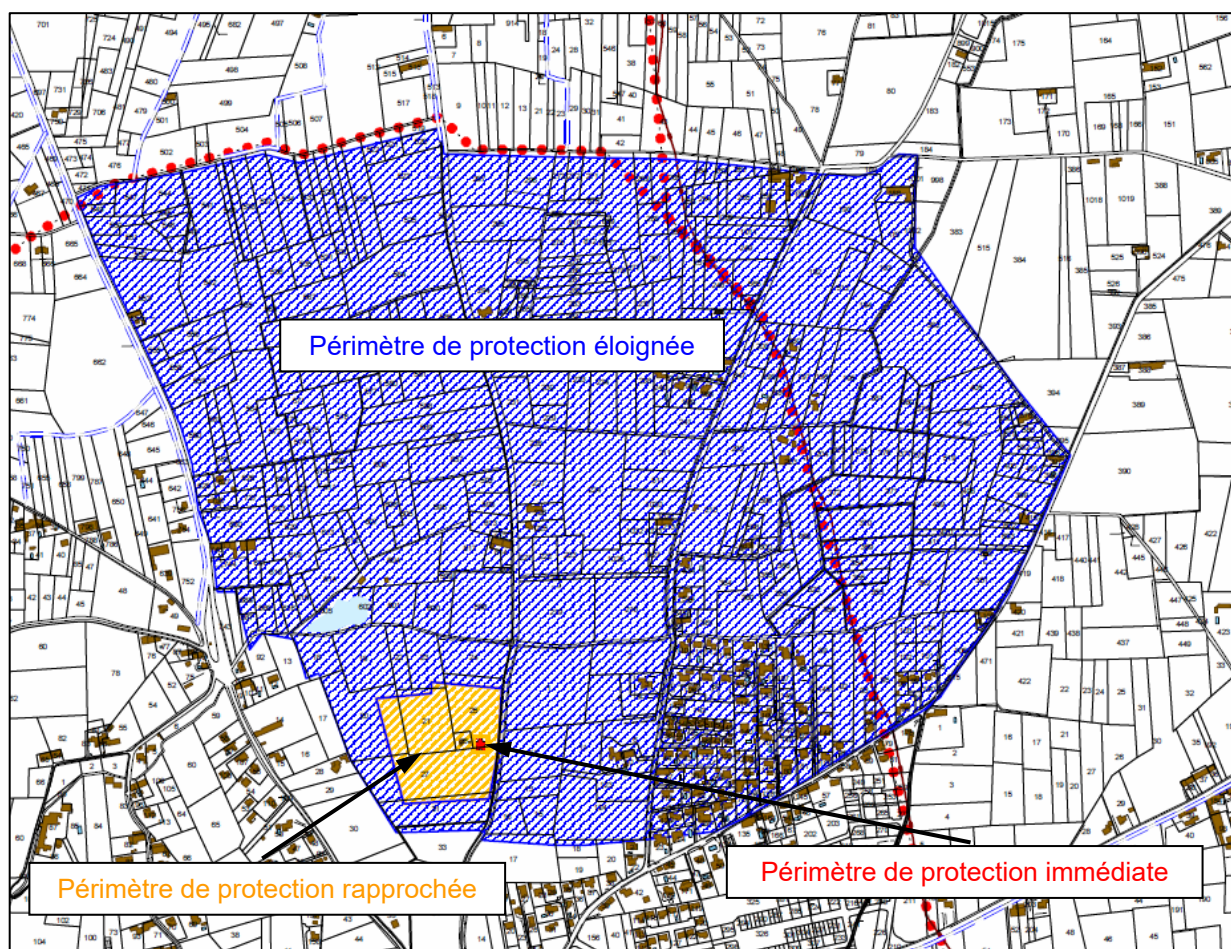
- les installations et activités susceptibles d'apporter des risques de pollution qui feront l'objet d'une mise en conformité ;

- les activités agricoles utilisant l'épandage d'engrais chimiques ou organiques (fumiers, lisiers) et de produits phytosanitaires. Dans ce cas, les pratiques peuvent être soumises aux recommandations prescrites par les services techniques des chambres d'agriculture, en accord avec les stations de recherche de l'INRA, par les services régionaux de la protection des végétaux, etc., en vue d'harmoniser les besoins de la production agricole et la protection des eaux.

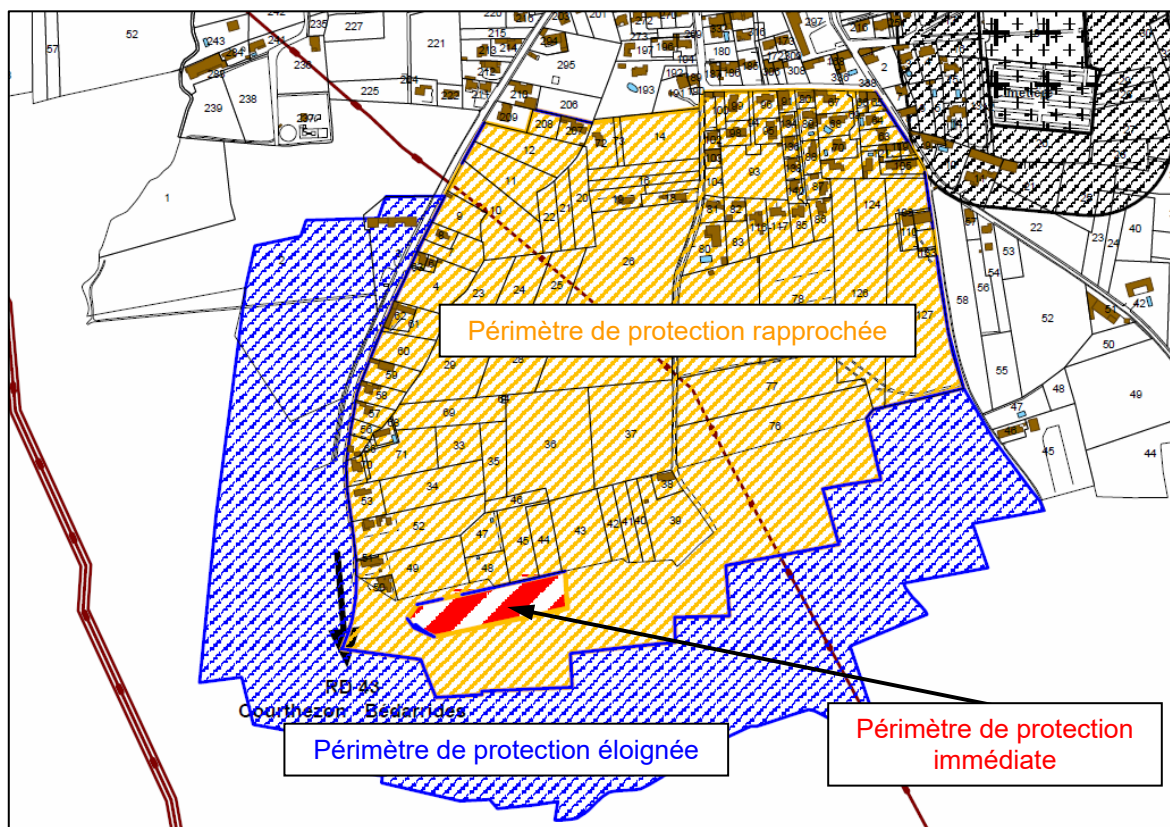
➤ Mesures à l'intérieur du périmètre de protection éloignée

Dans ce périmètre, la réalisation de captages d'une capacité supérieure à 5 m³/h et les dépôts, stockages et épandages susceptibles d'affecter la qualité des eaux souterraines seront soumis à autorisation des services compétents en matière de protection des captages AEP. Ces services pourront, au besoin, faire appel à l'hydrogéologue agréé.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique - Captage d'Alos

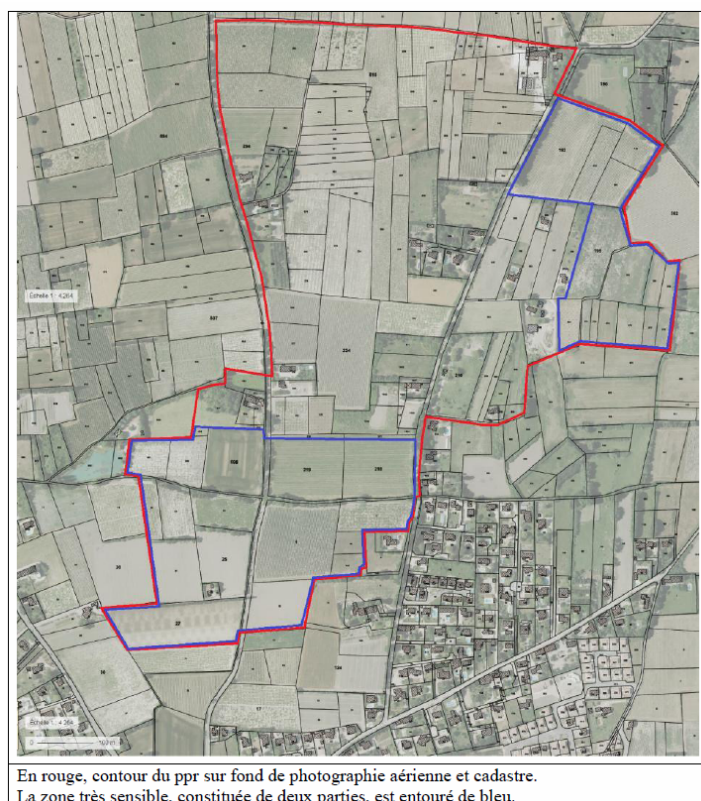


Extrait du plan des servitudes d'utilité publique - Captage des Neuf Fonds

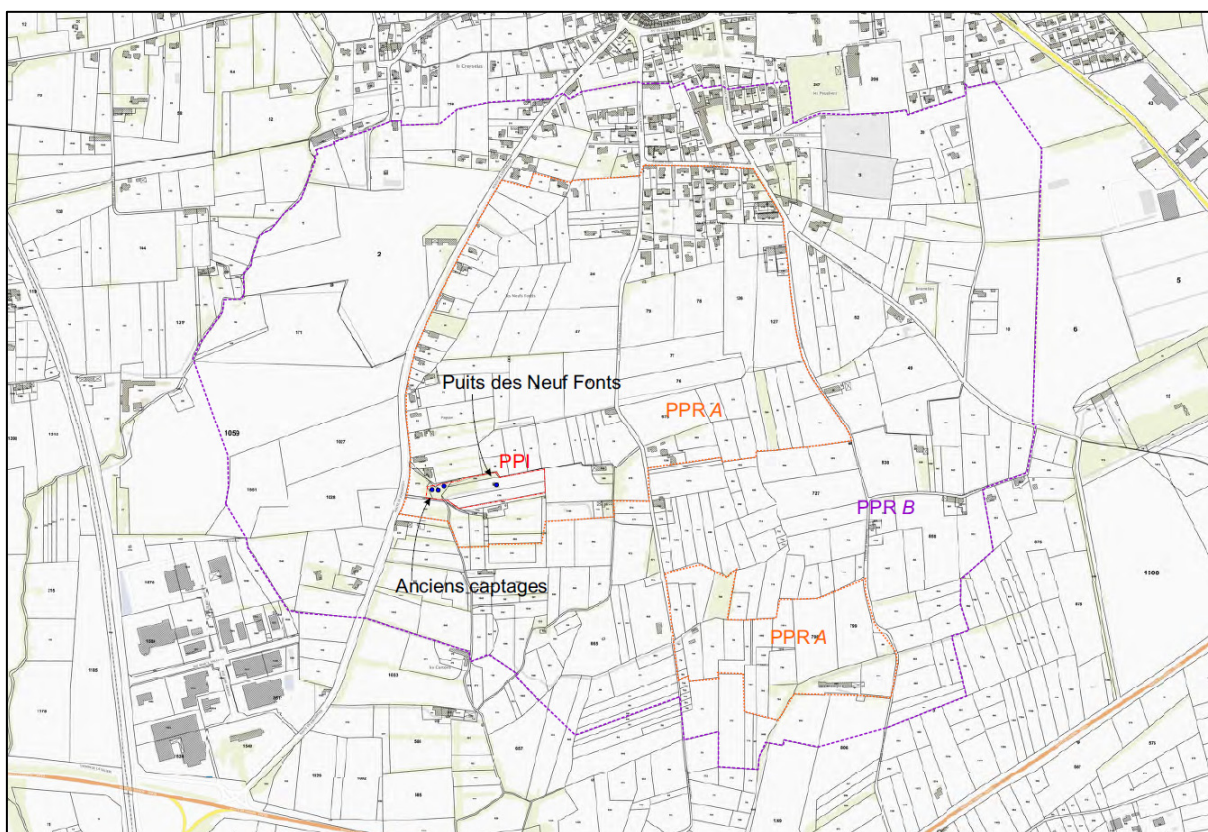


Nota : les périmètres de protection des deux captages sont en cours de révision. Une mise à jour du PLU interviendra ultérieurement pour intégrer les nouveaux périmètres de protection et les servitudes d'utilité publique associées lorsque ces dernières seront instituées.

Extrait du projet de Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) sur le captage d'Alos



Extrait du projet de Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) sur le captage des Neuf Fonds



Source : rapport de l'hydrogéologue agréé en date du 21 décembre 2017

La modification n°3 du PLU consiste essentiellement en un toilettage du règlement, il n'y a pas d'évolution de zonage qui viendrait impacter les périmètres de protection actuels ou futurs.

3.1.2 Traduction réglementaire

3.1.2.1 Au niveau des documents graphiques

Il n'y a pas d'évolution de zonage.

3.1.2.2 Au niveau du règlement

➤ Les dispositions générales du règlement

Il est créé un article 17 relatif aux captages d'eau potable dans lequel est indiqué la présence de deux captages d'eau potable, les zones du PLU concernés par les périmètres de protection de ces deux captages et le renvoi aux prescriptions des deux arrêtés préfectoraux joints en annexes du PLU. Il est indiqué également que l'obtention de l'avis de l'hydrogéologue agréé est requise pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.

Rédaction de l'article 17 des dispositions générales du règlement

« 17- SERVITUDE RELATIVE AUX CAPTAGES D'EAU POTABLE »

La commune est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau potable (indice « c » sur les plans de zonage) :

- *le captage du forage d'Alos sur la commune de Jonquières. Sont concernés les secteurs Udc, Ac et Nc au nord de la partie agglomérée de la commune ;*

- *le captage du puits des Neuf Fonds situé sur la commune de Courthézon. Sont concernés les secteurs UCc, UPc, 3AUc et Ac au sud de la commune en limite avec la commune de Courthézon.*

Les deux arrêtés préfectoraux et les périmètres de protection associés sont reportés dans la notice (pièce 7.1.a) et le plan des servitudes d'utilité publique (plan 7.1.b) en annexe du PLU.

Les constructions autorisées dans les périmètres de protection doivent respecter les prescriptions indiquées dans les deux arrêtés.

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes seront soumises à l'avis de l'hydrogéologue agréé. »

➤ Modification du règlement des zones UC, UD, UP, 3AU, A et N

L'article 2 de chaque zone concernée par les périmètres de protection des deux captages d'eau potable est modifié pour préciser que les constructions doivent respecter les prescriptions spécifiques liées aux périmètres de protection en renvoyant à l'article 17 des dispositions générales.

Modification de l'article UC 2

« (...) »

***Dans le secteur UCc,** les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).*

(...) »

Modification de l'article UD 2

« (...) »

***Dans le secteur UDC,** les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable d'Alos (cf. article 17 des dispositions générales).*

(...) »

Modification de l'article UP 2

« (...) »

***Dans le secteur UPc,** les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).*

(...) »

Modification de l'article 3AU 2

« (...) »

***Dans le secteur 3AUc,** les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).*

(...) »

Modification de l'article A1

« Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

~~Dans le secteur Ac, sont interdites toutes constructions pouvant générer par leur fonctionnement ou de façon accidentelle toute pollution du sous-sol~~ les éoliennes et les installations photovoltaïques.»

Modification de l'article A2

« (...)

Dans le secteur Ac, sont seulement autorisés :

- ~~○ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site et sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).~~
- ~~○ Les travaux d'entretien des habitations existantes.~~

Dans le secteur Ac, les constructions autorisées en zone agricole doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable d'Alos et des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).

(...) »

Modification de l'article N2

« (...)

Dans le secteur Nc, seuls sont admis les constructions, les installations et les équipements publics liés et nécessaires au fonctionnement du captage d'Alos (cf. article 17 des dispositions générales du règlement).

(...) »

- Modification du préambule des zones UC, UD, UP, 3AU, A et N

D'autre part, les préambules de chaque zone concernés sont ajustés en conséquence.

Préambule de la zone UC

« (...)

Elle comporte trois secteurs :

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

(...) »

Préambule de la zone UD

« (...)

Elle comprend les secteurs suivants:

- UDa, situé chemin de Beaumes, de densité moindre et construit au coup par coup.
- UDD et UDb, situé chemin de Causans urbanisé sous forme d'opérations d'aménagements prenant en compte la gestion hydraulique du secteur.
- UDC situé au Nord du chemin de Camp Reboul soumis aux dispositions du périmètre ***de protection éloigné*** du captage d'Alos.
- UDe situé chemin des Ramades, urbanisé sous forme d'opération d'aménagement.
- UDg, soumis à l'exposition aux conduites de transport d'hydrocarbures.

(...) »

Préambule de la zone UP

« (...)

Elle comprend les secteurs suivants:

- UPa, en limite de zone UA, dans lequel sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'activités, commerces ;
- UPc, chemin des Cantons, soumis aux *protections prescriptions* du périmètre *de protection rapprochée du captage des Neuf Fonds.* »

(...) »

Préambule de la zone 3AU

« (...) »

Elle comprend le secteur 3AUc soumis aux prescriptions du périmètre *de protection* éloignée du captage *d'eau potable* des Neuf Fonds.

(...) »

Préambule de la zone A

« (...) »

Elle comprend les secteurs:

- Aa: soumis à des prescriptions particulières liées aux covisibilités avec la Via Venaissia.
- Ab : correspondant à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Plan de Dieu.
- Ac: soumis aux *prescriptions des* périmètres *de protection* des captages d'eau potable d'Alos et *des Neuf Fonds.*
- Af: soumis à l'aléa feu de forêt.

(...) »

Préambule de la zone N

« (...) »

Cette zone comprend :

- **un secteur Nvv,** correspondant au périmètre de la Via Venaissia
- **un secteur Nc** correspondant au périmètre immédiat et rapproché *des* captages d'eau potable d'Alos *et Neuf Fonds*
- **un secteur Nf,** correspondant à la ripisylve de l'Ouvèze et soumis au risque feu de forêt
- **un secteur Ng,** correspondant au passage d'une canalisation de gaz et un pipeline d'hydrocarbure au sein de la zone 2AU chemin Camp Reboul

(...) »

3.2 Modification de l'emprise au sol sur les secteurs UDa et UDe

3.2.1 Objectif

Les secteurs UDa et UDe, attenants l'un de l'autre, correspondent à des quartiers à vocation d'habitat individuel.

Le secteur UDa, chemin de Baumes, représentant 3,5 ha environ, s'est urbanisé essentiellement sous la forme d'un habitat individuel au coup par coup avec des tailles de parcelles oscillant entre 750 m² et 3 700 m². Il subsiste quelques dents creuses et un potentiel en division de propriété bâtie. Un lotissement de 5 lots a été réalisé récemment (parcelle de 500 à 700 m² environ). D'autre part, des divisions de terrains en vue de bâtir sont en cours.

La commune constate une densification de ce secteur qu'elle souhaite accompagner en augmentant l'emprise au sol de 20 à 30%. Le secteur est totalement équipé (réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, électricité, etc.)

Localisation du secteur UDa



Source : Géoportail

Le secteur UDe, situé entre le chemin de Baumes et le chemin des Ramades, représentant 5 ha environ, s'est urbanisé sous la forme d'un lotissement « Campagne les Ramades » représentant 75 lots et un lot composé d'une opération en individuel groupé. Le parcellaire moyen oscille entre 400 et 500 m². Le secteur est entièrement bâti et l'organisation urbaine ne permet pas une densification par division de propriété bâtie.

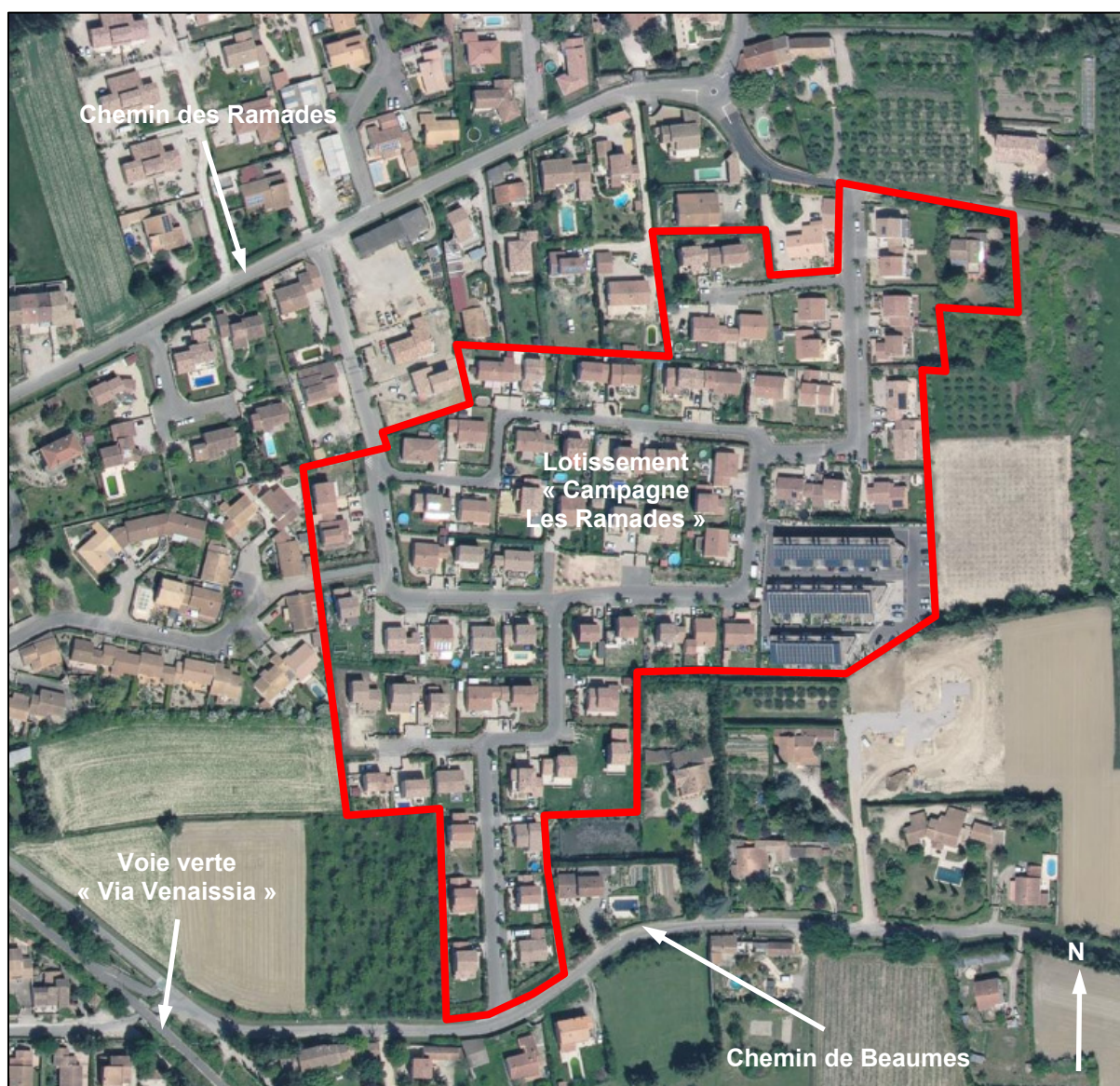
La commune souhaite augmenter l'emprise au sol de 20 à 30% sur ce secteur pour permettre aux habitations existantes une évolution avec une extension ou la création d'annexes par exemple. En effet, le coefficient d'emprise au sol de 0,2 ne permet pas ce type d'évolution sur des parcelles bâties qui représentent le plus souvent des superficies de 400 à 500 m² soit avec la réglementation actuelle une emprise au sol maximum de 80 à 100 m². Cela englobe l'emprise au sol de toutes les constructions : habitations, garage, annexes.

L'analyse du lotissement « Campagne les Ramades » fait apparaître que 70% des parcelles ont d'ores et déjà dépassé l'emprise au sol maximale autorisée par le PLU (lotissement antérieure à l'approbation du PLU).

L'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 0,2 à 0,3 permettra une emprise au sol supplémentaire oscillant globalement entre 20 et 50 m² environ par habitation avec quelques exceptions supérieures ou inférieures en fonction de la taille de la parcelle et l'emprise du bâti existant.

La commune entend donc augmenter l'emprise au sol afin de permettre aux habitations de ce lotissement la possibilité d'une évolution. Toutefois, la commune encadre cette emprise au sol afin d'une part de maintenir les caractéristiques urbaines du lotissement et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial qui en est la conséquence.

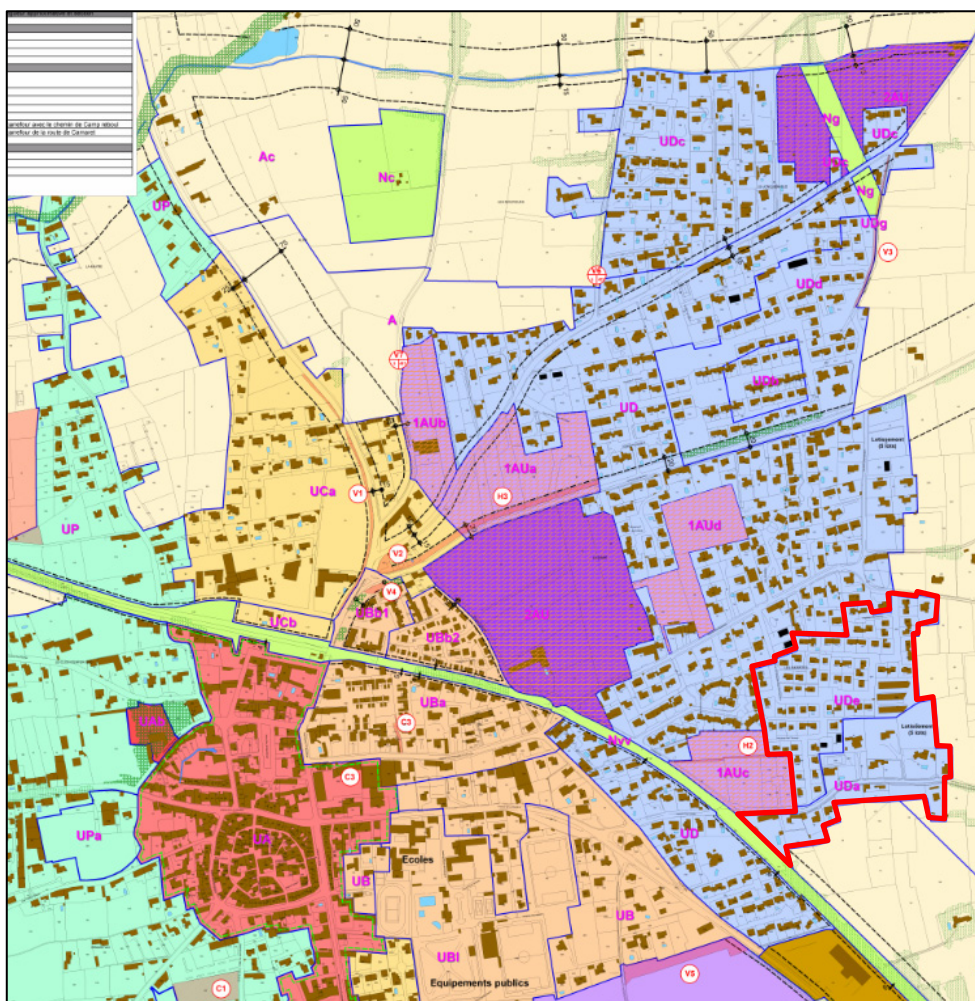
Localisation du secteur UDe



Source : Géoportail

Les secteurs UDa et UDe représentent 8,5 ha environ soit 14,3% de la zone UD et 3,37% des zones urbaines du PLU. L'augmentation de l'emprise au sol de 0,2 à 0,3 sur ces deux secteurs ne remet pas en cause l'équilibre des règles d'urbanisme retenues sur les zones urbaines du PLU.

Secteurs UDa et UDe du PLU - Extrait du zonage du PLU



Conséquence sur la gestion des eaux pluviales

L'augmentation de l'emprise au sol pourrait générer au maximum en théorie :

- dans le secteur UDA, 4 070 m² environ d'emprise au sol résiduel en secteur UDa avec un CES de 0,3 au lieu de 3 500 m² d'emprise au sol résiduel avec un CES de 0,2 soit une augmentation de 570 m² d'emprise au sol environ,
- 2 603 m² environ d'emprise au sol résiduel pour le secteur UDe avec un CES de 0,3 au lieu de 250 m² d'emprise au sol résiduel avec un CES de 0,2 soit une augmentation de 2 353 m² d'emprise au sol environ (peu de CES résiduel sur la base de 0,2 car lotissement réalisé avec 80% des lots dépassant d'ores et déjà le CES de 0,2).

Cette augmentation d'emprise au sol reste mineure et n'aura pas d'impact significatif sur l'évacuation des eaux pluviales. D'autre part, il est précisé que l'article 4 de la zone UD impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle et renvoie à l'annexe 4 en page 143 qui donne les ratios de rétention en fonction de la taille des parcelles et du type d'habitat (prescriptions de la CCPRO). Ces dispositions réglementaires permettent également de gérer l'évacuation des eaux pluviales.

3.2.2 Traduction réglementaire

3.2.2.1 Au niveau des documents graphiques

Il n'y a pas d'évolution de zonage.

3.2.2.2 Au niveau du règlement

➤ Modification de l'article UD 9 relatif à l'emprise au sol des constructions

« Dans la zone UD et le secteur UDc l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support, 30% pour les autres destinations.

Dans le secteur UDb l'emprise au sol est limitée à 30% pour l'habitat, 25 % pour les autres destinations.

Dans le secteur UDd, l'emprise au sol est limitée à 25% pour l'habitat, 20% pour les autres constructions.

Dans les secteurs ~~UDa, UDe et~~ UDg, l'emprise au sol est limitée à 20%.

Dans les secteurs UDa et UDe, l'emprise au sol est limitée à 30%. »

3.3 Ajustement des dispositions concernant les toitures-terrasses

3.3.1 Objectif

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement actuel autorise les toitures terrasses de manière exceptionnelle sous conditions. La commune entend autoriser plus largement les toitures terrasses sauf dans la zone UA correspondant au centre ancien dans lequel la toiture terrasse doit rester une exception pour préserver l'identité patrimoniale du noyau villageois.

La commune souhaite donc modifier le règlement des zones U et AU pour autoriser les toitures terrasses y compris celles végétalisées qui présentent l'avantage d'une meilleure intégration dans l'environnement, une étanchéité des toitures supérieure, une amélioration du confort thermique, une protection de la biodiversité et une filtration des eaux pluviales.

Il s'agit de permettre des constructions contemporaines tout en préservant l'intégration architecturale dans l'environnement bâti existant.

3.3.2 Traduction réglementaire

L'article 11 des zones UB, UC, UD, UP, 1AU, 2AU et 3AU est modifié

- Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

« (...) »

- *Toitures*

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

Les toitures en "souple" sont admises.

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - *Les couvertures en bac acier sont interdites.*
 - *Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.*
 - *La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.*
- *Pour les constructions à usage d'activités économiques :*
 - *Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.*
- *Toutefois, pour tous les types de constructions :*
 - *Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.*

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

(...) »

3.4 Complément sur les dispositions relatives aux murs de clôture

3.4.1 Objectif

Pour le traitement des clôtures, le règlement actuel autorise les grillages ou treillis et les murs bahut maçonnés d'une hauteur de 0,30 m surmontés d'un grillage ou d'un treillis.

La commune souhaite autoriser, de manière encadrée, les murs maçonnés sur une hauteur maximum de 1,80 m. de part et d'autre d'un portail sur une longueur de 3 mètres.

L'objectif est de permettre un traitement particulier de l'entrée de la propriété et d'accompagner le traitement du portail avec la poursuite d'un mur maçonné sur une longueur limitée afin de limiter le linéaire et l'impact visuel.

La commune considère que le fait d'autoriser sur l'ensemble de la commune les murs de clôtures maçonnés transparent à 30% d'une hauteur maximum de 1,80 m. sur une longueur de 3 m. de part et d'autre d'un portail n'est en rien impactant vis-à-vis du libre écoulement des eaux et ne remet pas en cause la sécurité des personnes.

3.4.2 Traduction réglementaire

L'article 11 de toutes les zones du PLU est modifié

- Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

« (...) »

5 - Clôtures

Elles seront constituées :

- *soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;*
- *soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;*
- *les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.*

(...) »

3.5 Modification de la marge de recul des constructions par rapport à la route de Courthézon

3.5.1 Objectif

Dans le PLU actuel, une marge de recul des constructions de 25 mètres est imposée graphiquement sur les plans de zonage. Ce recul de 25 mètres correspond aux prescriptions des voies départementales. Or, la route de Courthézon est désormais une voie communale.

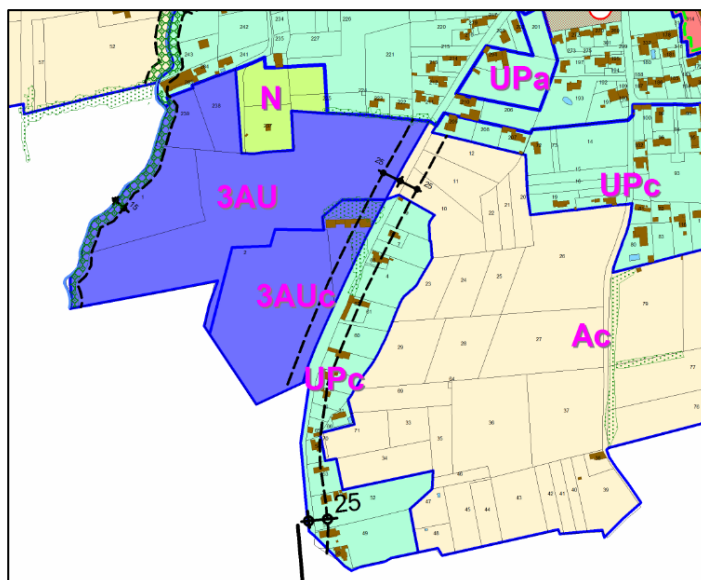
La commune souhaite donc supprimer cette marge de recul graphique de 25 mètres et appliquer la marge de recul des voies communales prescrite au niveau du règlement de chaque zone concernée à savoir 6 mètres de l'axe de la voie en zone UP, 8 mètres de l'axe de la voie en zones 3AU et A (cf. article UP 6, 3AU 6 et A6 du règlement).

3.5.2 Traduction réglementaire

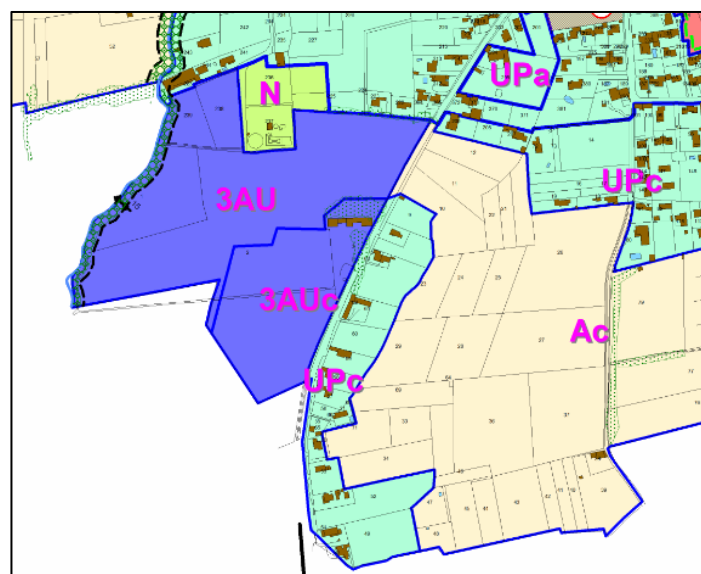
3.5.2.1 Au niveau des documents graphiques

La marge de recul graphique de 25 mètres est supprimée le long de la route de Courthézon.

Avant modification n°3 du PLU



Après modification n°3 du PLU



3.5.2.2 Au niveau du règlement

Le règlement n'est pas modifié.

3.6 Modification du zonage et des orientations d'aménagement de programmation sur le secteur 1AUa

3.6.1 Objectif

Dans le cadre du PLU, un secteur 1AUa a été délimité entre le chemin Camp Reboul et le chemin de Causans au lieu-dit « L'Ingroumèle ». Il représentait un espace non bâti d'une superficie de 3,7 ha environ. L'urbanisation du secteur est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4) et un secteur de mixité sociale a été institué (15% de logements locatifs sociaux).

La partie Nord de ce secteur a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme et un permis d'aménager (6 lots) délivrés dans le cadre du POS (il s'agissait d'une zone UC). Les permis de construire sont tous délivrés et le lotissement est en cours de finalisation. Le lotissement « Les Tournesols » représente une superficie de 5 800 m² environ.

La commune souhaite donc prendre en compte cette situation en retirant du secteur 1AUa le lotissement réalisé et en le reclassant dans la zone UD attenante ce qui est en adéquation avec les caractéristiques urbaines de cette zone.



Source : Géoportail

La modification du périmètre consiste à acter une situation existante régie sous l'emprise du POS. En effet, il est retiré le lotissement "Les Tournesols" entièrement réalisé (6 lots) dont un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 21 août 2014 dans le cadre du POS. Ce certificat d'urbanisme a eu pour conséquence le maintien des règles d'urbanisme applicable pendant un délai de 18 mois. Après l'approbation du PLU le 08 octobre 2014, un permis d'aménager a été autorisé le 26 octobre 2015 sur la base des règles du POS.

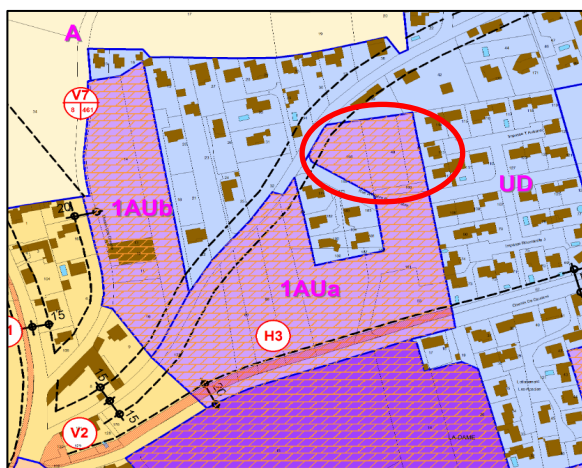
Le retrait de ce lotissement du secteur 1AUa vers la zone UD représente une superficie de 5 800 m² soit 15% environ du secteur 1AUa. En terme de logements, par rapport aux orientations d'aménagement initiales du PLU et en maintenant la même densité, cela représente une baisse de 12 logements auquel il faut retirer les 6 logements du lotissement donc une baisse effective de 6 logements dont 15% de logements locatifs sociaux (LLS) soit 1 ou 2 LLS. Cette modification reste donc mineure et ne remet pas en cause les orientations retenues par la commune.

3.6.2 Traduction réglementaire

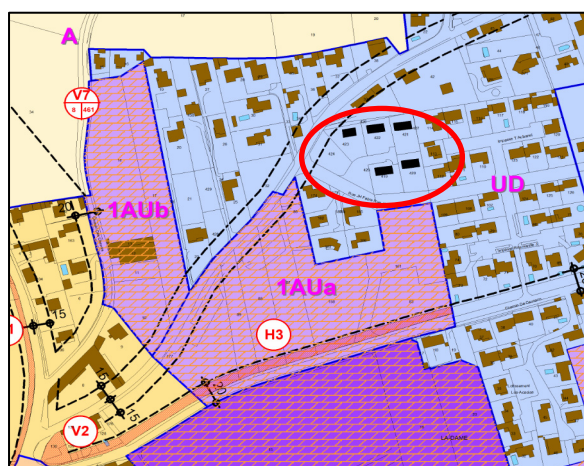
3.6.2.1 Au niveau des documents graphiques

Le lotissement « Les Tournesols » en cours de finalisation passe du secteur 1AUa à la zone UD.

Avant modification n°3 du PLU



Après modification n°3 du PLU



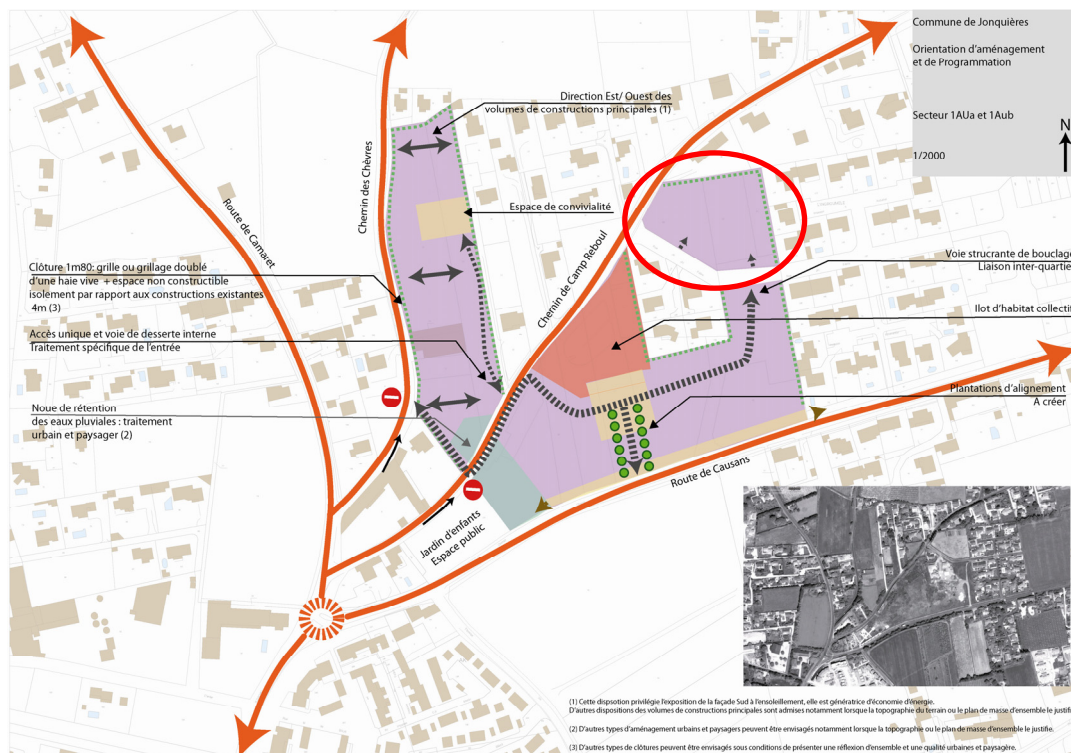
3.6.2.2 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

Elles sont modifiées pour retirer le lotissement « Les Tournesols » de l'emprise de l'OAP. Des vues aériennes plus récentes sont également remplacées.

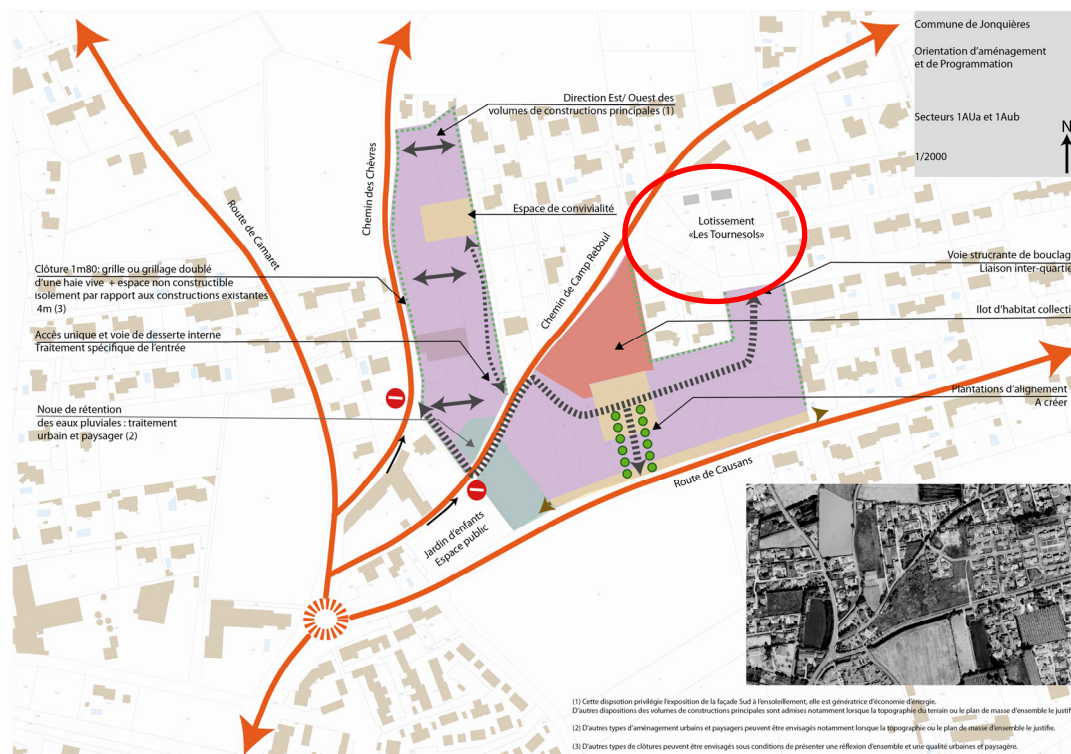
D'autre part la programmation du secteur 1AUa est modifiée pour tenir compte de la réduction du périmètre (cf. dernière page de la pièce n°4).

La programmation porte désormais sur une superficie de 3,1 ha environ (au lieu de 3,7 ha environ) et comprend 78 logements environ (au lieu de 90 logements environ).

Avant modification n°3 du PLU



Après modification n°3 du PLU



3.6.2.3 Au niveau du règlement

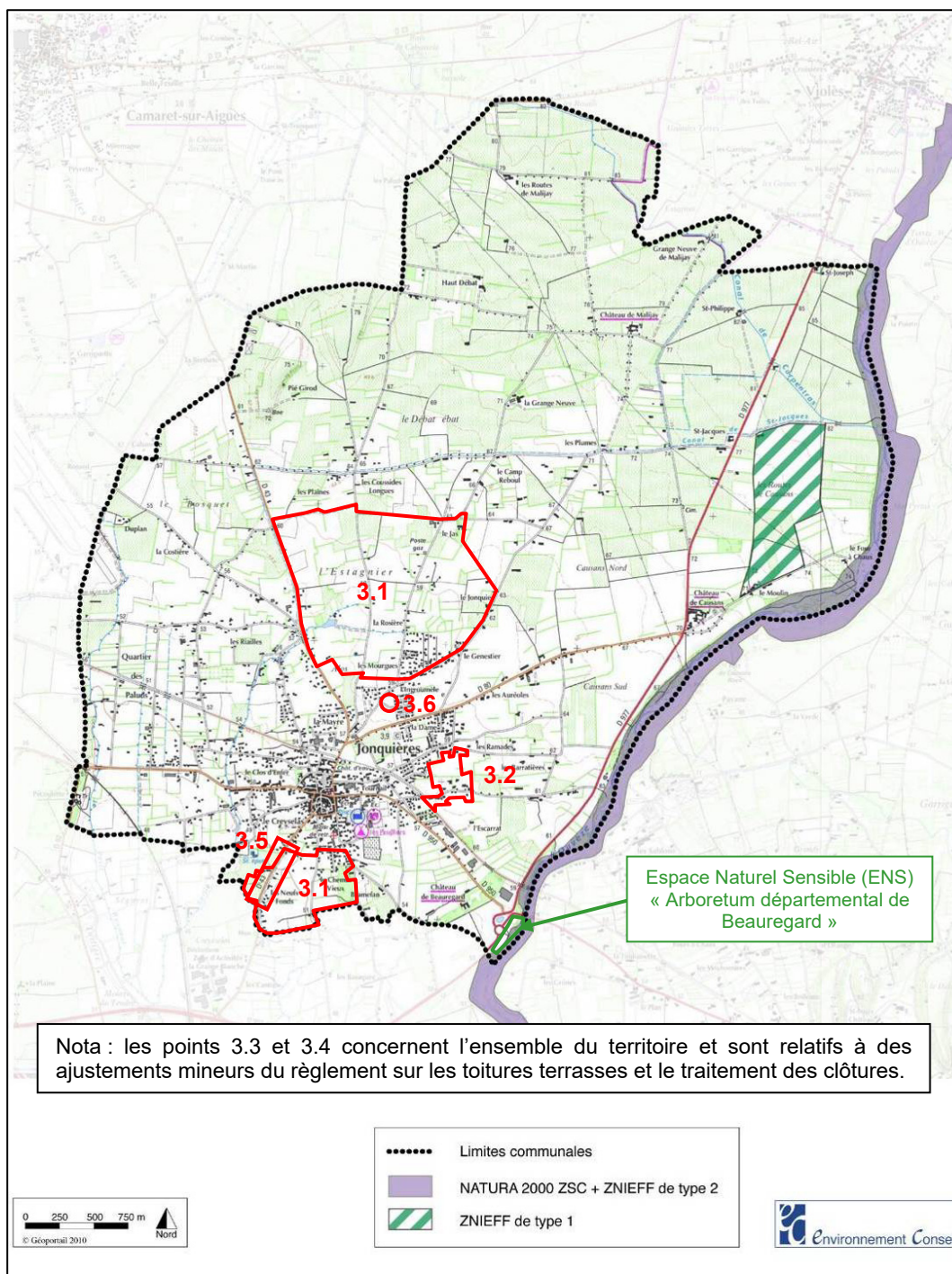
Le règlement n'est pas modifié.

4. Incidences du projet sur l'environnement

La commune est concernée par :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de l'Ouvèze
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) du Plan de Dieu
- le site Natura 2000 « L'Ouvèze et le Toulourenc »

Carte de localisation des zones naturelles d'intérêt reconnu et site Natura 2000



La commune est également concernée par l'Espace Naturel Sensible « l'arboretum départemental de Beauregard » institué par délibération du Conseil Départemental en date du 17 février 2015.

Cette modification consiste en des ajustements réglementaires qui n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement et le site Natura 2000 présent sur la commune (ZSC La Sorgue et l'Auzon).

Objets de la modification n°3 du PLU	Incidences sur l'environnement et Natura 2000
Point 3.1 : ajustements réglementaires relatifs aux secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable	La commune souhaite réajuster le règlement du PLU afin d'être en adéquation avec les prescriptions des deux arrêtés préfectoraux en vigueur et l'obtention de l'avis de l'hydrogéologue agréé préalablement à toute nouvelle autorisation d'urbanisme. Ce complément réglementaire n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. La commune, par ce dispositif, renvoie aux prescriptions réglementaires applicables des deux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection ce qui va dans le sens de la protection de l'environnement et de la santé humaine. Les secteurs concernés sont en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF.
Point 3.2 : modification de l'emprise au sol sur les secteurs UDa et UDe	La commune souhaite augmenter l'emprise au sol de 20 à 30% sur ces deux secteurs pour permettre aux habitations existantes une évolution avec une extension ou la création d'annexes par exemple. En effet, le coefficient d'emprise au sol de 0,2 ne permet pas ce type d'évolution sur des parcelles bâties qui représentent le plus souvent des superficies de 400 à 500 m² soit avec la réglementation actuelle une emprise au sol maximum de 80 à 100 m². Cela englobe l'emprise au sol de toutes les constructions : habitations, garage, annexes. L'analyse du lotissement « Campagne les Ramades » fait apparaître que 70% des parcelles ont d'ores et déjà dépassé l'emprise au sol maximale autorisée par le PLU (lotissement antérieure à l'approbation du PLU). Ces dispositions n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement. La commune encadre cette emprise au sol afin d'une part de maintenir les caractéristiques urbaines du lotissement et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial qui en est la conséquence. Les secteurs UDa et UDe représentent 8,5 ha environ soit 14,3% de la zone UD et 3,37% des zones urbaines du PLU. L'augmentation de l'emprise au sol de 0,2 à 0,3 sur ces deux secteurs ne remet pas en cause l'équilibre des règles d'urbanisme retenues sur les zones urbaines du PLU. Les deux secteurs se trouvent en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF.

Point 3.3 : ajustement des dispositions concernant les toitures terrasses	Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement actuel autorise les toitures terrasses de manière exceptionnelle sous conditions. La commune entend autoriser plus largement les toitures terrasses sauf dans la zone UA correspondant au centre ancien dans lequel la toiture terrasse doit rester une exception pour préserver l'identité patrimoniale du noyau villageois. La commune souhaite donc modifier le règlement des zones U et AU pour autoriser les toitures terrasses y compris celles végétalisées qui présentes l'avantage d'une meilleure intégration dans l'environnement, une étanchéité des toitures supérieure, une amélioration du confort thermique, une protection de la biodiversité et une filtration des eaux pluviales. Cet ajustement, purement réglementaire, n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. De plus, les toitures végétalisées sont positives en terme de biodiversité.
Point 3.4 : complément sur les dispositions relatives aux murs de clôture	La commune souhaite autoriser, de manière encadrée, les murs maçonnés sur une hauteur maximum de 1,80 m. de part et d'autre d'un portail sur une longueur de 3 mètres. L'objectif est de permettre un traitement particulier de l'entrée de la propriété et d'accompagner le traitement du portail avec la poursuite d'un mur maçonné sur une longueur limitée afin de limiter le linéaire et l'impact visuel. Cet ajustement, purement réglementaire, n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000.
Point 3.5 : Modification de la marge de recul par rapport à la route de Courthézon	Dans le PLU actuel, une marge de recul des constructions de 25 mètres est imposée graphiquement sur les plans de zonage. Ce recul de 25 mètres correspond aux prescriptions des voies départementales. Or, la route de Courthézon est désormais une voie communale. La commune souhaite donc supprimer cette marge de recul graphique de 25 mètres et appliquer la marge de recul des voies communales prescrite au niveau du règlement de chaque zone concernée à savoir 6 mètres de l'axe de la voie en zone UP, 8 mètres de l'axe de la voie en zones 3AU et A. Cet ajustement, purement réglementaire, n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. Les zones UP (les nouvelles constructions sont interdites) et A (seules les constructions agricoles sont autorisées) connaîtront peu d'évolution. La zone 3AU est pour l'instant non opérationnelle et son ouverture à l'urbanisation demandera une modification/révision du PLU.

Point 3.6 : modification du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur 1AUa	La partie Nord du secteur 1AUa a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme et un permis d'aménager (6 lots) délivrés dans le cadre du POS (il s'agissait d'une UC). Les permis de construire sont tous délivrés et le lotissement est en cours de finalisation. Le lotissement « Les Tournesols » représente une superficie de 5 800 m² environ. La commune souhaite donc prendre en compte cette situation en retirant du secteur 1AUa le lotissement réalisé et en le reclassant dans la zone UD attenante ce qui est en adéquation avec les caractéristiques urbaines de cette zone. Cet ajustement, purement réglementaire, n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. Il s'agit d'entériner un lotissement existant situé au cœur d'une zone urbaine.
--	--

5. Tableau des surfaces des zones du PLU

Modification n°2 du PLU				Modification n°3 du PLU			
Intitulé	Superficie en m²	Pourcentage total	Superficie en Ha	Intitulé	Superficie en m²	Pourcentage total	Superficie en Ha
Zones urbaines				Zones urbaines			
Zone UA	164489	0,66	16,44	Zone UA	164489	0,66	16,44
Zone UB	283721	1,17	28,37	Zone UB	283721	1,17	28,37
Zone UC	203800	0,85	20,38	Zone UC	203800	0,85	20,38
Zone UD	591200	2,44	59,25	Zone UD	597030	2,46	59,25
Zone UE	279600	1,15	22,55	Zone UE	279600	1,15	22,55
Zone UF	101600	0,42	10,16	Zone UF	101600	0,42	10,16
Zone UP	894747	3,70	89,48	Zone UP	894747	3,70	89,48
ZONE U	2519157	10,39	251,91	ZONE U	2524987	10,41	252,49
Zones à urbaniser				Zones à urbaniser			
Zone 1AU	186100	0,77	18,61	Zone 1AU	180 270	0,75	18,03
Zone 2AU	128800	0,53	12,88	Zone 2AU	128800	0,53	12,88
Zone 3AU	104300	0,43	10,43	Zone 3AU	104300	0,43	10,43
ZONE AU	419200	1,73	41,92	ZONE AU	413370	1,71	41,33
Zone agricole				Zone agricole			
Zone A	20475688	84,28	2047,41	Zone A	20475688	84,28	2047,41
ZONE A	20475688	84,28	2047,41	ZONE A	20475688	84,28	2047,41
Zones naturelle				Zones naturelle			
Zone N	873318	3,60	87,33	Zone N	873318	3,60	87,33
ZONE N	873318	3,60	87,33	ZONE N	873318	3,60	87,33

Nota : les modifications de surface intervenues avec la présente modification n°3 du PLU apparaissent en bleu