

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT DIDIER (84)

REUNION PUBLIQUE DU 04/02/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN ; Tel: 06 27 22 13 86 ; Email: contact@poulain-urbanisme.com

2

RAPPEL DE LA PROCEDURE



Prescription de la procédure
(Délibération du Conseil Municipal – CM – du 7 novembre 2022)



Diagnostic – État Initial de l'Environnement
(Mise en évidence des atouts et contraintes, et des enjeux de territoire)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
(Véritable projet communal dont les orientations générales sont débattues CM)



Phase réglementaire jusqu'à l'Arrêt de la procédure
(Traduction du projet politique dans les pièces prescriptives du PLU et prise en compte des contextes supra-communaux et législatifs - Délibération du CM pour arrêt du projet PLU)



Enquête Publique



Modifications « mineures » du dossier
(Délibération du CM pour approbation du PLU)



CONCERTATION – ENQUETE PUBLIQUE

REVISION DU PLU DE SAINT DIDIER

Concertation en continue :

- Courriers
- Bulletins d'informations
- Registre
- Documents de travail
- Affichage
- Réunions publiques
- Etc.

DIAGNOSTIC – E.I.E.

Mise à disposition des documents



PADD

Réunion publique + Mise à disposition des documents



Arrêt du projet PLU

Réunion publique + Mise à disposition des documents

*A l'arrêt, le Conseil Municipal **tire le bilan de la concertation***



Au moins 4 mois après l'arrêt :

Enquête Publique (Durée : 1 mois)



5

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend :

- Un secteur agricole Aco correspondant aux secteurs agricoles concourant à la préservation des réservoirs et corridors écologiques
- Un secteur agricole protégé Ap route de Venasque

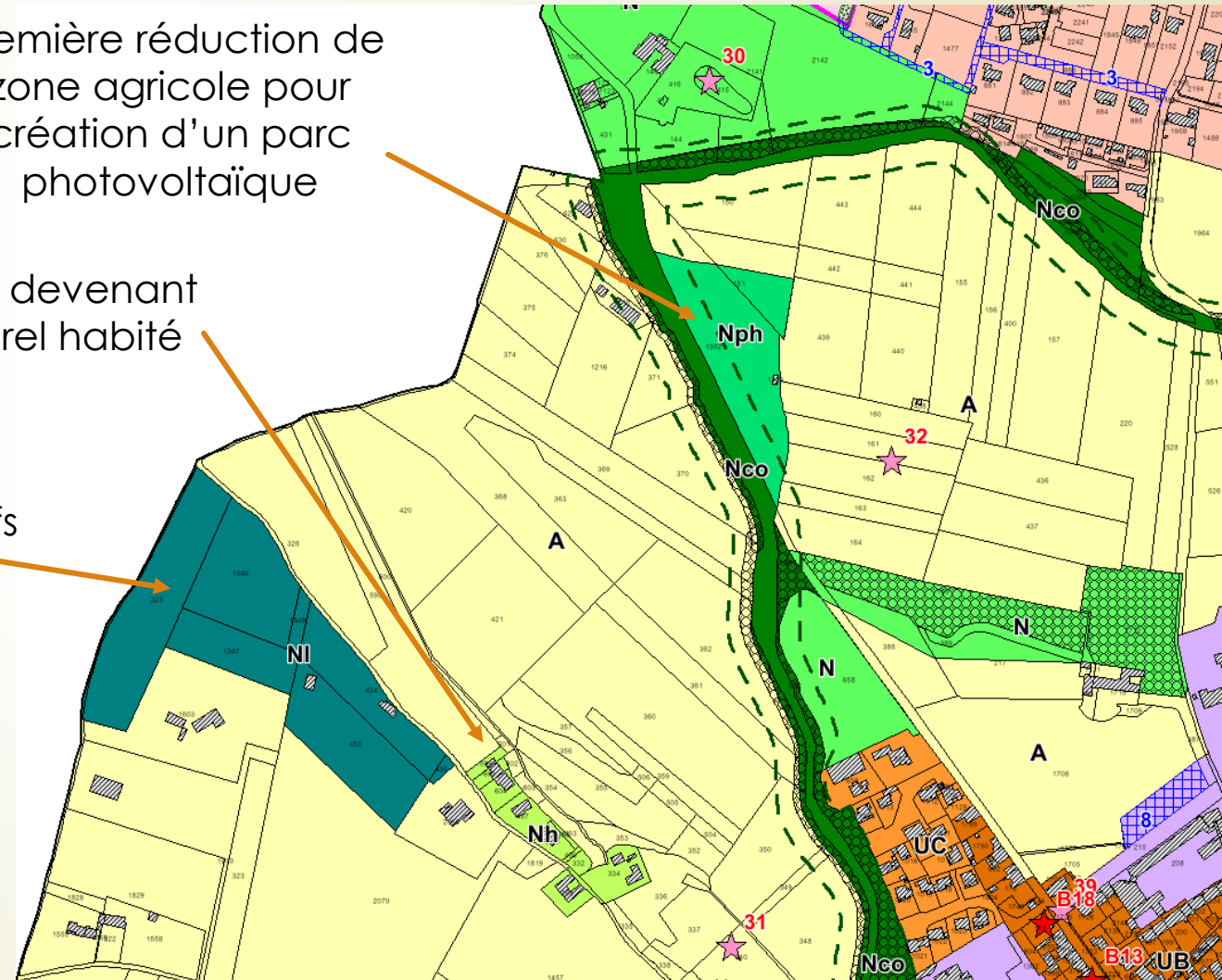
Les zones naturelles " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent :

- Le secteur naturel Nco correspondant aux secteurs naturels concourant à la préservation des réservoirs et corridors écologiques
- Le secteur naturel Nh d'habitat chemin de Saint Roch
- Le secteur naturel NI de loisirs
- Un secteur naturel Nph lié à un parc photovoltaïque



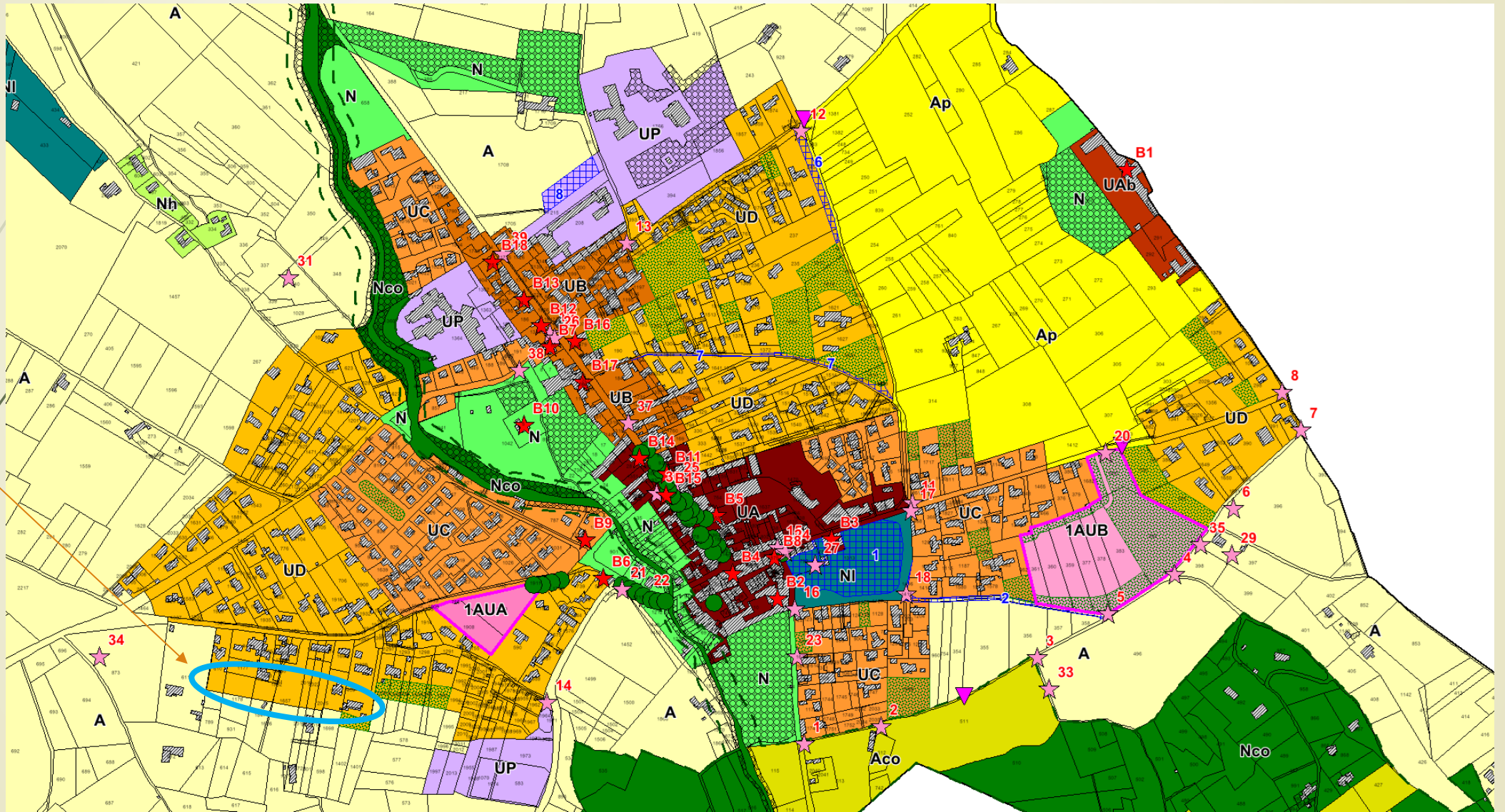
LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

- Première réduction de zone agricole pour création d'un parc photovoltaïque
- Zone urbaine devenant secteur naturel habité
- Equipements sportifs existants



REGLEMENT GRAPHIQUE – DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Seconde
réduction
de zone
agricole



LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Sont autorisés en zones A et N **les extensions d'habitations** légalement édifiées dans les conditions suivantes :

- L'extension ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site ;
- L'extension doit se faire au sein ou en continuité d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU d'au moins 80 m² de surface de plancher ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ;
- L'extension doit représenter au maximum 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (sauf contraintes plus restrictives en zone de risque) ;
- La surface de plancher totale (existant + projet) ne doit pas dépasser 180 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 180 m²) sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
- L'emprise au sol de l'habitation (existant + projet) ne doit pas dépasser 180 m² sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
- Les réseaux et installations sanitaires doivent avoir une capacité suffisante pour répondre aux besoins liés au projet ;
- En limite d'une zone cultivée, il est conseillé de conserver ou planter une haie anti-dérive.



LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Sont autorisés en zones A et N **les annexes** si :

- Elles sont liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière ;
- Dans la limite de 60 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (existant + projet) sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
- Elles sont situées dans un rayon maximal de 30 mètres autour de l'habitation existante ;
- Une haie anti-dérive existe ou est plantée en limite de propriété la plus proche de l'annexe pour ne pas générer de contraintes et se préserver des nuisances voisines, notamment agricoles (recommandation) ;
- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.



LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Sont autorisés en zones A et N **les piscines** si :

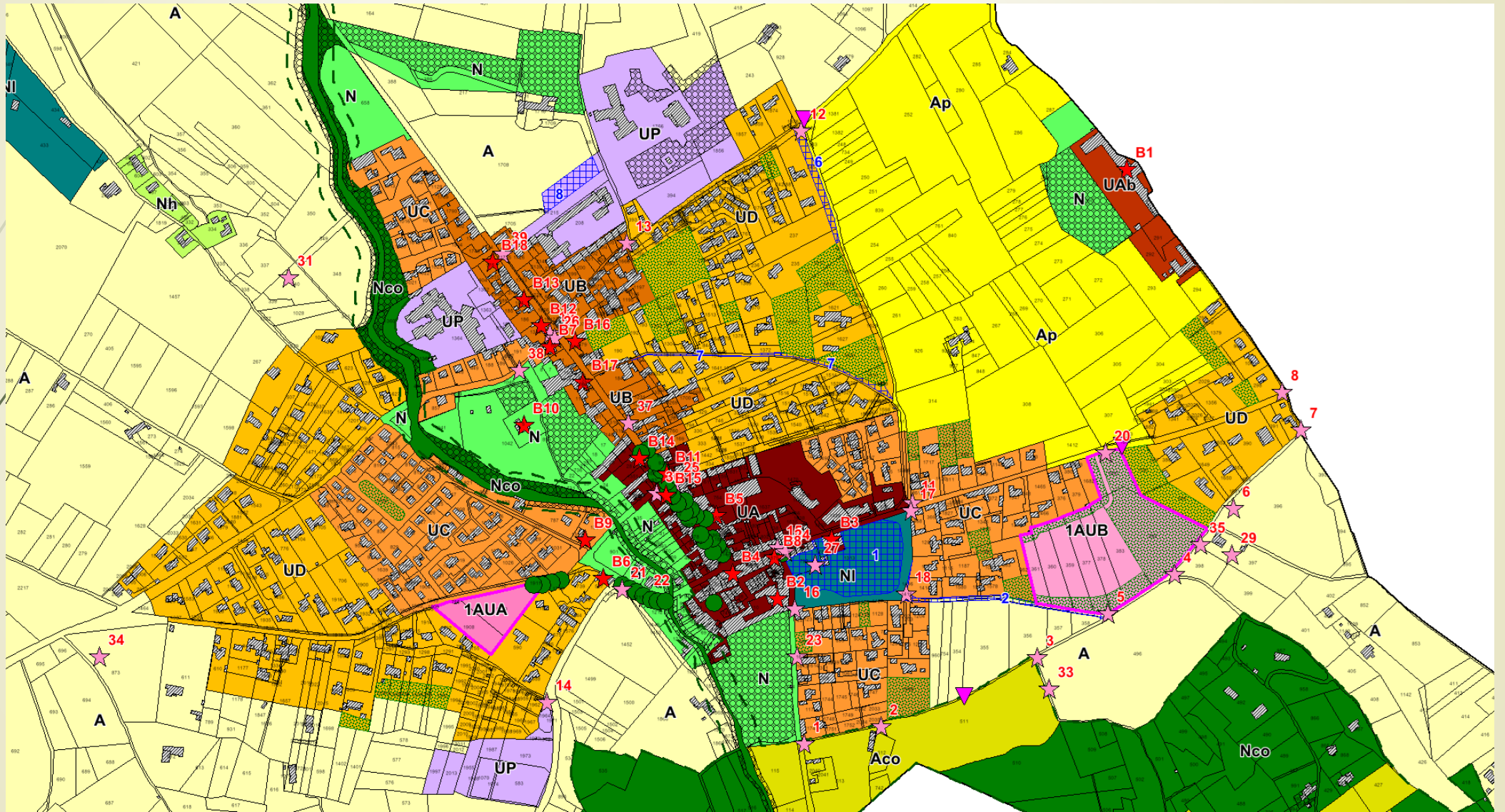
- Elle est liée à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière (il n'est pas possible d'avoir plus d'une piscine par habitation) ;
- Le point le plus éloigné de la piscine est placée à moins de 30 m de l'habitation existante ;
- L'emprise du bassin ne dépasse pas 40 m² au sol ;
- Une haie anti-dérive existe ou est plantée en limite de propriété la plus proche de l'annexe pour ne pas générer de contraintes et se préserver des nuisances voisines, notamment agricoles (recommandation) ;
- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.



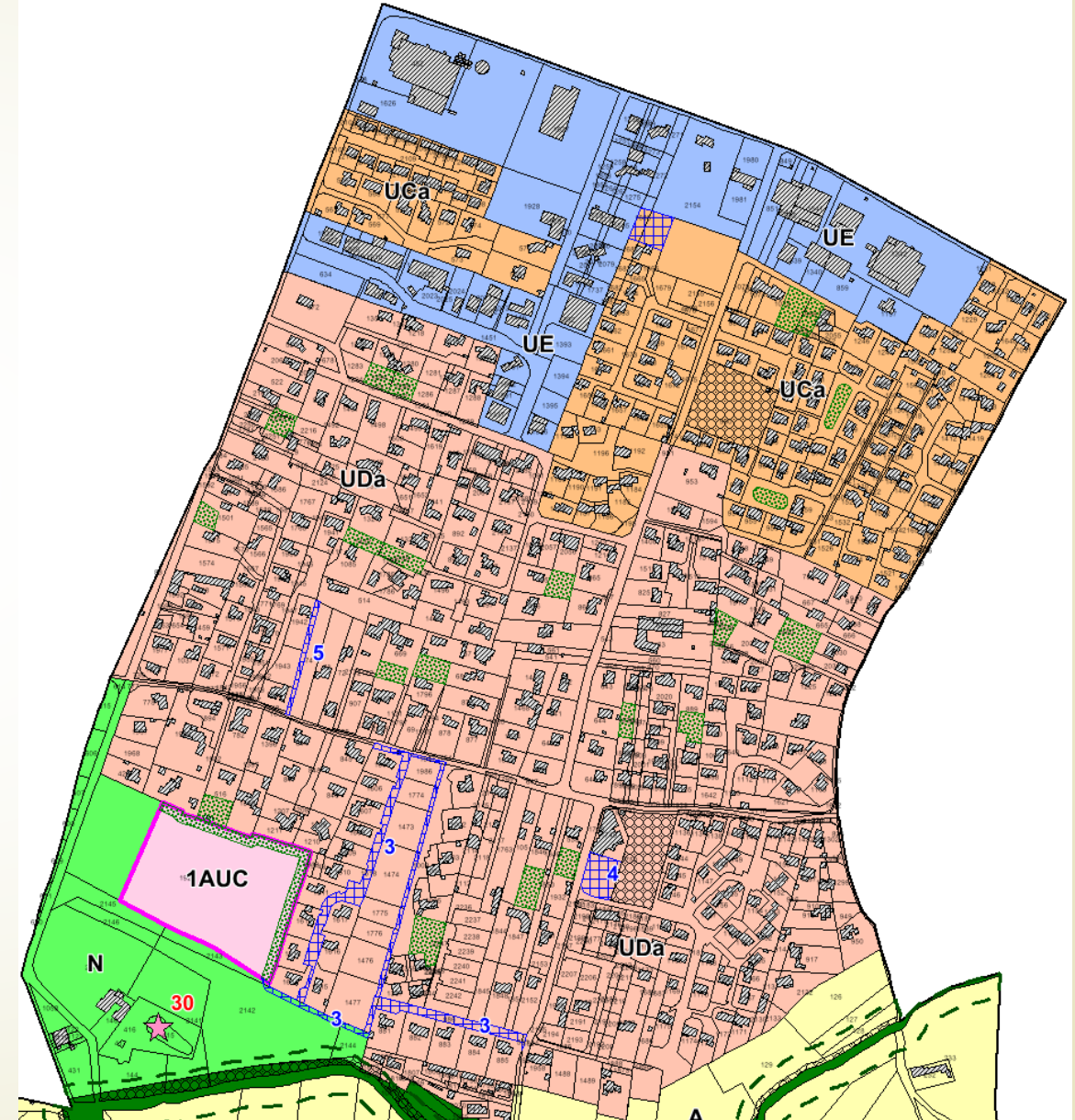
LES ZONES URBAINES ET A URBANISER



LES ZONES URBAINES ET A URBANISER – DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025



**LES ZONES URBAINES ET A URBANISER –
DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025**



LES ZONES URBAINES ET A URBANISER - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	a	ac ⁵	ac ¹	ac ¹	ac ¹	ac ¹	ac ¹	i	i
Artisanat et commerce de détail	ac ²	i	ac ²	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	i
Restauration	a	i	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	ac ⁵	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	ac ²
Cinéma	a	i	a	i	i	i	i	i	a
Hôtel	a	i	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	i	i
Autres hébergements touristiques	a	i	a	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations)	a	ac ⁵	a	a	a	a	a	a	a
Industrie	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Entrepôt	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Bureau	a	ac ⁵	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	i
Centre de congrès et d'exposition	a	i	a	i	i	i	i	a	i
Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i	i	i	i	i	a	i

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
----------	----------	-----------	--------------------------	----------	----------

(1) : Pour tout projet de 3 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS)

(2) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours

(3) : Sont seuls autorisés l'extension (y compris par changement de destination) des activités existantes à la date d'approbation du PLU

(4) : Par changement de destination d'un site à vocation économique (hôtel, etc.)

(5) : Au sein des bâtiments existants et si lié et nécessaire aux activités de Notre Dame de Sainte Garde



LES ZONES URBAINES ET A URBANISER - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Implantation à l'alignement, dans le prolongement des façades existantes ou en retrait tenant compte des enjeux paysagers et du tissu urbain environnant	X	X	X						X
4 m des limites d'emprise des voies existantes ou projetées, 25 m de l'axe de la RD 4 et 15 m de l'axe des autres routes départementales				X	X	X	X	X	

Retrait par rapport aux limites parcellaires	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
En limite ou en retrait tenant compte des enjeux paysagers et du tissu urbain environnant	X	X							X
A l'alignement ou en retrait de 4 m minimum			X						
A l'alignement ou en retrait de 2 m minimum				X	X			X	
Retrait de 4 m minimum (2 m minimum pour une piscine)						X	X		



LES ZONES URBAINES ET A URBANISER - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025

Hauteur maximale	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Hauteur existante à la date d'approbation du PLU	X	X							
9 m (R+2)			X					X	X
6 m (R+1) sauf prescriptions contraires dans les secteurs à orientation d'aménagement				X		X			
4 m (rez-de-chaussée)					X		X		

Emprise au sol des constructions	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Emprise au sol maximale des constructions	NR	NR	50%	40%	40%	30%	30%	60%	NR

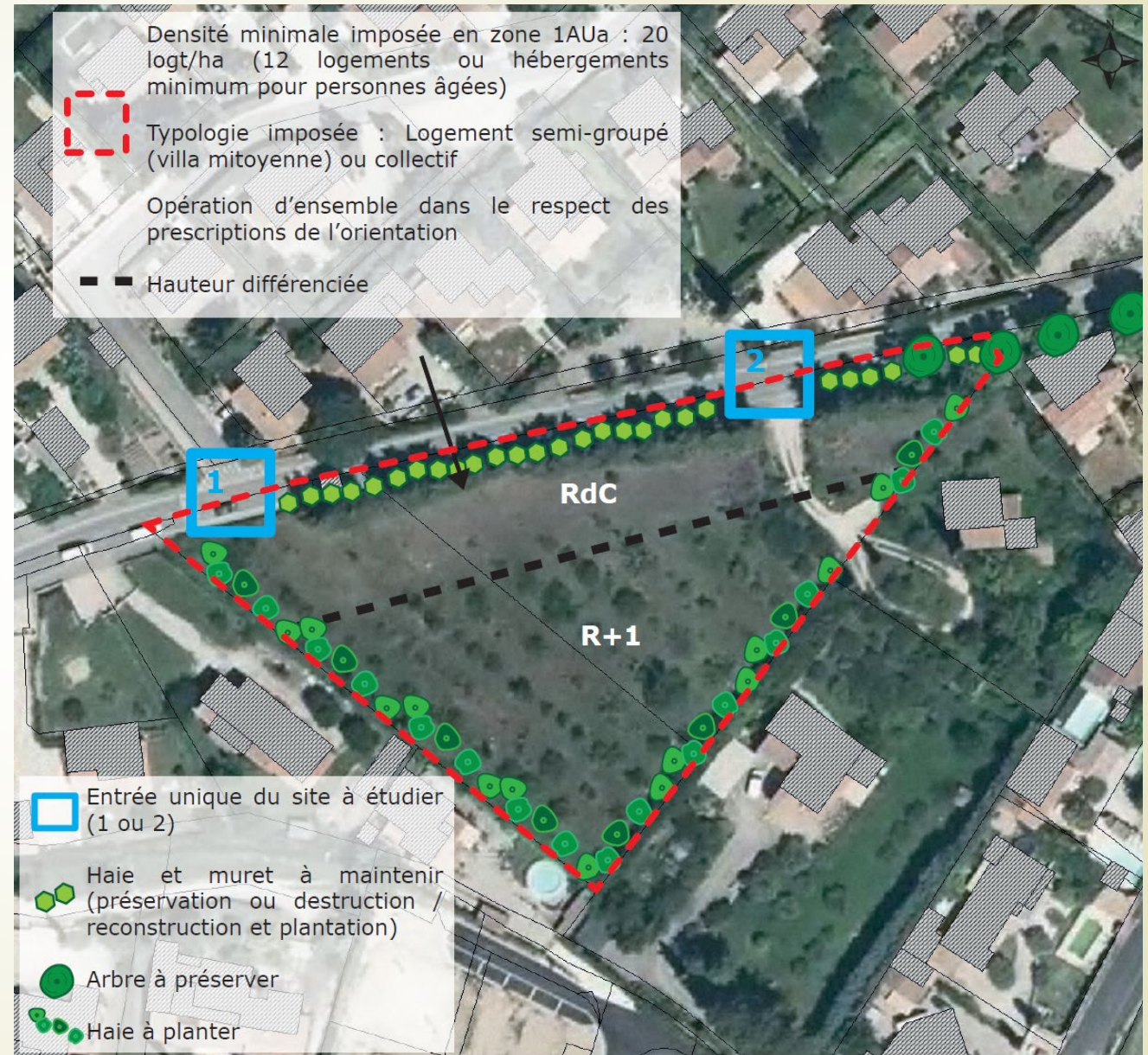
NR : Non réglementé

Emprise au sol des espaces verts de pleine terre	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	NR	30%	40%	40%	50%	50%	20%	NR

NR : Non réglementé



OAP ROUTE DE PERNES
DOCUMENT DE TRAVAIL AU
04/02/2025



OAP ROUTE DE VENASQUE DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025



OAP LES GARRIGUES - DOCUMENT DE TRAVAIL AU 04/02/2025



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT DIDIER (84)

REUNION PUBLIQUE DU 04/02/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN ; Tel: 06 27 22 13 86 ; Email: contact@poulain-urbanisme.com