

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1. Additif n°1
au rapport de présentation



Elaboration du PLU	Prescription 31 mai 2010	Arrêt 23 sept. 2013 21 mars 2016	Mise à l'enquête 10 août 2016	Approbation 6 mars 2017
Mise à jour n°1 du PLU				24 avril 2017
Mise à jour n°2 du PLU				13 sept. 2018
Modification n°1 du PLU			08 mars 2019	20 mai 2019

Auddicé Environnement

Agence Sud

Rue de la Claustre

84 390 SAULT

Tél : 04 90 64 04 65



**Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER**

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

Tel : 04 90 26 39 35

Fax : 04 90 26 30 76

atelier@lacroze.fr



Sommaire

Sommaire	1
Introduction	2
1 Justification de la procédure de modification du PLU	3
2 Les points de la modification n°1 du PLU.....	3
2.1 Modification de l'article 12 des dispositions générales du règlement concernant le périmètre institué au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme.....	3
2.1.1 Objet	3
2.1.2 Traduction réglementaire.....	5
2.1.3 Justification de la règle instituée.....	7
2.2 Création d'un secteur A _{ZH} relatif aux zones humides.....	18
2.2.1 Objet	18
2.2.2 Traduction réglementaire.....	18
2.3 Modification de l'article 19 des dispositions générales du règlement et précisions apportées concernant l'emprise au sol des constructions sur les zones UC et 1AU	20
2.3.1 Objet	20
2.3.2 Traduction réglementaire.....	23
2.4 Modification de l'article 12 des zones UC et 1AU concernant les surfaces minimales non imperméabilisées.....	25
2.4.1 Objet	25
2.4.2 Traduction réglementaire.....	25
2.5 Modification apportées au règlement du secteur Aei	27
2.5.1 Objet	27
2.5.2 Traduction réglementaire.....	28
2.6 Autres modifications et réajustements réglementaires.....	29
2.6.1 Modification de la hauteur des constructions en zone UB	29
2.6.2 Précision sur le traitement des clôtures.....	30
2.6.3 Modification de l'article 9 des dispositions générales du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport au cours d'eau	30
2.6.4 Rectification d'une erreur matérielle concernant le pourcentage de logements locatifs sociaux sur le secteur 1AUd chemin de Jonquerettes	30
2.6.5 Précision concernant la hauteur des annexes existantes	31
3 Bilan des surfaces	32
4 Incidences du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement.....	33
Annexe : courrier de la DDT du 29 septembre 2017.....	36

Introduction

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 mars 2017 a fait apparaître, dans son application au quotidien en terme de gestion du droit des sols et d'autorisation d'urbanisme, la nécessité de procéder à certains ajustements et précisions au niveau du règlement et des plans de zonage.

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 (PADD),
- 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 préfecture, la région, le département, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie, la communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse et le syndicat mixte en charge du SCOT du bassin de Vie Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la Sorgue ;
- 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 attendant 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. Par décision du 18 décembre 2018, cette dernière a dispensé la modification n°1 du PLU d'une évaluation environnementale. La décision a été versée au dossier d'enquête publique.

2 Les points de la modification n°1 du PLU

2.1 Modification de l'article 12 des dispositions générales du règlement concernant le périmètre institué au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme

2.1.1 Objet

La commune a institué un périmètre au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme par délibération du 05 septembre 2011.

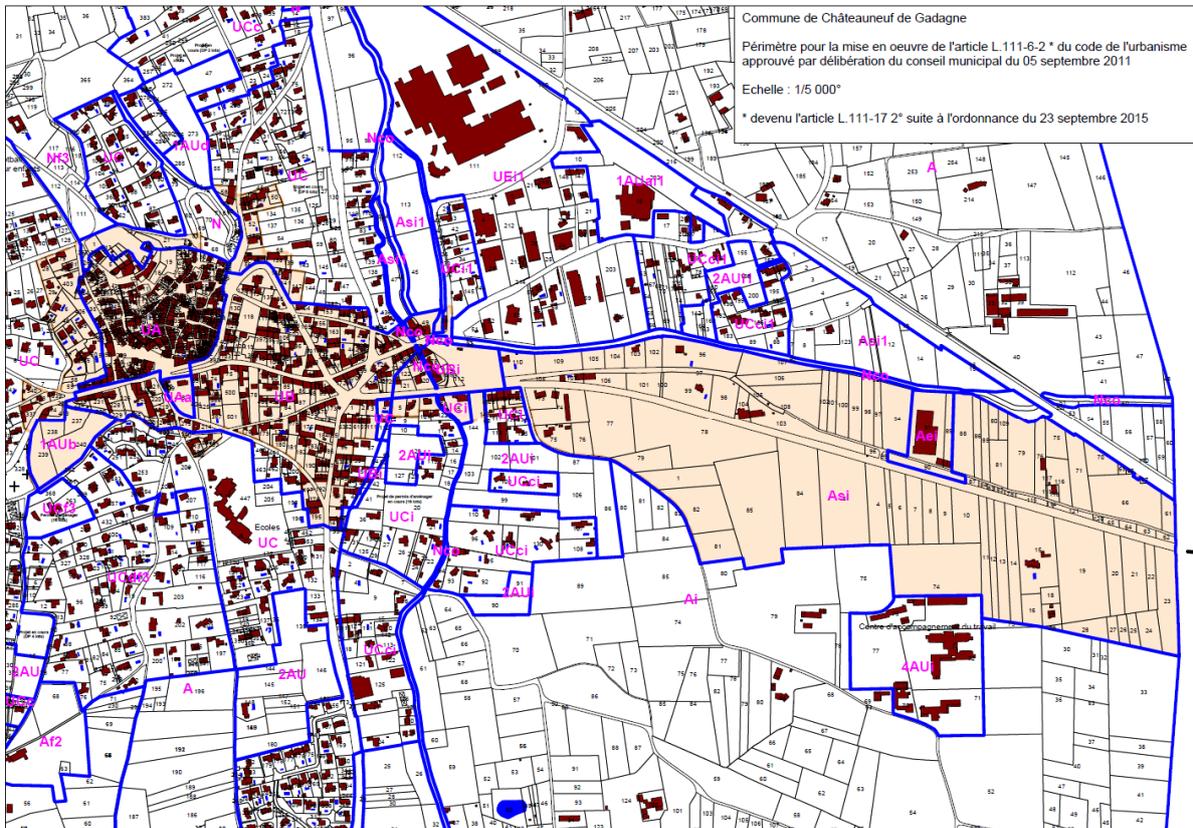
Il s'agit d'un vaste couloir faisant entre 60 et 65 ha, allant du centre-village à la limite Est du territoire communal. La topographie particulière de la commune offre une vue dégagée notamment depuis la route du Thor. Le périmètre permet aussi d'agir sur le traitement paysager de l'entrée de village.

Ce périmètre a été annexé au PLU (pièce 7.3.b du PLU en vigueur). et l'article 12 des dispositions générales du règlement fait référence à ce périmètre en indiquant que ce périmètre « *permet au maire de s'opposer à toute demande sur des travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des procédés de construction permettant notamment la production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins domestiques, lorsque ceux-ci portent atteinte au patrimoine bâti ou non bâti, aux paysages ou perspectives monumentales et urbaines.* ».

La Direction Départementale des Territoires (DDT), dans un courrier du 29 septembre 2017 (cf. page 36), indique à la commune que le périmètre institué au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme ne permet pas à Monsieur le Maire de s'opposer aux dispositifs d'énergies renouvelables dans le cadre de l'instruction des permis de construire. Ce périmètre permet uniquement d'instituer des dispositions dans le règlement du PLU qui viendrait restreindre l'utilisation de dispositifs d'énergies renouvelables sous réserve de justification.

La commune retient donc de modifier l'article 12 des dispositions générales du règlement pour repréciser le contexte réglementaire et d'interdire les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture dans le périmètre institué. Pour cela, l'article 10 de chaque zone concernée par le périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme est complété.

Nota : Dans tous les cas, le Maire peut exiger des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant lors de toute demande sur des travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des procédés de construction permettant notamment la production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins domestiques, afin notamment que ceux-ci ne portent pas atteinte au patrimoine bâti ou non bâti, aux paysages ou perspectives monumentales et urbaines.



2.1.2 Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article 12 des dispositions générales

Article 12 : Périmètre dans lequel le deuxième alinéa de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas

« [...] »

La commune a donc délimité un périmètre en application du 2° alinéa de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme par délibération du conseil municipal du 05 septembre 2011 après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Ce périmètre permet au maire de s'opposer à toute demande sur des travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des procédés de construction permettant notamment la production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins domestiques, lorsque ceux-ci portent atteinte au patrimoine bâti ou non bâti, aux paysages ou perspectives monumentales et urbaines.

Ce périmètre est annexé au dossier de PLU. »

Rédaction proposée de l'article 12 des dispositions générales

Article 12 : Périmètre ~~dans lequel le deuxième alinéa au titre de l'article L. 111-17 2° du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas~~

« [...] »

La commune a donc délimité un périmètre en application du 2° alinéa de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme par délibération du conseil municipal du 05 septembre 2011 après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

~~*Ce périmètre permet au maire de s'opposer à toute demande sur des travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des procédés de construction permettant notamment la production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins domestiques, lorsque ceux-ci portent atteinte au patrimoine bâti ou non bâti, aux paysages ou perspectives monumentales et urbaines.*~~

Dans ce périmètre, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture sont interdits.

Ce périmètre est annexé au dossier de PLU.

Nota : dans tous les cas, le Maire peut exiger des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant lors de toute demande sur des travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des procédés de construction permettant notamment la production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins domestiques, afin notamment que ceux-ci ne portent pas atteinte au patrimoine bâti ou non bâti, aux paysages ou perspectives monumentales et urbaines.»

Rédaction proposée de l'article 10 de la zone UA

« 9 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

Les antennes paraboliques en toiture dont la dimension dépasse 1 mètre sont interdites.

Les antennes inférieures à 1 mètre seront masquées à la vue afin de respecter l'unité architecturale et paysagère de la zone.

Dans l'ensemble de la zone UA concernée par le périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme, les panneaux solaires et thermiques sont interdits. »

Rédaction actuelle de l'article 10 des zones UB, UC, 1AU, A et N

« ... Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- *pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,*
- *pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.*

Sont notamment autorisés sous réserve du périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme :

- *les projets d'isolation par extérieur,*
- *les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée,*
- *les dispositifs de récupération des eaux pluviales. »*

Rédaction proposée de l'article 10 des zones UB, UC, 1AU, A et N

« ... Développement durable

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- *pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,*
- *pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.*

Sont notamment autorisés ~~sous réserve du périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme~~ :

- *les projets d'isolation par extérieur,*
- *les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques à condition de s'intégrer au volume de la construction pour éviter les effets de superstructure ajoutée à l'exception du périmètre délimité au titre de l'article L. 111-17 2° du code de l'urbanisme dans lequel les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits,*
- *les dispositifs de récupération des eaux pluviales. »*

2.1.3 Justification de la règle instituée

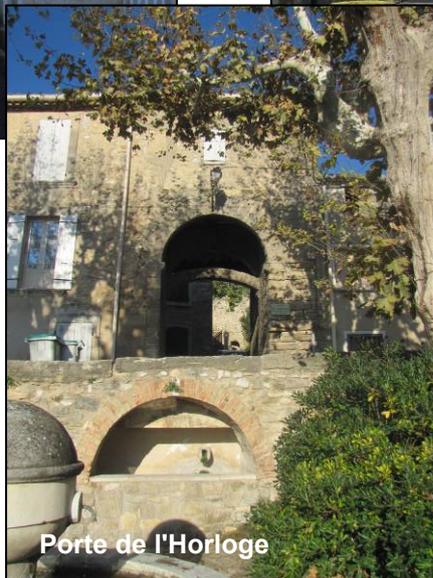
Rappel de l'étude paysagère réalisée dans le cadre de l'institution du périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme

L'interdiction des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques dans ce périmètre s'explique par la volonté de préserver le caractère patrimonial du village et les perspectives sur le centre ancien depuis la route du Thor notamment.

Patrimoine de la commune

Le centre ancien

Le village présente encore des éléments de remparts dont quelques portes. L'église est en partie romane tandis que le beffroi date du XVIIIe siècle. Le château, édifié vers 1150, considéré comme l'un des plus beaux de la région, subsiste à travers quelques vestiges. Abandonné par les Galléan de Gadagne à la Révolution, il fut démantelé petit à petit par les habitants qui s'en servirent de carrière. Le cœur du village, perché sur une colline culminant à 124 mètres, a également le charme des cités cernées par des remparts (du XIIe et XIVe siècles), qui encerclent le château des anciens ducs de Gadagne.



L'église Saint-Jean-Baptiste

Elle est dédiée à Saint-Jean-Baptiste. Dans le transept sud se trouve la chapelle du château à partir de laquelle l'église fut construite. Dans cette chapelle sont enterrés les seigneurs du village : les Giraud-Amic, les Simiane et presque tous les Gadagne.

L'église aurait été construite au début du XIII^{ème} siècle. Elle est de style roman. Son chœur est de forme pentagonale avec un toit en pierre. L'abside est dit "en cul de four" (voûte en forme de quart de sphère).

Le clocher qui portait un toit de tuiles à quarte pentes fut arasé en 1832 pour l'installation d'un poste de télégraphe Chappe.

Elle a été agrandie dans les années 70 par une avancée vers l'Est ce qui donne une forme particulière à la façade.



La Tour de l'Horloge

En 1662, il avait été question de placer l'horloge (alors probablement à l'église) au dessus du portail vieux, puis au dessus de la forge (emplacement actuel).

En 1764, le vice-légat ordonne la construction de la tour et la dépense fût votée en 1772. La tour fut surmontée d'un campanile en fer ouvragé.

La cloche qui tinte toujours porte la date de 1601. Une sculpture dans le bronze représente au nord un crucifix et, au sud, une vierge à l'enfant



La chapelle Saint-Roch

La peste de 1720 ne sévit pas dans le village en raison des mesures de sûreté et d'hygiène prescrites par la municipalité : portes de l'enceinte murées, quarantaine, billets de santé (laissez-passer).

Les habitants firent le vœu d'élever une chapelle à Saint-Roch, vœu qu'ils concrétisèrent quelques années après.

La statue de Saint-Roch, très expressive avec son chien, est amenée de l'église à la chapelle en procession.

Cette chapelle contient un tableau représentant Saint-Roch et les bannières de processions du XIX^{ème} siècle (Sainte Vierge, Saint Marc et Saint Eloi avec une charrette ramée).



Le château de Fonségugne

Le Château de Fonségugne, de style florentin, bâti sur les ruines de la ferme des seigneurs, est le lieu où se réunissaient des poètes provençaux : Mistral, Aubanel, Mathieu, Brunet. Ils étaient reçus par leurs hôtes : les Giéra dans leur belle demeure. Le château leur avait été légué par un mécène,

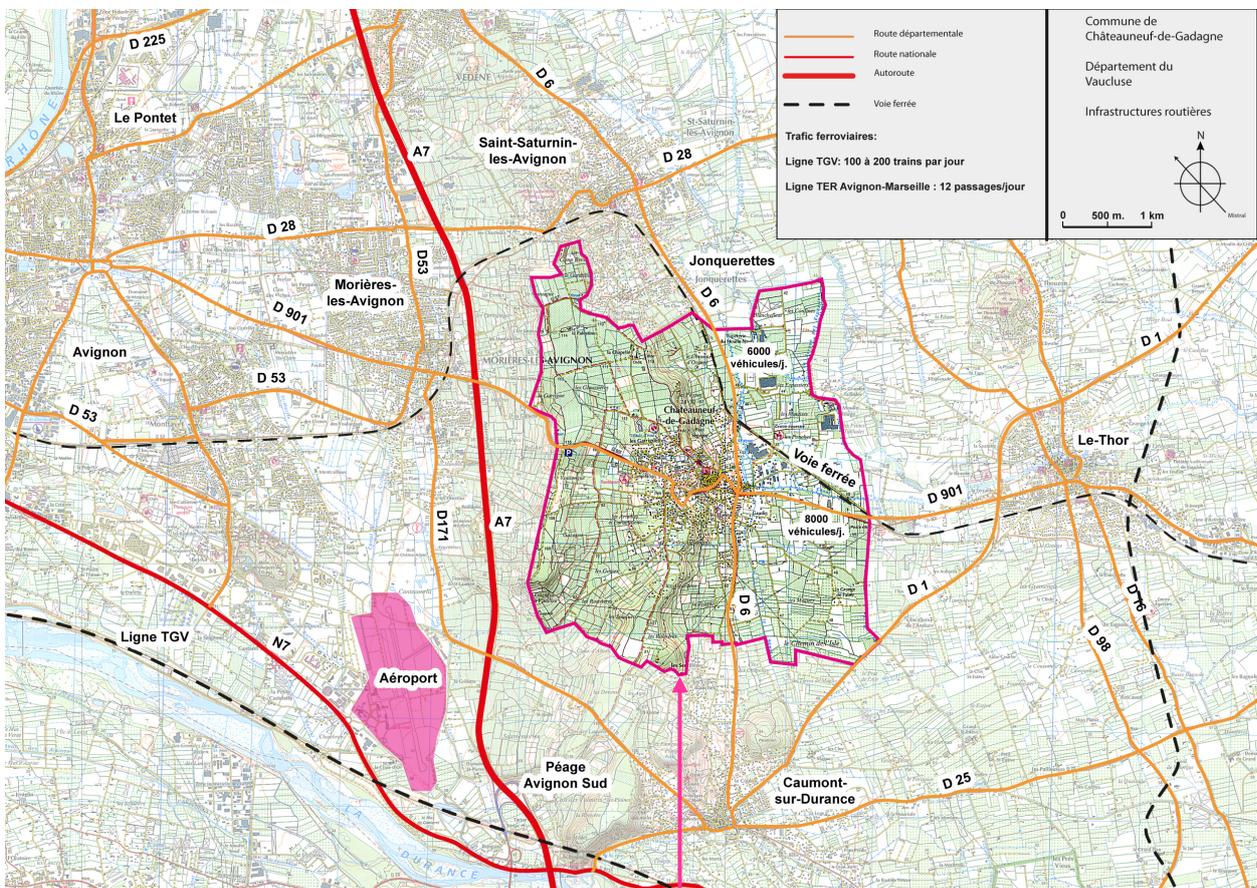
bienfaiteur du village, qui a son mausolée près du monument aux Morts, sur le plateau qui porte son nom : Pierre d'Alcantara Goujon.

Le 21 Mai 1854, ces cinq rénovateurs passionnés fondèrent avec Paul Giéra, et le jeune jardinier du château, poète lui aussi : Anfos Tavan, la pléiade des sept félibres, fondateurs de ce mouvement qui rayonne sur la Provence et bien au-delà : Le Félibrige.

Le Château de Fonségugne ne se visite pas actuellement mais on peut aller jusqu'à la grille d'entrée par le chemin champêtre qui y mène depuis le plateau de Campbeau. De ce même belvédère naturel, on peut aussi descendre jusqu'au cœur du vieux village

Analyse paysagère ou patrimoniale des secteurs à inclure dans le périmètre et mise en évidence de la qualité des paysages ou du patrimoine architectural à préserver

Châteauneuf de Gadagne offre toutes les particularités d'un village groupé et accroché à flanc de coteaux, offrant de larges vues vers ou depuis la plaine agricole des Sorgues. Il constitue le point de convergence des axes de communication :



Périmètre de la commune



I- « Comment perçoit-on le village depuis l'extérieur, à partir des principaux axes de communication ? »

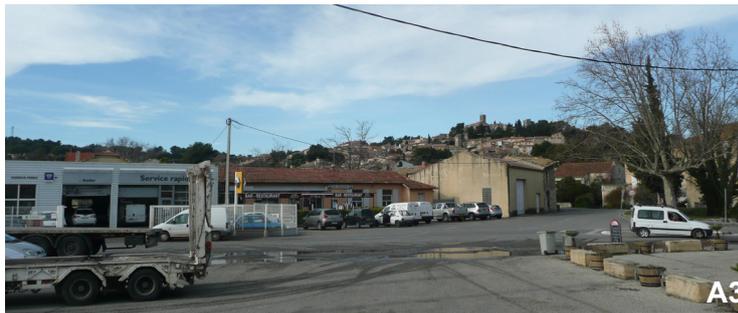
Pour la localisation des perceptions, se reporter au plan page 17.

A – Axe Est-Ouest : Avignon / l'Isle-sur-la-Sorgue (N100)

- Transit routier important
- Les vues sur le village perçues depuis la boucle du cimetière (venant d'Avignon) se ferment au fur et à mesure de la réalisation des constructions et des murs de clôture ; depuis cette entrée de ville, seules les perceptions intérieures du village sont particulièrement intéressantes (Cf. Chapitre suivant).



- Les vues sur le village perçues depuis la route de l'Isle sur la Sorgue C'est la place du marché qui offre celles les plus intéressantes lorsque l'on fait abstraction du premier plan constitué avec les activités économiques.



Nota : pour cette perception du village depuis la RD901, ancienne RN100, venant de l'Isle-sur-la-Sorgue, se reporter au chapitre D page 9 "Analyse depuis la plaine des Sorgues et la route de l'Isle-sur-la-Sorgue.

B – Axe Nord-Sud : Saint Saturnin / Caumont (D6)

- Transit routier important
- Venant de Vedène, la route offre un large panorama sur les terrasses viticoles et naturel (relief boisé). La silhouette du village apparaît de façon très atténuée par rapport à la végétation dominante. Ce n'est pas une perception majeure du village.



Zoom sur la silhouette – partie haute du village

C2



- Chemin de Bompas - Cadrage intime de silhouette du village : matières couleurs, juxtaposition et assemblage des volumes. Outre la couleur rose des volets la bande de capteurs posés sur la toiture représente l'exemple à ne pas faire...

C3



- Angle Sud-Est du cimetière

C4



- Vue depuis Thouzon - les perceptions de Châteauneuf de Gadagne sont intéressantes par temps clair, sans brume ou voile atmosphérique. Le village avec le relief et son écrin de verdure est ramené à son aspect originel (la brillance d'une toiture ou d'une façade ne serait pas la bienvenue).



C5



Nota : le village est peu perçu depuis les autres points de vues, la plaine agricole quadrillée étant cloisonnée par les haies et autres masses végétales de la ripisylve des Sorgues.

D – L'analyse porte sur "comment perçoit-on le village depuis la plaine des Sorgues et plus particulièrement la route du Thor (RD901)

Cette voie historique représente une liaison quasi-rectiligne avec Le Thor. Elle franchit la plaine des Sorgues, l'espace agricole dominant composé d'un parcellaire cloisonné par les haies de protection au Mistral.

Cet itinéraire est ponctué de quelques constructions isolées, implantées en bord de route et la présence de l'allée de platane qui conduit au CAT "La Jouvène".

Les perceptions visuelles sur la plaine agricole et le village sont limitées ou cloisonnées par les haies de délimitation des parcelles. Ils se découvrent au fur et à mesure que l'on progresse vers eux.

La constructibilité des terrains est limitée d'une part avec leur affectation en zone agricole et d'autre part, l'institution d'une marge de recul de 25 mètres de l'axe de la voie, en regard de son classement de voie départementale dite de rabattement.

L'objectif de la présente étude est également de prolonger le périmètre de protection du village de part et d'autre de la RD901 en suivant des limites physiques du parcellaire ou des haies.



Les haies cloisonnent les vues vers la plaine et le village



Le village se découvre dans l'axe de la route au fur et à mesure que l'on s'y approche



Une percée visuelle derrière la haie



Des activités non agricoles en bord de route



Allée de platane qui conduit au CAT "La Jouvène"

II- « Comment perçoit-on le village de l'intérieur ? »



Les rues et places sont marquées par les alignements, les redents, pans de toiture et modénature des façades.



III- « Comment perçoit-on le village depuis les hauteurs de l'église ? »

Elles ne sont pas les vues les plus marquantes de la silhouette, de l'alignement d'une rue ou de la forme de l'espace public ; toutefois les actions individuelles ou l'apport d'éléments anachroniques peuvent avoir un effet négatif.



7



Exemple : aménagement d'une terrasse qui rompt la continuité de la couverture



Rédaction actuelle de l'article A2

« 5- Dans l'emprise de la zone humide identifiée à l'article 20 des dispositions générales

Sont autorisés uniquement :

- l'extension des constructions agricoles dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des habitations existantes et leurs annexes dans les conditions visées au 1. »

Rédaction proposée du caractère de la zone A et de l'article A2

« La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

...

- Des **secteurs Azh** correspondant aux zones humides identifiées à l'article 20 des dispositions générales. »

5- Dans les secteurs Azh l'emprise de la zone humide identifiée à l'article 20 des dispositions générales

Sont autorisés uniquement :

- l'extension des constructions agricoles dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des habitations existantes et leurs annexes dans les conditions visées au 1.

Nota : les bords de Sorgues sont classés en secteur Nco (corridor écologique) avec institution d'un espace boisé classé dans le PLU en vigueur. Ce classement protège ces secteurs de toute construction et protège de fait les zones humides identifiées sur les Sorgues. Le classement en secteur N_{ZH} n'est donc pas nécessaire.

2.3 Modification de l'article 19 des dispositions générales du règlement et précisions apportées concernant l'emprise au sol des constructions sur les zones UC et 1AU

2.3.1 Objet

L'article 19 des dispositions générales concerne le lexique des termes techniques utilisés dans le règlement.

La commune souhaite ajouter la définition de l'emprise au sol à ce lexique.

L'emprise au sol est une notion de droit de l'urbanisme qui correspond à la projection verticale du volume de la construction (épaisseur des murs extérieurs comprise), tous débords et surplombs inclus.

D'autre part, la commune a souhaité exclure de l'emprise au sol les piscines non couvertes et leurs plages ainsi que les terrasses non couvertes.

Néanmoins, pour éviter une imperméabilisation trop importante des sols dans un souci de gestion du ruissellement des eaux pluviales, la commune retient le maintien d'une part de surface non imperméabilisée en zone UC et dans les secteurs 1AUc et 1AUd (cf. page 25).

Il est important pour la commune de déterminer le champ d'application de l'emprise au sol car cette dernière permet de définir le régime applicable à une construction en fonction des seuils définis par la loi ou la réglementation (à savoir une dispense de formalité, ou une déclaration préalable ou un dépôt de permis de construire).

Réajustements pour l'emprise au sol dans la zone UC

Lors de l'approbation du PLU, deux secteurs de la zone UC avaient été oubliés pour la réglementation de l'emprise au sol. D'autre part, pour éviter toute ambiguïté, il est précisé expressément que l'emprise au sol n'est pas réglementée pour le secteur UCs :

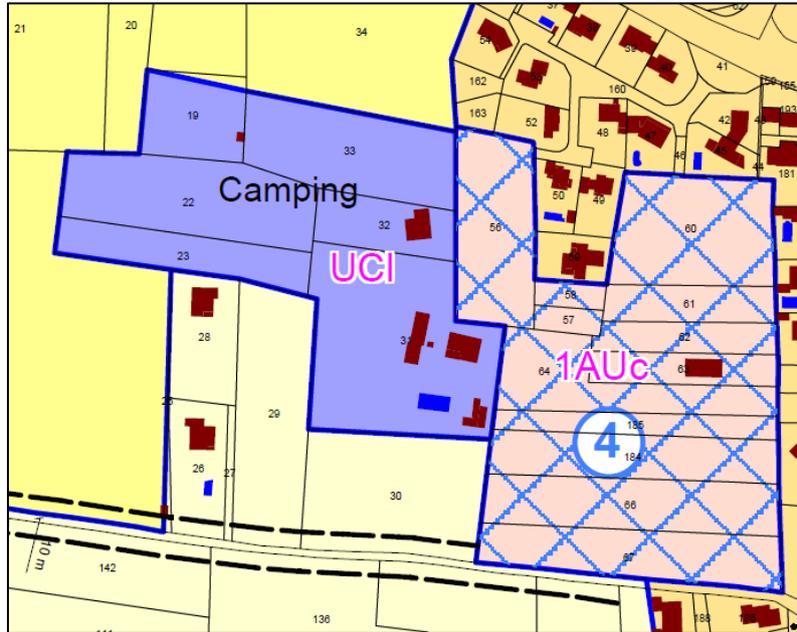
- les secteurs UC_{f3} : ils sont concernés par le risque feu de forêt moyen. La commune retient la même densité que les espaces avoisinant à savoir un coefficient d'emprise au sol de 0,3 (0,2 si constructions en R+1). Il s'agit de secteurs en grande partie bâtie dont la configuration est en adéquation avec ce choix d'emprise au sol.

Localisation des secteurs UC_{f3}



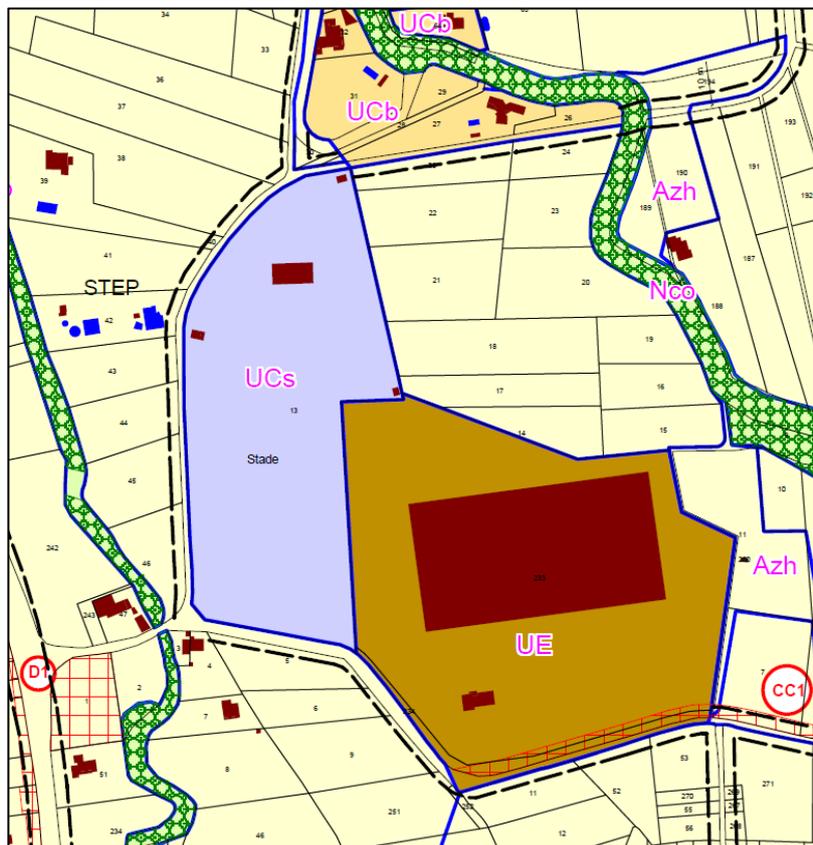
- le secteur UCI : il s'agit du camping. La commune retient une densité de 0,15 correspondant à l'emprise au sol des constructions existantes avec une marge pour permettre une évolution éventuelle encadrée du camping.

Localisation du secteur UCI



- le secteur UCs : il s'agit du stade, il n'est pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol s'agissant d'équipements publics sportifs communaux.

Localisation du secteur UCI

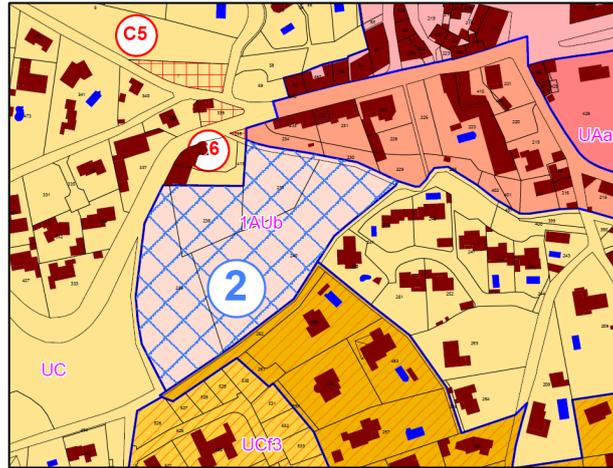


Réajustements pour l'emprise au sol dans la zone 1AU

Dans la zone 1AU, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, afin d'être en adéquation avec les densités annoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation, la commune décide d'instituer les emprises au sol suivantes :

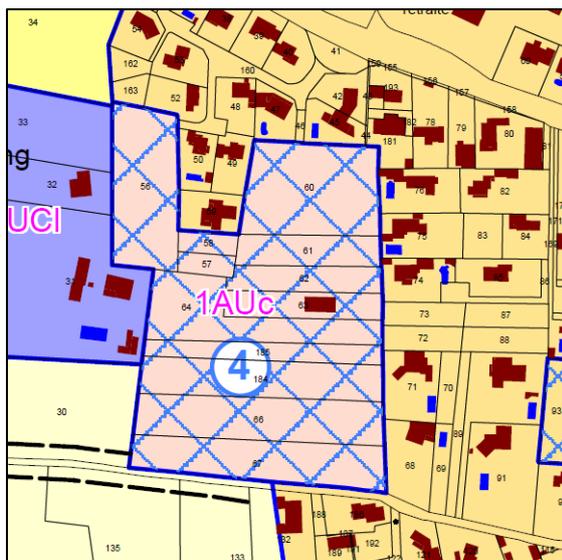
- dans le secteur 1AUb (les Ourinades) : un coefficient d'emprise au sol de 0,5 (ou 0,4 pour les constructions en R+1) afin de permettre une densification encadrée, en lien avec la gestion des eaux pluviales et les orientations d'aménagement et de programmation qui annonce 35/45 logements soit une densité moyenne de 28 à 35 logements à l'hectare.

Localisation du secteur 1AUb

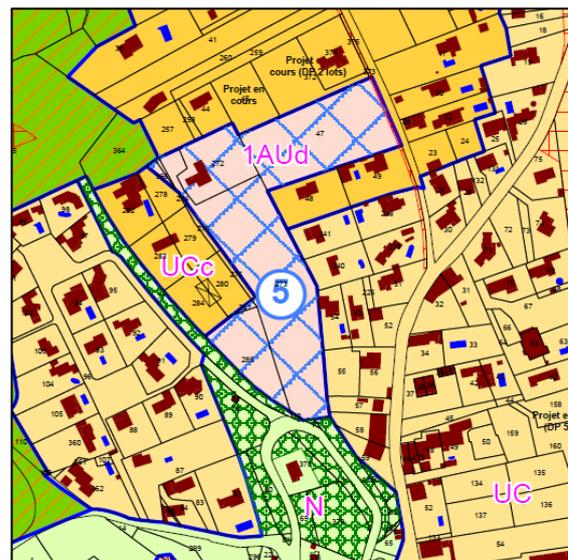


- dans le secteur 1AUc (chemin de Fontisson) et 1AUd (chemin de Jonquerettes) : un coefficient d'emprise au sol de 0,3 (ou 0,2 pour les constructions en R+1) afin de permettre une densification encadrée s'intégrant dans des zones urbaines existantes peu denses en adéquation avec les orientations d'aménagement et de programmation qui annonce une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare sur le secteur 1AUc et une densité moyenne de 10 logements à l'hectare sur le secteur 1AUd.

Localisation du secteur 1AUc



Localisation du secteur 1AUd



Nota : le secteur 1AUa₁ relatif au projet de reconversion de la cave coopérative ne nécessite pas de réglementer l'emprise au sol. Un permis d'aménager a été autorisé correspondant à la programmation et la densité annoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

2.3.2 Traduction réglementaire

Rédaction proposée pour la définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales

« [...] »

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol. [...] »

Rédaction proposée de l'article 8 de la zone UC

« **Dans la zone UC, les secteurs UCI, UCa et UCi₁ :**

Pour les constructions en rez de chaussée, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

Pour les constructions en R+1, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Dans les secteurs UCb, UCc, UCf₃, UCcf₃, UCci et UCci₁ :

Pour les constructions en rez de chaussée, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Pour les constructions en R+1, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

Pour le secteur UCdf₃ :

Pour les constructions en rez de chaussée, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

Pour les constructions en R+1, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

Pour le secteur UCI :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

Pour le secteur UCs :

L'emprise au sol n'est pas réglementée. »

Rédaction proposée de l'article 8 de la zone 1AU

« **ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Dans le secteur 1AUai₁ (cave coopérative)

L'emprise au sol n'est pas réglementée

Dans le secteur 1AUb (les Ourinades)

Pour les constructions en rez-de-chaussée, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Pour les constructions en R+1, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

Dans les secteurs 1AUc (chemin de Fontisson) et 1AUd (chemin de Jonquerettes)

Pour les constructions en rez-de-chaussée, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Pour les constructions en R+1, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2. »

2.4 Modification de l'article 12 des zones UC et 1AU concernant les surfaces minimales non imperméabilisées

2.4.1 Objet

En zone UC et dans les secteurs 1AUc et 1AUb, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial, la commune retient d'imposer une surface minimale non imperméabilisée à la parcelle représentant au moins 30%. D'autre part, dans la zone 1AU, à l'instar de la zone UC, la commune institue l'obligation d'un espace planté commun pour les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation (pour lesquels il est précisé que ce terme est utilisé dès la construction de deux habitations) selon les mêmes règles de superficie que la zone UC.

Ces règles doivent être mises en relation avec les coefficients d'emprise au sol mis en place sur les zones UC et 1AU (cf. page 20).

2.4.2 Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article 12 de la zone UC

« [...] »

Les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace planté commun qui devra être traité en espace libre, aménagé, interdit au stationnement.

Cet espace planté commun représentera :

- *pour les projets d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m², 5% de la surface du terrain d'assiette,*
- *pour les projets d'une superficie supérieure à 2 000 m², 5% pour la première tranche de 2 000 m² augmenté de 1% par tranche de 500 m² dans la limite de 15% (arrondi au pourcentage supérieur).*

*Dans le **secteur UCa**, les voies et espaces communs doivent être plantés d'arbres de hautes tiges. L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 30% de la surface du secteur. Les aires de stationnement collectives comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. »*

Rédaction proposée de l'article 12 de la zone UC

« [...] »

Les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation (à partir de deux habitations) devront comporter la réalisation d'un espace planté commun qui devra être traité en espace libre, aménagé, interdit au stationnement.

Cet espace planté commun représentera :

- *pour les projets d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m², 5% de la surface du terrain d'assiette,*
- *pour les projets d'une superficie supérieure à 2 000 m², 5% pour la première tranche de 2 000 m² augmenté de 1% par tranche de 500 m² dans la limite de 15% (arrondi au pourcentage supérieur).*

*Dans le **secteur UCa**, les voies et espaces communs doivent être plantés d'arbres de hautes tiges. L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 30% de la surface du secteur. Les aires de stationnement collectives comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.*

D'autre part, dans l'ensemble de la zone UC, les surfaces non imperméabilisées à la parcelle doivent représenter au moins 30% du terrain d'assiette. »

Rédaction actuelle de l'article 12 de la zone 1AU

« Les voies et espaces communs y compris les espace de gestion du pluvial doivent être plantés d'arbres.

L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 30% de la surface de l'opération dans les secteurs 1AUai1, 1AUb, 1AUc et au moins 15% dans le secteur 1AUd.

Les aires de stationnement collectives comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local (cf. liste en annexe au présent règlement).

Les haies végétales uniformes composées de cyprès, thuyas sont interdites.

Les haies implantées en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- 1.1. la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- 1.2. elle comportera des arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques.

Les fossés, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager. Ils doivent être faciles d'entretien, accessibles et sécurisés. »

Rédaction proposée de l'article 12 de la zone 1AU

« Les voies et espaces communs y compris les espace de gestion du pluvial doivent être plantés d'arbres.

L'ensemble de ces espaces doit représenter au moins 30% de la surface de l'opération dans les secteurs 1AUai1, 1AUb, 1AUc et au moins 15% dans le secteur 1AUd.

De plus, les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation (à partir de deux habitations) devront comporter la réalisation d'un espace planté commun qui devra être traité en espace libre, aménagé, interdit au stationnement.

Cet espace planté commun représentera :

- pour les projets d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m², 5% de la surface du terrain d'assiette,
- pour les projets d'une superficie supérieure à 2 000 m², 5% pour la première tranche de 2 000 m² augmenté de 1% par tranche de 500 m² dans la limite de 15% (arrondi au pourcentage supérieur).

Les aires de stationnement collectives comporteront au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local (cf. liste en annexe au présent règlement).

Les haies végétales uniformes composées de cyprès, thuyas sont interdites.

Les haies implantées en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- elle comportera des arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques.

Les fossés, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager. Ils doivent être faciles d'entretien, accessibles et sécurisés.

D'autre part, dans les secteurs 1AUc et 1AUd, les surfaces non imperméabilisées à la parcelle doivent représenter au moins 30% du terrain d'assiette. »

2.5 Modification apportées au règlement du secteur Aei

2.5.1 Objet

Dans le cadre du PLU en vigueur, la commune avait créé un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL). Il s'agit de bâtiments situés route du Thor (RD 901) ; ils ont connu successivement plusieurs activités qui ont périçité au fil des années.

Afin de se prémunir de projets privés hasardeux, la communauté de communes, compétente en matière de développement économique, en partenariat avec la commune, a décidé de maîtriser ces bâtiments et le foncier attenant (1,2 ha environ) afin d'en optimiser leur utilisation, proposer du foncier pour de l'activité locale.

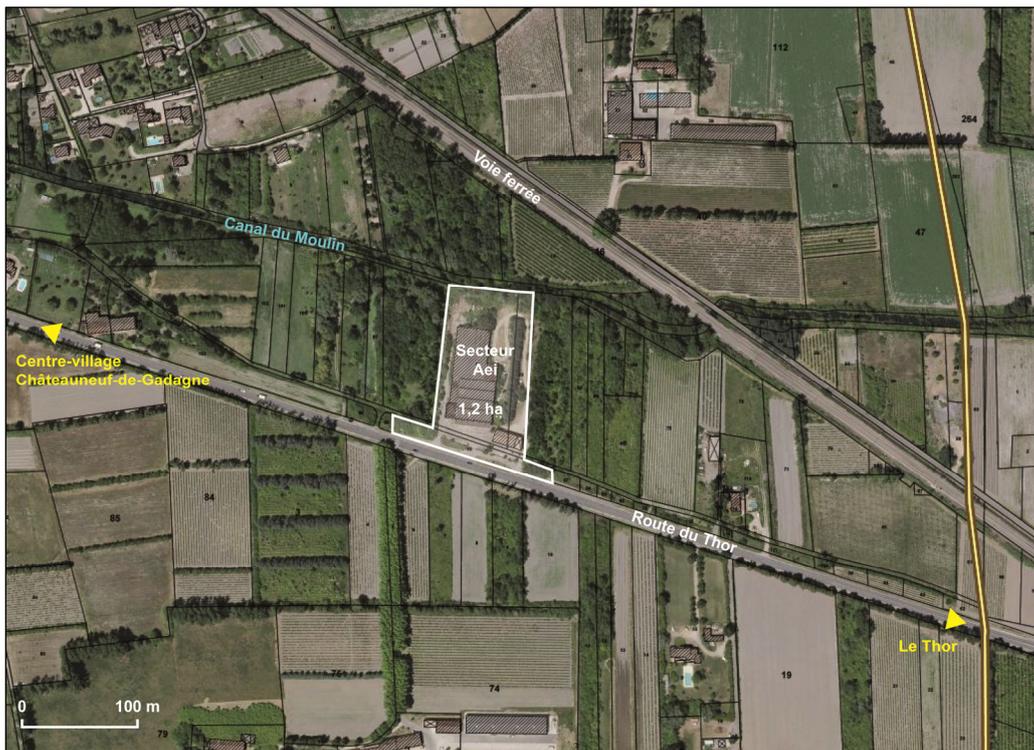
Le règlement du PLU actuel autorise dans le secteur Aei uniquement les activités économiques.

En accord avec la communauté de communes, sans remettre en cause la vocation économique du secteur, pour ne pas obérer des opportunités qui pourraient se présenter pour des constructions d'intérêt public ou collectif, la commune souhaite élargir les occupations du sol autorisées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'autre part, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, la commune privilégie de demander une étude de besoin par projet plutôt qu'exiger un ratio théorique.

Nota : le périmètre du secteur Aei n'est pas modifié.

Localisation du secteur Aei



Bâtiments existants le long de la RD 901



2.5.2 Traduction réglementaire

Rédaction actuelle du caractère de la zone A et de l'article A2

« La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Un secteur Aei à vocation d'activités économiques, de taille et capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. [...]** »

« **4- Dans le secteur Aei**

Sont autorisées les constructions à vocation d'activités économiques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au maintien des activités agricoles sur les terrains avoisinants. [...]

Rédaction proposée du caractère de la zone A et de l'article A2

« La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Un secteur Aei à vocation d'activités économiques, de services publics ou d'intérêt collectifs, de taille et capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. [...]** »

« **4- Dans le secteur Aei**

Sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au maintien des activités agricole sur les terrains avoisinants :

- les constructions à vocation d'activités économiques,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]

Rédaction actuelle de l'article 11 relatif aux obligations en matière de stationnement

« [...] **Dans le secteur Aei, une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher devra être aménagée.** »

Rédaction proposée de l'article 11 relatif aux obligations en matière de stationnement

« [...] ~~Dans le secteur Aei, une place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher devra être aménagée.~~ une étude motivée des besoins en stationnement par projet devra être produite par le pétitionnaire et validée par la commune.

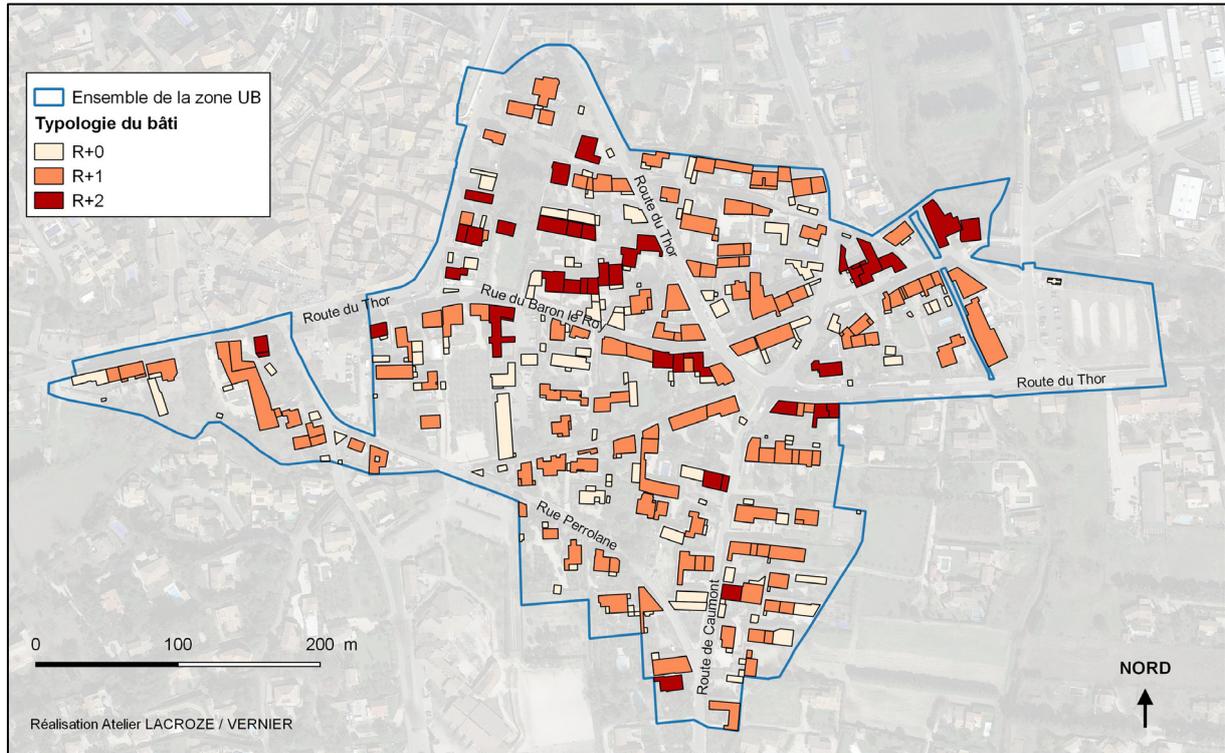
2.6 Autres modifications et réajustements réglementaires

2.6.1 Modification de la hauteur des constructions en zone UB

Dans le PLU en vigueur, la hauteur maximale des constructions en zone UB peut atteindre 12 mètres à l'égout des toits et 15 mètres au faîtage (R+3).

Les constructions existantes sont essentiellement en R+1 ou R+2, il n'y pas de R+3.

Hauteur des constructions existantes dans la zone UB



La commune souhaite maintenir cet épannelage existant en limitant la hauteur des futures constructions à R+2 que ce soit dans les « dents creuses » ou en réhabilitation de bâti existant.

Le règlement est donc modifié en limitant la hauteur des constructions en zone UB à 9 mètres à l'égout au toit et 12 mètres au faîtage.

Rédaction actuelle de l'article UB 9

« La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage [...] »

Rédaction proposée pour l'article UB 9

« La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 9 42 mètres à l'égout des toitures et 12 45 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout des toitures. [...] »

2.6.2 Précision sur le traitement des clôtures

Le traitement de la clôture est un élément essentiel à la perception d'un quartier depuis l'espace public. La commune souhaite préciser le paragraphe sur les clôtures sur toutes les zones du PLU afin d'avoir une homogénéité de qualité dans le traitement de la clôture.

Ajout du paragraphe suivant à l'article 10 de toutes les zones

~~Les murs de clôture seront enduits sur toutes leurs faces.~~ Les murs ou murets de clôtures seront obligatoirement en maçonnerie, enduits sur toutes leurs faces. Les murs et murets de clôture en PVC ou autre matériau préfabriqué ou les palissades quelque soit leur nature sont interdits.

2.6.3 Modification de l'article 9 des dispositions générales du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport au cours d'eau

Le corps du règlement prévoit les dispositions suivantes :

- dans les zones U et AU, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres des berges et les clôtures à au moins 4 mètres des berges,
- dans les zones A et N, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des berges et les clôtures à au moins 4 mètres des berges.

Il s'agit donc de mettre en cohérence l'article 9 des dispositions générales avec ces prescriptions.

Rédaction actuelle de l'article 9 des dispositions générales

« Afin de permettre l'entretien des cours d'eau, mayres et canaux, les constructions devront respecter un recul :

- de 6 mètres par rapport aux berges dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU),
- de 10 mètres dans la zone (A) et la zone naturelle (N).

Les riverains de ces cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. »

Rédaction proposée pour l'article 9 des dispositions générales

« Afin de permettre l'entretien des cours d'eau, mayres et canaux, les constructions ~~y compris les clôtures~~ devront respecter un recul :

- de 6 mètres ~~pour les constructions~~ et 4 mètres ~~pour les clôtures~~ par rapport aux berges dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)
- de 10 mètres ~~pour les constructions~~ et 4 mètres ~~pour les clôtures~~ dans la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Les riverains de ces cours d'eau ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. »

2.6.4 Rectification d'une erreur matérielle concernant le pourcentage de logements locatifs sociaux sur le secteur 1AUd chemin de Jonquerettes

Il est indiqué dans le règlement un secteur de mixité sociale de 10% pour le secteur 1AUd alors que la légende du plan de zonage indique 20%. La commune retient bien un secteur de mixité sociale de 20% sur le secteur 1AUd, le règlement est donc modifié en conséquence.

Rédaction actuelle de l'article 1AU 2

« [...] »
- Dans le **secteur 1AUd** :

- l'aménagement du secteur doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
- un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 10 % de logements locatifs sociaux. [...] »

Rédaction proposée de l'article 1AU 2

« [...] »
- Dans le **secteur 1AUd** :

- l'aménagement du secteur doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
- un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum ~~10~~ 20% de logements locatifs sociaux.[...] »

2.6.5 Précision concernant la hauteur des annexes existantes

Le règlement du PLU limite les annexes à l'habitation à 3 mètres à l'égout en zone UB et UC. La commune souhaite pouvoir permettre l'extension des annexes existantes dans la continuité du volume existant pour les annexes dépassant la hauteur de 3 mètres à l'égout dans les zones UB, UC, A et N. Les annexes présentes à l'approbation du PLU doivent pouvoir évoluer afin de s'adapter à des contraintes techniques ou d'établir de nouvelles perspectives.

Ajout du paragraphe suivant à l'article 9 des zones UB, UC, A et N

« Pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur de 3 mètres à l'égout, leur extension dans la continuité du volume existant est autorisée. »

3 Bilan des surfaces

PLU approuvé en 2017		
Zone/secteur	Surface (ha)	%
UA	5,05	
UAa	0,29	
Total zone UA	5,34	
UB	12,55	
UBi	1,67	
Total zone UB	14,22	
UC	78,98	
UCa	0,96	
UCb	3,30	
UCc	19,26	
UCf3	2,65	
UCcf3	5,31	
UCi	4,89	
UCci	7,47	
UCi1	1,41	
UCci1	4,53	
UCdf3	11,15	
UCI	2,32	
UCs	4,09	
Total zone UC	146,32	
UE	11,44	
UEa	1,44	
UEi1	17,23	
Total zone UE	30,11	
Zone UF	4,78	
Total zones U	200,77	14,9
1AUai1	2,96	
1AUb	1,23	
1AUc	2,91	
1AUd	1,69	
2AU	8,51	
2AUf3	0,91	
2AUi	4,55	
2AUi1	1,08	
3AU	6,82	
4AUi	4,88	
Total zones AU	35,54	2,6
A	642,90	
Af2	23,41	
Af3	10,33	
Ai	189,75	
Aco	2,29	
Aei	1,24	
As	73,68	
Asi	36,09	
Asi1	6,63	
Total zones A	986,32	73,2
N	31,42	
Nf2	32,33	
Nf3	52,98	
Nco	8,64	
Total zones N	125,37	9,3
Total	1348	100

Modification n°1 du PLU		
Zone/secteur	Surface (ha)	%
UA	5,05	
UAa	0,29	
Total zone UA	5,34	
UB	12,55	
UBi	1,67	
Total zone UB	14,22	
UC	78,98	
UCa	0,96	
UCb	3,30	
UCc	19,26	
UCf3	2,65	
UCcf3	5,31	
UCi	4,89	
UCci	7,47	
UCi1	1,41	
UCci1	4,53	
UCdf3	11,15	
UCI	2,32	
UCs	4,09	
Total zone UC	146,32	
UE	11,44	
UEa	1,44	
UEi1	17,23	
Total zone UE	30,11	
Zone UF	4,78	
Total zones U	200,77	14,9
1AUai1	2,96	
1AUb	1,23	
1AUc	2,91	
1AUd	1,69	
2AU	8,51	
2AUf3	0,91	
2AUi	4,55	
2AUi1	1,08	
3AU	6,82	
4AUi	4,88	
Total zones AU	35,54	2,6
A	603,36	
Af2	23,41	
Af3	10,33	
Ai	189,75	
Aco	2,29	
Aei	1,24	
As	73,68	
Asi	36,09	
Asi1	6,63	
A _{ZH}	39,54	
Total zones A	986,32	73,2
N	31,42	
Nf2	32,33	
Nf3	52,98	
Nco	8,64	
Total zones N	125,37	9,3
Total	1348	100

Objets de la modification n°1 du PLU	Incidences sur l'environnement et Natura 2000
<p>Modification de l'article 12 des dispositions générales du règlement concernant le périmètre institué au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme.</p>	<p>Il s'agit de préciser réglementairement les restrictions concernant l'usage de dispositif d'énergie renouvelable dans le périmètre qui avait été institué en 2011 pour être en adéquation avec le code de l'urbanisme. La commune retient d'interdire les panneaux photovoltaïques et thermiques dans ce périmètre. Ce choix est justifié par l'étude paysagère et patrimoniale qui conclut à la préservation de certaines perspectives sur le village depuis la route du Thor notamment et la volonté de préserver l'architecture traditionnelle dans le centre ancien. Ce complément réglementaire n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000.</p>
<p>Création d'un secteur A_{ZH} relatif aux zones humides</p>	<p>Il s'agit d'identifier sur les documents graphiques du PLU les secteurs identifiés en zone humides dans un porteur à connaissance de l'Etat transmis à la commune et d'en assurer sa préservation dans le règlement. Cette disposition a des incidences positives sur l'environnement et Natura 2000 puisqu'elle permet d'identifier graphiquement les zones humides recensées sur la commune et de les préserver à travers le règlement du PLU.</p>
<p>Modification de l'article 19 des dispositions générales du règlement et précisions apportées concernant l'emprise au sol des constructions sur les zones UC et 1AU</p>	<p>Il s'agit de préciser la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement et d'instituer une emprise au sol sur les secteurs UCI (camping), UC_{f3} qui avaient été oubliés dans le PLU approuvé en 2017. Une emprise au sol est également instituée sur les secteurs 1AU_b, 1AU_c et 1AU_d. Ces dispositions n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement. Il ne s'agit pas de droits à construire supplémentaire mais bien d'encadrer la densification en prenant en considération la configuration urbaine des quartiers existants et de limiter le ruissellement pluvial. Les zones UC et 1AU se trouvent en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF.</p>

<p>Modification de l'article 12 de la zone UC et 1AU concernant les surfaces minimales non imperméabilisées</p>	<p>La commune institue une obligation de conserver 30% de surface non imperméabilisée à la parcelle dans la zone UC et dans les secteurs 1AUc et 1AUd.</p> <p>D'autre part, à l'instar de la zone UC, la commune institue, dans la zone 1AU, l'obligation de réaliser un espace planté commun dont la superficie varie en fonction de la taille de l'opération.</p> <p>Ces dispositions n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. Il s'agit de conserver des espaces verts à la parcelle et dans les opérations d'aménagement ce qui contribue à conserver du végétal dans les zones urbanisées, favorable à la trame verte et de limiter le ruissellement pluvial.</p> <p>Les zones UC et 1AU se trouvent en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF.</p>
<p>Modification de l'article A2</p>	<p>La commune dispose d'un STECAL (secteur Aei) dans le PLU approuvé en 2017 qui avait fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF. Il s'agit de terrains appartenant à la communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse. Le règlement prévoit une occupation à vocation économique.</p> <p>En accord avec la communauté de communes, pour ne pas obérer des opportunités qui pourraient se présenter pour des constructions d'intérêt public ou collectif pas forcément en lien direct avec une activité économique, la commune souhaite élargir les occupations du sol autorisées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Cette disposition réglementaire n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000 (le secteur se trouve en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF)</p>
<p>Modification de la hauteur maximale des constructions en zone UB</p>	<p>La commune souhaite passer la hauteur maximale des constructions de 12 mètres au faitage (R+3) à 9 mètres au faitage (R+2) en zone UB pour rester en adéquation avec l'épannelage existant sur ce quartier.</p> <p>Cette disposition réglementaire n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000.</p> <p>La zone UB se trouve en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF.</p>
<p>Autres dispositions : préciser le traitement des clôtures, rectification d'une erreur matérielle, précision concernant la hauteur des annexes existantes</p>	<p>Ces ajustements, purement réglementaires, n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000.</p>

Annexe : courrier de la DDT du 29 septembre 2017



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

Avignon, le 29 SEP. 2017

MAIRIE DE CHAT DE GADAGNE
REÇU LE :

04 OCT. 2017

direction
départementale
des Territoires

La directrice départementale des territoires
à

Monsieur le Maire de Châteauneuf
de Gadagne

objet : PLU

affaire suivie par : Marie-Christine GUIRAUD – SPUR/Planification SCot-PLU
tél. : 04 88 17 82 77 - fax : 04 88 17 87 91
courriel : marie-christine.guiraud@vaucluse.gouv.fr

Par délibération du 6 mars 2017, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de Châteauneuf de Gadagne.

A ce titre, je souhaite appeler votre attention sur la mise en œuvre du périmètre de protection permettant de s'opposer à l'utilisation de matériaux ou dispositifs favorisant les performances environnementales et énergétiques pour un usage domestique (utilisation de matériaux renouvelables, dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable, ...) en application de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme.

En effet, contrairement à ce qui est annoncé à l'article 12 des dispositions générales du règlement, le maire ne peut « s'opposer » à toute demande sur des travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des procédés de construction », la délibération du conseil municipal du 5 septembre 2011 ayant seulement pour objet de délimiter un périmètre, à l'intérieur duquel les règles actuelles du PLU restent applicables. Par contre, le 1er alinéa de l'article L. 111-16 prévoit que la décision peut « *comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant* ».

.../...

Adresse postale :
Services de l'État en Vaucluse
Direction départementale
des territoires
SPUR/Planification SCot-PLU
84905 Avignon cedex

Adresse physique :
Direction départementale des
territoires
Cité Administrative
avenue du 7ème Génie
Avignon
téléphone :
04 88 17 85 00
télécopie :
04 88 17 82 82
courriel :
ddl@vaucluse.gouv.fr
internet :
www.vaucluse.gouv.fr

Cette délibération n'a donc pas vocation à rendre opposables de nouvelles règles non prévues par le document d'urbanisme. Si le PLU ne contient pas les règles suffisantes pour mettre en œuvre la protection souhaitée, il convient de le modifier en conséquence. Ces nouvelles règles doivent alors faire l'objet d'une justification particulière comme le précise la loi.

Enfin, je note que les documents graphiques du règlement n'affichent pas pas le périmètre de la zone humide présente au sein de la zone agricole (quartiers les Mataises - les Ponches) alors que le règlement prévoit des règles particulières renvoyant sur un extrait de la carte du porter à connaissance de l'État de 2013 intégrée dans les dispositions générales. Les possibilités de construire étant différentes de celles de la zone agricole « simple », le document graphique doit donc distinguer les parcelles soumises à ce zonage spécifique.

Aussi, pour sécuriser le PLU et les autorisations prises sur son fondement, je vous conseille d'intégrer ces remarques lors d'une prochaine procédure d'évolution du document.

Mes services sont à votre disposition pour toute information complémentaire.

La directrice départementale des territoires,



Annick BAILLE