

Commune de Saint-Didier

Département de Vaucluse (84210)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du PLU

1. Rapport de présentation







Pour l'élaboration du PLU:

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Michel Lacroze

8, place de la Poste

atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
	24 / 11 / 09	28 / 03 / 13	28 / 08 / 13	12 / 12 / 13



Modification n°1 du PLU: dossier d'approbation: mars 2017



Pour la modification n°1:

L'Atelier AVB - Agence Montpellier - Saint-Clément de Rivière 49, boulevard de la Colline 34 980 Saint-Clément-de-Rivière

Tel: 09 50 87 86 90 - Gsm: 06 63 93 65 33

Sommaire

Préambule	3
Objet n°1 : intégrer les dispositions de la Loi ALUR en adaptan densités dans les OAP et le tissu urbain constitué	t les 6
1.1. Objet des modifications et présentation du contexte	6
1.2. La règlementation du stationnement	7
1.3. La suppression du COS et de la superficie minimale de terrain	9
1.4. Le changement des règles de gabarit en dents creuses pour tenir com des effets de la suppression des COS	
1.5. Le rééquilibrage du nombre de logements à produire dans les OAP et zones U	
1.6. Les nouvelles dispositions en zone U	25
1.7. Les nouvelles dispositions dans les OAP et zones AU	29
Objet n°2 : Intégrer le PPRIF Monts-de-Vaucluse Ouest en faisa évoluer zonage et règlement	nt 42
2.1. Objet de la modification et présentation du contexte	42
2.2. Les nouvelles dispositions	42
Objet n°3 : Modifier la limite entre la zone UCf3 et UEf3, secte consulat	eur 57
3.1. Objet de la modification et présentation du contexte	57
3.2. Les nouvelles dispositions	58
Objet n°4 : Modifier un emplacement réservé	59
4.1. Objet de la modification et présentation du contexte	59
4.2. Les nouvelles dispositions	60
Objet n°5 : apporter des modifications diverses à la marge	63
5.1. Objets des modifications et présentation du contexte	63
5.2. Les nouvelles dispositions	64

Préambule

Le présent dossier de modification n° 1 du PLU de Saint-Didier comporte les cinq objets suivants :

- Objet n° 1 : intégrer les dispositions de la Loi ALUR en adaptant les densités dans les OAP et le tissu urbain constitué
- Objet n° 2 : intégrer le PPRIF Monts de Vaucluse Ouest en faisant évoluer le zonage et le règlement
- Objet n° 3: modifier la limite entre la zone UCf3 et UEf3, secteur Consulat par annulation d'un polygone d'isolement,
- Objet n° 4 : modifier un emplacement réservé,
- Objet n° 5 : modifications diverses;

La modification n°1 du PLU de Saint-Didier respecte les dispositions de l'article L 153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L 153-31:

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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 nuisances.

Contrairement à la révision générale ou simplifiée du P.L.U, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

la notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.153-40. l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal et le Conseil Communautaire après Enquête Publique, selon l'article L 153-43 du CU.

Le dossier de modification comprend donc :

- le présent rapport de présentation,
- le règlement modifié,
- les OAP modifiées.
- le plan de zonage modifié,
- la liste des emplacements réservés modifiés,
- des annexes dont la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique.

Le dossier a été adressé pour avis aux PPA et mis à enquête publique du 21 mars au 21 avril 2016.

Le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Didier adressé aux PPA avant enquête publique comportait cinq erreurs matérielles sur les documents graphiques relevées par le Préfet dans son courrier du 11 mars 2016. Des corrections apportées entre la version arrêtée du PLU en date du 28/03/13 et sa version approuvée en date du 12/12/13 ont été omises sur les documents graphiques de la modification n°1 du PLU.

Ces erreurs au nombre de cinq ayant été repérées après la notification du dossier des PPA et avant l'ouverture de l'enquête publique, une notice intégrée à l'enquête publique a eu pour objet d'établir la liste des erreurs et de procéder aux corrections nécessaires dans le dossier d'enquête publique pour permettre une bonne information de la population sur la base du dossier de PLU approuvé. Cette note ainsi que les documents graphiques modifiés ont été notifiés une nouvelle fois aux personnes publiques associées. Le dossier soumis à enquête publique est donc en concordance avec le dossier notifié aux PPA.

Les cinq erreurs de reports sont les suivantes :

- le secteur 1AUb les Garrigues a été supprimé entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLU. La limite de la zone inondable sur les documents graphiques a également été reprise en fonction des cartes du porter à connaissance retransmis par la DDT84 entre l'arrêt du Projet et l'approbation du PLU.
- entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation, la zone UL chemin de Saint-Roch a été remplacée par un secteur Aa (secteur de taille et de capacité limitée au titre de l'article L.123-1-5 14° du CU) pour rester compatible avec le SCOT.
- entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation, le secteur UDa Notre dame de Sainte-Garde a été réduit pour se caler sur le projet transmis par le pétitionnaire (l'extension de zonage représente environ 2000 m²).

- entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation, un secteur UCbf2 a été créé pour la prise en compte d'un quartier aux Garrigues non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation, la zone 2AUf1 a été modifiée pour prendre en compte l'accès.

Ainsi, la modification n°1 du PLU de Saint-Didier notifiée aux PPA et soumise a enquête publique prend bien en compte les documents graphiques approuvés le 12 décembre 2013. Les pièces graphiques modifiées ont figuré dans une notice et dans les pièces graphiques du PLU.

Objet n°1: Intégrer les dispositions de la Loi ALUR en adaptant les densités dans les OAP et le tissu urbain constitué

1.1. Objet des modifications et présentation du contexte

1.1.1. Les objectifs poursuivis

Le PLU de Saint-Didier a été approuvé en décembre 2013 avant la promulgation de la Loi ALUR de mars 2014. Cette dernière a notamment supprimé les COS de manière immédiate pour les communes dotées de PLU, même s'ils étaient réglementés dans le document d'urbanisme approuvé antérieurement à la Loi.

La suppression des COS a des conséquences importantes pour le document d'urbanisme de Saint-Didier dans la mesure où les autres règles de gabarit (articles 6, 7, 9) ont été définies en lien avec un COS règlementé, COS ayant disparu. Leur suppression remet en cause les densités prévues au document d'urbanisme dans les zone U et AU où les articles 14 étaient réglementés de manière différenciées selon les secteurs de la commune. En l'absence de COS et sans modifications des autres articles de gabarit du règlement, la densité autorisée aujourd'hui n'est plus en accord avec celle prévue dans le PLU approuvé en 2013.

Ainsi, afin de répondre aux nouvelles exigences de la loi ALUR de mars 2014 et permettre sans COS une application des densités urbaines qui soient respectueuses des règles arrêtées dans le PLU approuvé, le premier objet de la présente modification vise à intégrer l'ensemble du dispositif de la Loi ALUR dans le règlement du PLU età traduire toutes ses conséquences dans les pièces du PLU. Il s'agit ici :

- d'agir sur les règles de gabarit des articles 6, 7, 9, sans porter atteinte au PADD tout en évitant le gaspillage de foncier. Les zones UB, UC, UD et 1 AU ont été étudiées sous cet angle.
- d'appliquer de nouvelles règles adaptées au gisement foncier existant dans le tissu urbain. Une étude du bilan des capacités résiduelles du PLU a permis de détecter deux secteurs stratégiques sur lesquels des règles doivent être mises en place en accord avec le volume de logements prévus dans le PLU (dents creuses et OAP). Ces secteurs fonciers encore non urbanisés et considérés comme stratégiques au regard des enjeux de la loi ALUR font l'objet de sous-secteurs supportant de nouvelles règles de gabarit. Par effet d'incidence, les OAP ont ainsi été revues pour permettre d'assurer une répartition du nombre de logements et des densités conformes au SCoT et PLU en vigueur.

- de mettre en place des règles de stationnement vélo rendues obligatoires avec la loi ALUR,
- de créer un coefficient de biotope (Loi ALUR).

1.1.2. La liste des modifications concernées

Cet objet comprend ainsi plusieurs thèmes et touche à différents contenus des pièces du PLU. On distingue les modifications suivantes :

- la règlementation du stationnement vélo au sein de l'article 12 du règlement,
- la suppression du COS et de la superficie minimale de terrain : article 14 et 5 du règlement
- le changement des règles de gabarit pour permettre la densification en dents creuses conformément à la Loi ALUR en tenant compte des effets de la suppression du COS (articles 6,7,9),
- le rééquilibrage des densités des OAP suite aux modifications des règles de gabarit apportées précédemment dans le tissu urbain (7,9).

Ces quatre points sont traités ci-dessous à travers deux aspects, les choix opérés et les nouvelles dispositions associées.

1.2. La règlementation du stationnement

1.2.1. Les choix opérés en zone urbaine mixte UA, UB, UC, UD et AU

La règlementation vélo concerne l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat. Afin de mettre en place une règle identique à l'échelle des quartiers de la commune, les dispositions sont communes à toutes ces zones. Les constructions d'habitat, de bureaux et services devront donc prévoir des emplacements pour les modes-doux. La construction des entrepôts ne donne pas lieu à une obligation de places de stationnement vélo, ces activités étant situées sur d'autres secteurs de la commune.

1.2.2. Les choix opérés en zone UE

En zone d'activité économique, la règlementation vélo s'applique à des constructions de type industrie, commerce et artisanat, hôtels et restaurant, bureaux et services mais aussi aux logements de fonction. Il s'agit de ratios par surface de plancher.

1.2.3. Les choix opérés en zone UL et UP

En zone de loisir et équipement public, les règles sont arrêtées pour l'habitat, les services d'intérêt collectif selon le rythme de fréquentation.

1.2.4. Les nouvelles dispositions

Article 12 des zones UA, UB, UC, UD et AU

Le stationnement vélo est établi sur la base de ratio par logement.

Présentation de l'article avant modification

L'article 12 s'applique uniquement au stationnement des véhicules.

Présentation de l'article 12 après modification des zones UA, UB, UC, UD et AU

Stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalente à 1,5 m² minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir comte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.
- Article 12 de la zone UE

Le stationnement vélo est établi sur la base de ratio par surface de plancher.

Présentation de l'article avant modification

L'article 12 s'applique uniquement au stationnement des véhicules.

Présentation de l'article 12 après modification de la zone UE

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- commerce et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et une place par 50 m² de surface de plancher,
- hôtels et restaurants: 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche de 100 lits,

- bureaux et services (y compris bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- logement de fonction : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété (ou 1 place pour 50 m² de surface de plancher).
- Article 12 des zones UL et UP

Le stationnement vélo est établi sur la base de ratio.

Présentation de l'article 12 avant modification

L'article 12 s'applique uniquement au stationnement des véhicules.

Présentation de l'article 12 après modification des zones UL et UP

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalente à 1,5 m² minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature et du rythme de fréquentation.

1.3. La suppression du COS et de la superficie minimale de terrain

1.3.1. Les choix opérés dans toutes les zones

Les articles 14 de toutes les zones du PLU sont supprimés pour devenir non réglementés conformément à la Loi ALUR. Les articles 5 sont déjà non réglementés sauf en zone UC et UD où une taille est imposée pour les dispositifs autonomes nécessitant des tailles minima de terrain.

1.3.2. Les nouvelles dispositions

Présentation de l'article avant modification en zone UA

Non réglementé.

Présentation de l'article 14 après modification en zone UA

Non réglementé

Présentation de l'article 14 avant modification en zone UB

Le COS est fixé à 0,80.

Présentation de l'article 14 après modification en zone UB

Non réglementé

Présentation de l'article 5 avant modification en zone UC

Dans le secteur UCbf2

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome en cohérence avec les éléments du SPANC.

Présentation de l'article 5 après modification en zone UC

Non réglementé.

Présentation de l'article 14 avant modification en zone UC

Habitat: 0,35

Autres constructions: 0,40

Dans le secteur UCa, le COS est limité à 0,30

Dans le sous-secteur UCa1, le COS est limité à 0,15.

Présentation de l'article 14 après modification en zone UC

Non réglementé

Présentation de la caractéristique de la zone UC avant modification

Le sous secteur UCa1 dispose quant à lui de dispositions identiques au secteur UCa mais avec un COS moindre.

Présentation de la caractéristique de la zone UC après modification

Le texte est supprimé.

Le sous secteur UCa1 dispose quant à lui de dispositions identiques au secteur UCa mais avec un COS moindre.

Présentation de l'article 5 avant modification en zone UD

Dans la zone UD, en l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie du terrain devra permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

Dans le secteur UDb, la superficie du terrain devra permettre la mise en œuvre d'une filière d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

Dans le secteur UDcf2 UDCB1, afin d'assurer un maintien de la forme urbaine actuelle, la superficie minimale des terrains constructibles est de 800 mètres carrés. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions

constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Présentation de l'article 5 après modification en zone UD

Non réglementé.

Présentation de l'article 14 avant modification en zone UD

Habitat: 0,30

Autres constructions: 0,25

Dans le secteur UDa, le COS est porté à 0,20 pour l'habitat et 0,35 pour les autres constructions.

Dans le sous-secteur UCa1, le COS est limité à 0,15.

Présentation de l'article 14 après modification en zone UD

Non réglementé

Présentation de l'article avant modification en zone 1AU

Dans la zone 1AU le COS est limité à 0,30.

Présentation de l'article 14 après modification en zone 1AU

Non réglementé

Les articles 14 des zones UE, UL et UP n'étant pas réglementés, ils restent inchangés.

1.4. Le changement des règles de gabarit en dents creuses pour tenir compte des effets de la suppression des COS

1.4.1. Les conséquences liées à la suppression des COS et son impact dans le tissu urbain constitué (dents creuses)

Pour mémoire, le SCoT de l'ARC Comtat Ventoux approuvé en 2013 impose la création de 198 logements sur Saint-Didier répartis de la manière suivante :

- 25 % de logements collectifs, (50)
- 35 % de logements semi-collectifs, (69)
- 40% de logements individuels (80)

Le PLU a traduit ses objectifs en fixant la création de 200 logements répartis de la manière suivante entre les OAP et le tissu urbain constitué (dents creuses) :

- en dents creuses : 66 logements dont 42 logements semi-collectifs et 24 logements individuels, sur près de 5 hectares,
- en secteurs d'OAP : 52 logements collectifs, 27 logements semi-collectifs et 24 logements individuels, sur 6 hectares.

La suppression des COS rendue obligatoire par la loi ALUR offre toutefois des possibilités de densification des zones U très importantes, qui vont au-delà de ce que prévoyait le PLU approuvé en 2013, soit bien plus que les 66 logements, en raison notamment de la disparition de la limitation de l'occupation des sols et des exigences de la Loi ALUR pour assurer le décompte du foncier disponible en dents creuses.

En effet, le document d'urbanisme a fixé des densités en dents creuses (espace foncier non bâti dans le tissu urbain) qui résulte du foncier disponible (5 ha) et du cumul des règles de gabarit par croisement du COS (article 14) et du CES (article 9).

Avec la disparition du COS en zones UB, UC, UD et aussi 1AU (dans une moindre mesure), les règles de densité sont désormais encadrées par les articles 6, 7, 8 et 9.

Les COS retenus étaient assez faible 0,3, limitant l'occupation des sols, malgré des CES élevés pouvant aller jusqu'à 60%. Le cumul du COS et du CES permettait de respecter le volume de logements à créer dans les dents creuses. Avec la disparation des COS, le CES devient la règle première qui offre des possibilités d'emprise au sol importante mais en contradiction avec l'objectif de logements à produire au PLU.

La suppression des COS permet ainsi au travers des CES en vigueur d'urbaniser de manière beaucoup plus importante que prévu car elle n'est pas contenue par un COS.

La modification des règles de gabarit en zone U et 1AU vise à faire respecter le nombre de 200 logements à créer sur la commune. Ces rééquilibrages restent conformes aux objectifs du SCoT de l'Arc Ventoux.

Pour définir ces nouvelles règles, le PLU a fait l'objet d'une étude détaillée des gisements fonciers disponibles et simulé de nouvelles règles pour permettre en dents creuses et dans les OAP de respecter la production de logements et leur densité grâce à une nouvelle répartition des logements sur la commune.

1.4.2. Bilan des capacités résiduelles du PLU en vigueur au regard de l'application de la Loi ALUR

Le PLU en vigueur a été approuvé en décembre 2013. Afin d'intégrer le dispositif de la Loi ALUR, il est nécessaire de tirer le bilan de sa consommation à fin d'année 2015, soit deux ans après son application.

L'ensemble du foncier disponible a été repéré au moyen de :

- la photo aérienne corrélée avec la réalité du terrain en date du mois de juin 2015 et ajusté en décembre 2015,
- des permis de construire attribués depuis l'entrée en vigueur du présent PLU,
- de l'exclusion de la rétention foncière connue sur la commune.

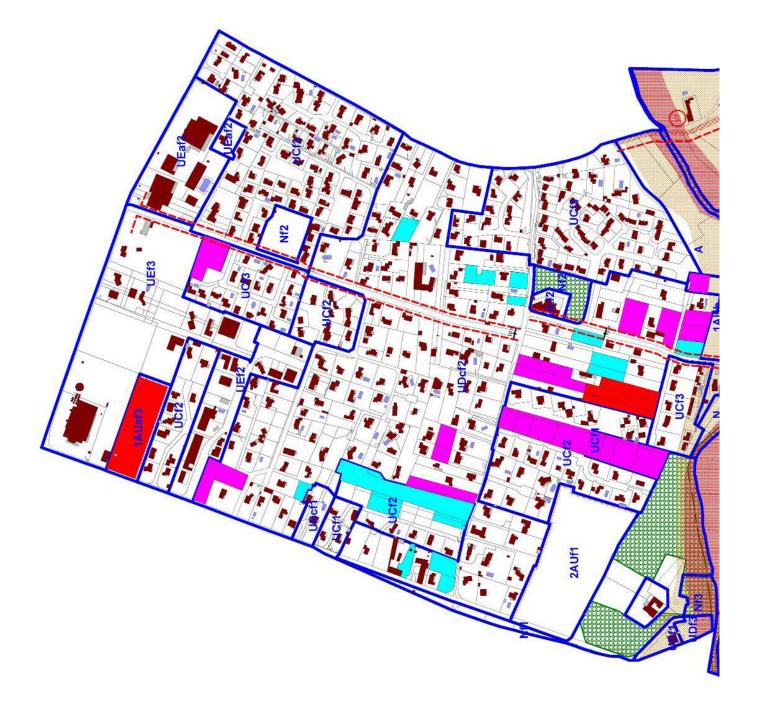
Seul le foncier situé hors contraintes cartographiées, c'est-à-dire feu de forêt et inondation a été identifié.

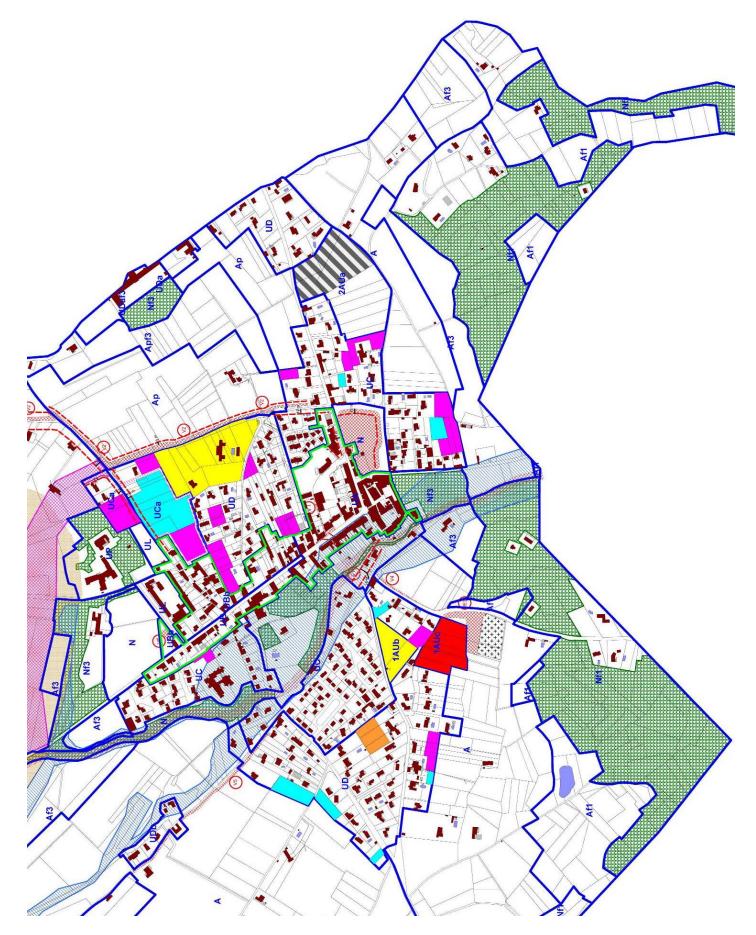
Cet inventaire des capacités résiduelles s'est appuyé, comme l'exige la loi ALUR, sur une identification précise du foncier potentiellement divisible restant au sein de l'enveloppe urbaine. Même si la méthode retenue s'applique sur un principe théorique, elle s'est efforcée de se rapprocher le plus de la réalité. Les parcelles repérées en violet sur la carte de la page suivante constituent des réservoirs fonciers qui libèreraient au moins 500 m² en cas de division foncière sur un terrain déjà bâti. Ce travail a été réalisé au moyen du SIG et un contrôle visuel a permis de conserver les terrains ou de les écarter en raison de la configuration du terrain issu de la division du site (exemple, accès possible).

Pour mémoire, le PLU en vigueur retient un foncier de 5 hectares en dents creuses pour 66 logements. Le décompte réalisé aujourd'hui, malgré la construction de 20 logements sur deux ans, révèle un foncier disponible en dents creuses de plus de 5,5 hectares. La Loi ALUR exigeant une comptabilisation dans le détail du foncier disponible, cet écart est explicable aisément. La carte suivante permet de repérer le foncier disponible en dents creuses.

Bilan des capacités résiduelles du PLU en vigueur à fin d'année 2015







La carte précédente reporte les 20 logements qui ont été construits en zones urbaines depuis l'entrée en vigueur du PLU.

Au sein des zones U et notamment UC et UD, il est possible de repérer un foncier disponible de 5,5 hectares (terrain disponible dégageant un potentiel de 500 m² et lié à des divisions foncières potentielles rendues possibles par le règlement du PLU). Ce potentiel de 5,5 hectares est situé essentiellement en zone UC et UD où les CES sont élevés.

Mise en correspondance du foncier disponible aujourd'hui avec les objectifs du PLU en vigueur.

Le PLU en vigueur prévoit la création de 200 logements répartis de la manière suivante.

	Total commune		Total zones AU		Total zones U	
	Nombre total	Foncier total	Nombre total	Foncier total	Nombre total	Foncier total
Logements individuels	79	6 ha	55	3,58 ha	24	3,02 ha
Logements semi groupés	69	2,8 ha	27	1,18ha	42	1,7 ha
Logements collectifs	52	1,2 ha	52	1,42 ha		
TOTAL	200	10, 8 ha	134	6,18 ha	66	4,7 ha

Au regard du bilan de la consommation foncière, la commune a déjà réalisé 20 logements. Le décompte du foncier issu de la loi ALUR révèle l'existence de 5,5 hectares en zone U, soit un décalage de près de 1 hectare. Ce foncier "supplémentaire" doit être intégré dans les capacités de construire de la commune, dans la mesure où il existe véritablement dans l'enveloppe urbaine. Il induit en moyenne une vingtaine de logements supplémentaires à produire. Il est donc nécessaire de réajuster ces capacités nouvelles avec le volume global de 200 logements, l'urbanisation en dents creuses pouvant se faire de manière immédiate.

1.4.3. Application des règles de gabarit actuelles dans les 5,5 ha de foncier repérés en dents creuses

Les règles actuelles et leurs effets

Rappel des règles en vigueur au sein des zones U disposant de foncier disponible pour l'accueil de l'habitat. La zone UA est écartée de ce bilan, elle disposait déjà d'un COS non réglementé. La zone UB ayant peu de foncier disponible et un COS de 0,8 elle n'est pas étudiée de manière spécifique. Les enjeux se situent en zones UC et UD où les COS sont faibles et les CES élevés.

Zones disposant de potentiel foncier important.	CES en vigueur Article 9	COS inscrit au règlement mais ne s'appliquant plus Article 14 (supprimé directement par la Loi ALUR)
Zone UC	Habitat: 50 % (avec les annexes) En UCa et UCa1: 45 %	Habitat : 0,35 En UCa : 0,30 En UCa1 : 0,15
Zone UD	Habitat: 50 % (avec les annexes) UDc: 35 % UDa et UDb: 30 %	Habitat : 0,30 En UDa : 0,20

Ave la suppression des COS, les CES permettent à eux seuls d'autoriser des constructions sur la moitié d'une parcelle puisqu'ils ne sont plus associés aux COS.

La suppression des COS de manière immédiate induit ainsi au sein des dents creuses de 5,5 hectares, des possibilités de densification plus importantes que celles prévues par le PLU en vigueur. La preuve en est avec une simulation des CES existants effectués en zones UC et UD.

Actuellement, le tissu urbain se compose de CES faibles :

- en zone UC : le CES moyen a été évalué à 0,20.
- en zone UD : le CES moyen a été évalué à 0,15, soit 15 % de la parcelle. Il est plus faible en zone UDc, 0,08 à 0,12. L'emprise la plus élevée, mais rarement rencontrée est de 0,24.

Les CES actuels (0,50) permettent d'autoriser un doublement des emprises en zones UD; les CES existants étant de 15%. La densification peut notamment s'effectuer par division parcellaire répétée du fait de la suppression de la taille minimum des parcelles.

Dans le tissu urbain existant, le PLU en vigueur autorise donc des progressions de CES de 50 à 60 % par rapport aux CES existants. Ce résultat met clairement en avant une densification qui ne correspond pas à celles inscrites au PLU en vigueur lorsque les COS régulaient ce phénomène (pour mémoire 0,30 et 0,35 de l'occupation du sol).

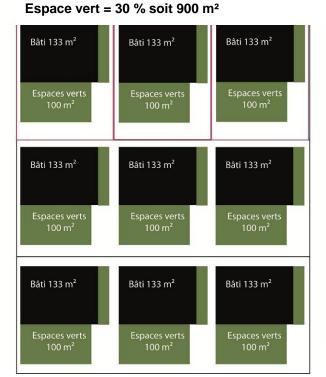
1.4.4. Propositions de nouvelles règles de gabarit pour permettre une densification en accord avec le PLU en vigueur

Pour permettre de redéfinir des CES qui prévoient une densification en accord avec la création de logements en dents creuses, une diminution de ces CES est nécessaire en zones UC et UD où les capacités résiduelles du PLU sont les plus importantes. Le CES est ainsi combiné à un pourcentage d'espace vert qui permet d'encadrer la densification tout en mettant en place le coefficient de biotope créé par la Loi ALUR.

Des simulations de CES et de divisions foncières ont permis d'évaluer la densification possible au sein des 5,5 hectares. A titre d'exemple, la simulation suivante a été produite.

Simulation théorique d'un CES à 40% sur un terrain de 3 000 m²

L'emprise au sol constructible est de 1 200 m² CES = 0,40



En cas de division parcellaire, sur des terrains de 333 m², il est possible avec un CES de 0,40 et 30% d'espaces verts de réaliser 9 constructions individuelles.

Le CES faisant référence uniquement à la projection du bâtiment au sol, selon les règles de hauteur, le nombre de logements peut varier du simple au double.

Dans le cadre d'un petit collectif en R+1, ce sont près de 40 logements qui peuvent être créés sur les emprises au sol.

Dans le cadre de bâtiments qui seraient mitoyens, la densité pourrait être plus forte. En cas de bâtiments en R+2, ce sont 55 logements qui pourraient être bâtis sur 3 000 m² de terrain.

Le cumul des règles d'emprise au sol, d'espace vert et de hauteur permet de limiter la densification.

Simulation théorique d'un CES à 35 % sur un terrain de 2 000 m²

Cas 1 : bâti existant de 150 m². Le propriétaire décide d'utilisé 150 m² de plus. Il lui reste 400 m² maximum.



Terrain de 2 000 m² Bâtiment existant de 150 m² Article 9 : CES 0,35 maximum

La surface constructible au sol maximale est de 2000*0,35 = 700 m²

Espace vert article 13:30 % de végétation = 600 m²

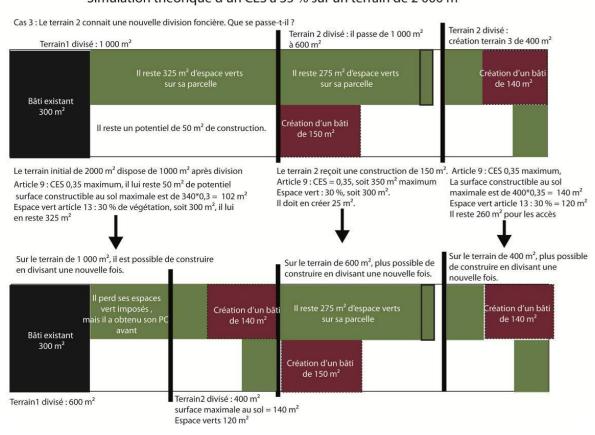
Cas 2 : bâti existant de 300 m². Il divise son terrain en deux, 1000 m² pour lui et 1000 m² pour le vendeur.



Le terrain initial de 2000 m² dispose de 1000 m² après division Article 9 : CES 0,35 maximum, il lui reste 50 m² de potentiel surface constructible au sol maximale est de 340*0,3 = 102 m^2 Espace vert article 13 : 30 % de végétation, soit 300 m², il lui en reste 325 m²

Le terrain 2 reçoit une construction de 150 m². Article 9 : CES = 0,35, soit 350 m² maximum Espace vert : 30 %, soit 300 m². Il doit en créer 25 m².

Simulation théorique d'un CES à 35 % sur un terrain de 2 000 m²



Les nouveaux CES retenus visent à abaisser les CES du PLU en vigueur pour contenir la densification et ramener la production de logements en dents creuses au volume souhaité. Ont été retenus les CES suivants :

- 0,40 en zone UC où le tissu urbain est plus dense à la base. Le CES du PLU en vigueur est de 50 %, les CES moyens existants sont de 20%.
- 0,35 en zone UD et 0,30 en zone UDc. Le CES du PLU en vigueur est de 50 %, les CES moyens existants sont de 20%.

Ils sont associés à un pourcentage d'espace vert fixé à 30 % qui permet de mettre en place le coefficient de biotope de la loi ALUR tout en encadrant la densification urbaine au sein des parcelles.

Les CES retenus permettent une densification du tissu urbain par rapport à l'existant. Ils sont plus en accord avec les objectifs de densification modéré du tissu urbain constitué.

Le coefficient de biotope

Le coefficient de biotope introduit par la Loi ALUR est déjà d'une certaine manière mis en œuvre dans le PLU de Saint-Didier.

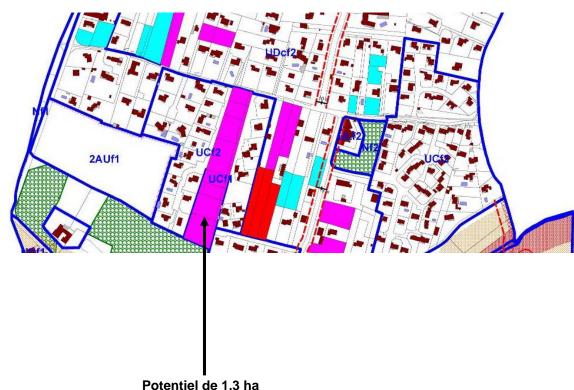
La loi fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés.

Le PLU en vigueur de Saint-Didier fixe pour certains secteurs une obligation de maintien ou création de pourcentage d'espace vert. Toutefois, le coefficient de biotope n'est pas prévu dans toutes les zones et varie en fonction des espaces communs, espaces privés et espaces publics.

En zone U, la modification prévoit ainsi un pourcentage d'espace libre en pleine terre fixé à 30 % à l'article 13 du règlement. Aucune différenciation n'est faite entre les espaces privés et publics pour des raisons de simplification de la règle. En zone AU, le coefficient varie selon la densité des opérations à réaliser entre 20 et 30 % (voir chapitre suivant sur les OAP).

1.4.5. Création de deux sous-secteurs en zone UC disposant de foncier stratégique non négligeable

Le bilan des capacités résiduelles du PLU en vigueur fait apparaître deux secteurs dont la surface importante et la localisation stratégique permet d'envisager leur urbanisation sous forme de petits collectifs. Sur ces secteurs particuliers, d'un peu moins de deux hectares, le choix est fait de relever les CES pour autoriser la densification et limiter un gaspillage foncier.



Potentiel de 1,3 ha

Potentiel de 5000 m²

Ces espaces qui représentent un peu moins de 2 hectares bénéficient de règles spécifiques qui autorisent la création de 15 logements semi-collectifs en zone UCb1 et 16 logements collectifs en zone Uc1a. Le repérage de ce foncier stratégique permet de valoriser les capacités foncières avec des formes urbaines proches de celles qui existent dans le centre ancien.

Les CES retenus sur ces secteurs sont les suivants :

UC1b1:45 %

■ UC1a: 60 %.

Pour mémoire, en zone UC, les CES ont été fixés à 40 %.

1.4.6. Des projets de réhabilitation de logements dans le centre village non prévus et non quantifiés lors de l'entrée en vigueur du PLU

15 logements situés dans le centre village vont faire l'objet d'une réhabilitation. Ce sont des logements collectifs situés en zone UA du PLU et qui n'ont pas été comptabilisés dans le PLU en vigueur. Issus de rénovation, ils viennent s'ajouter au nombre de logements créés sur la Commune.

Il s'agit de granges, hangars ou garages qui sont transformés en logements. La carte ci-dessous fait apparaître les localisations concernées.



Le PLU en vigueur fait référence dans les OAP à un seul secteur soumis à réhabilitation, le secteur Garrigues sud avec 10 logements à réhabiliter.

Dans la mesure où les logements réhabilités ont été comptabilisés dans le total des OAP, il convient de faire de même avec l'opération centre village.

1.4.7. En conclusion

Le potentiel de 5,5 ha en dents creuses, la révision des CES, la création de deux secteurs de logements collectifs et semi collectifs pour un volume de 31 logements et la réhabilitation de 15 logements en centre village nécessite de rééquilibrer la répartition du nombre de logements sur les OAP pour rester non seulement en accord avec les objectifs du PLU en vigueur mais aussi avec le Scot en vigueur. Les modifications apportées au PLU et issues de ces objectifs sont présentées au point 1.6.

1.5. Le rééquilibrage du nombre de logements à produire dans les OAP et les zones U

1.5.1. Tableau de production de logements

Le tableau ci-dessous rappelle le nombre de logements à produire dans le PLU en vigueur.

	Total commune Objectif du SCoT		Total zones AU		Total zones U	
	Nombre total	Foncier total	Nombre total	Foncier total	Nombre total	Foncier total
Logements individuels	79	6 ha	55	3,58 ha	24	3,02 ha
Logements semi groupés	69	2,8 ha	27	1,18ha	42	1,7 ha
Logements collectifs	52	1,2 ha	52	1,42 ha		
TOTAL	200	10, 8 ha	134	6,18 ha	66	4,7 ha

La suppression des COS, les modifications apportées aux CES en dents creuses (zones U), l'identification stratégique de deux secteurs de dents creuses pouvant recevoir une urbanisation sous forme de logements en semi-collectif et collectif et les nouvelles opérations de réhabilitation de logements dans le centre village non comptabilisées dans le PLU en vigueur nécessitent d'établir un nouveau tableau de production de logements à l'échelle de la commune.

Ce nouveau tableau doit respecter les densités du SCoT. Pour se faire, l'ensemble des OAP a été revu et la densité ajustée de la manière suivante. Les arbitrages visent à mieux répartir les logements collectifs dans les OAP du fait de la réalisation de 15 logements collectifs en centre village, et de deux secteurs en dents creuses devant accueillir des logements collectifs et semicollectifs. Les secteurs proches du centre recevront des formes urbaines plus denses, les plus éloignés, des formes moins denses

delibes.	_															
		OAP								OAP + opé	ration village					
	PLU approuvé	Modification	PLU approuvé		PLU approuvé	Modification	PLU approuvé	Modification	PLU approuvé	Modification	PLU en vigueur		réhabilitation centre village			_
	Courtoise	Courtoise			1AUc:route de Laroque		2AU Garrigues	2AU Garrigues	Garrigues sud	Garrigues sud	Total OAP	Total OAP		TOTAL modif1	Nombre prévu au PLU en vigueur	
Total	42	2 22	15	5 16	21	19	4	6 47	10	10	134	114	15	12	2 <mark>9</mark> 134	-5
collectif	42	2 (16				12	2 10	10	52	38	15	ŧ	5 <mark>3</mark> 52	1
semi-collectif	() 10	15	5	12	8		9			27	27	•	2	2 <mark>7</mark> 27	0
individuel	() 12	2		9	11	4	6 26	3		55	49		4	1 <mark>9</mark> 55	-6
		Dents (creuses													

		10 0.0000		
ajustées	dans la		secteurs + le reste prévu en tissu urbain	
UCb1	Uca	total des deux sous- secteurs	TOTAL	Nombre prévu au PLU en vigueur
15	16	31	71	66
	16	16	16	0
15		15	29	42
			26	24
	uCb1	Dents creuses ajustées dans la modif 1 UCb1 Uca 15 16 16	ajustées dans la modif 1 total des deux sous-secteurs 15 16 31 16 16	Dents creuses ajustées dans la modif 1 secteurs + le reste prévu en tissu urbain

Nouveau tableau de répartition du nombre de logements suite à la modification n°1 du PLU

PLU en vigueur		Modification n°1			
	Total commune Objectif du SCoT	Total zone Au +centre village	Total zones U en dents creuses.	TOTAL commune modification n° 1 du PLU	
Logements individuels	79	49	26	75	
Logements semi groupés	69	27	29	56	
Logements collectifs	52	53	16	69	
TOTAL	200	129	71	200	

1.5.2. Les modifications apportées aux OAP

En dehors de l'OAP Garrigues sud et Garrigues (2AU fermée), les autres OAP sont ajustées. Ces ajustements du nombre de logements à produire s'effectuent dans les OAP, pièce n°3 du PLU et le règlement.

1.6. Les nouvelles dispositions en zone U

1.6.1. Modification des CES et autres règles de gabarit en zone urbaine

Les modifications concernent le règlement des zones UC et UD.

Présentation de l'article 6 en zone UC avant modification

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 8,5m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés.

Présentation de l'article 6 en zone UC après modification

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 8,5m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés à au moins 6 mètres de l'axe de la voie existante ou à créer.

Présentation de l'article 9 en zone UC avant modification

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain support.

Présentation de l'article 9 en zone UC après modification

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

Présentation de l'article 13 en zone UC avant modification

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives ou non privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

Présentation de l'article 13 en zone UC après modification

Au moins 30 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre.

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives ou non privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

Présentation de l'article 6 en zone UD avant modification

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 8,5m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

Présentation de l'article 6 en zone UD après modification

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

Présentation de l'article 9 en zone UD avant modification

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain support.

Dans le secteur UDcf2 UDCB1, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 35% du terrain support.

Dans les secteurs UDa et UDb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% du terrain support.

Présentation de l'article 9 en zone UD après modification

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser **35** % de la surface totale du terrain support.

Dans le secteur UDcf2 UDCB1, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% du terrain support.

Dans les secteurs UDa et UDb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% du terrain support.

Présentation de l'article 13 en zone UD avant modification

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives ou non privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

Présentation de l'article 13 en zone UD après modification

Au moins 30 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre.

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives ou non privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

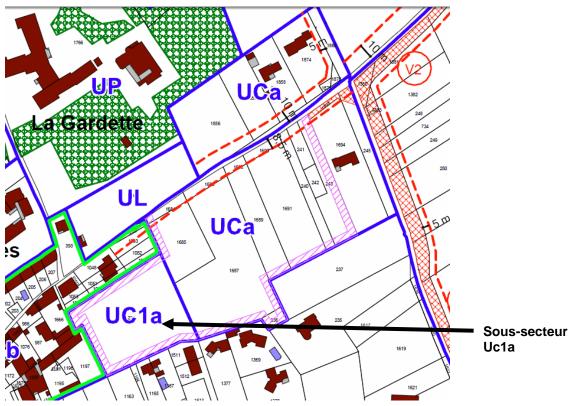
1.6.2. Création de deux sous-secteurs UC1B1 et UC1a devant recevoir des opérations de collectifs et semi-collectifs en dents creuses

Le document graphique et le règlement sont modifiés.

Présentation du document graphique avant modification







Les sous-secteurs créés n'existant pas, seules sont présentées les nouvelles dispositions du règlement

Présentation des caractéristiques de la zone UC après modification

Elle comprend:

- UC1B1 : qui prévoit des règles de hauteur, emprise au sol et espaces verts admettant des logements collectifs,
- UC1a : secteur de Souvaire qui prévoit des règles de hauteur, emprise au sol et espaces verts admettant des logements collectifs.

Présentation de l'article 6 de la zone UC après modification

Dans les sous-secteurs UC1B1 et UC1a : les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés.

Pour mémoire, la zone UC prévoyait initialement une distance de 8,50 mètres.

Présentation de l'article 9 de la zone UC après modification

En sous-secteur UC1B1 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la superficie du terrain.

En sous-secteur UC1a : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Présentation de l'article 13 de la zone UC

En sous-secteur UC1a : au moins 20% de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre.

1.7. Les nouvelles dispositions dans les OAP et zones

1.7.1. Modification des CES et autres règles de gabarit en AU

Les modifications concernent le règlement.

Présentation de l'article 7 en zone 1AU avant modification

La taille des terrains étant plus réduite et les opérations denses, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est réduite de 1 mètre.

En outre, dans les autres cas, y compris à l'intérieur d'une opération d'aménagement, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative tout point de la construction doit être implanté à au moins 4 mètres.

Présentation de l'article 7 en zone 1AU après modification

En outre, dans les autres cas, y compris à l'intérieur d'une opération d'aménagement, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative tout point de la construction doit être implanté à au moins 4m 3 mètres.

Présentation de l'article 9 en zone 1AU avant modification

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte. La localisation, l'emprise de la zone de constructibilité sont données à tire indicatif.

Chaque opération d'aménagement doit présenter une emprise au sol maximum des constructions fixée à 60 % de la superficie de l'opération d'aménagement avec une répartition par terrain constructible.

Présentation de l'article 9 en zone 1AU après modification

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte. La localisation, l'emprise de la zone de constructibilité sont données à tire indicatif. Elles doivent toutefois être respectées dans leur principe.

Chaque opération d'aménagement doit présenter une emprise au sol maximum des constructions fixée à 50% de la superficie de l'opération d'aménagement avec une répartition par terrain constructible.

Présentation de l'article 13 en zone 1AU avant modification

Les espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la

totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 5% de la superficie de l'opération. Considérer 30% de la totalité de l'opération en cas d'habitat collectif.

Présentation de l'article 13 en zone 1AU après modification

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération. Dans le cas d'une opération en collectif, les espaces libres auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

1.7.2. Les modifications apportées à l'OAP la Courtoise

La nouvelle répartition du nombre de logements à l'échelle communale induit pour l'OAP La Courtoise une diminution du nombre de logements à créer en passant de 42 à 22 logements. La nouvelle densité des logements prévus s'élève à 21,1 logements à l'hectare, contre 40 logements au PLU en vigueur. La densité perdue ici est rééquilibré dans les autres OAP. Ce secteur étant éloigné du village, il apparaît opportun de limiter sa densification au profit d'un autre secteur (la route de Pernes). Sont prévus : 10 logements semi-collectifs et 12 logements individuels.

			_
	PLU approuvé	Modification	
	Courtoise	Courtoise	
Total	42	. 22	2
collectif	42)
semi-collectif	0)
individuel	0		2

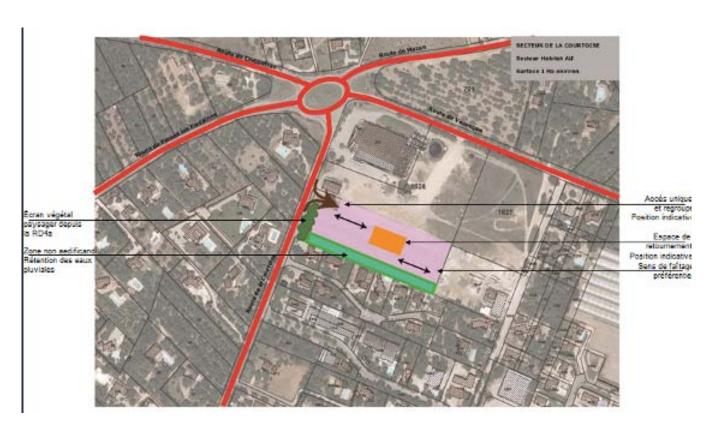
La taille moyenne des lots sera comprise entre 400 à 500 m².

Sont imposés 20 % d'espace verts, un principe d'accès et des écrans végétaux qui sont eux même traduits dans le document graphique soit en zone non aedificandi, soit en couverture arborée au titre de l'article L 151-19 du CU.

Pour prendre en compte, cet ensemble de modifications, sont corrigés en conséquence, le zonage, le règlement et les OAP.

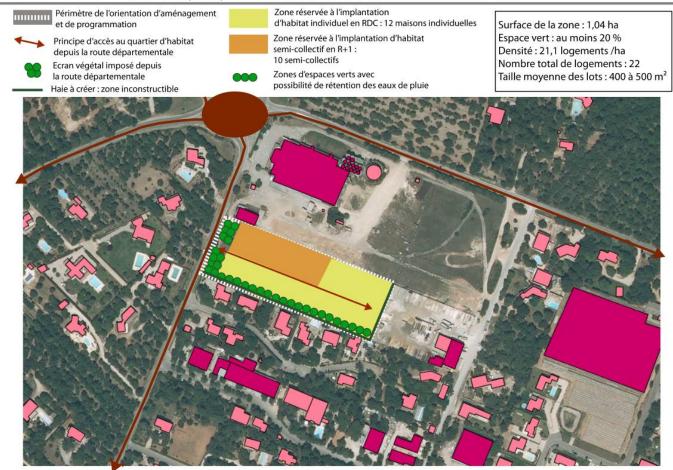
Présentation de l'OAP la Courtoise avant modification

- 1AUa Garrigues Nord, habitat collectif:
 - Surface brute: 1,04 ha,
 - Espace commun 30%: 3144 m²
 - Espace cessible: 7336 m²
 - Densité à l'hectare préconisée: 40 logements
 - COS, 0,3 surface de plancher théorique: 3144m²
 - Nombre de logements envisageable: 42
 - Surface des logements envisageable: 75 m².



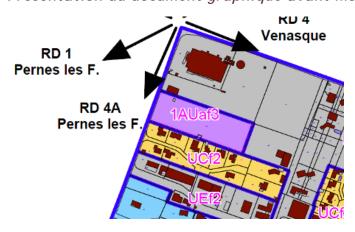
Présentation de l'OAP la Courtoise après modification

Schéma de principe d'urbanisation de l'OAP de la Courtoise : zone 1 AUa

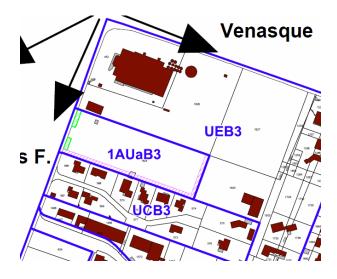


- 1AUa Garrigues Nord (Courtoise), habitat collectif:
 - Surface brute: 1,04 ha,
 - Espace vert 20% : 210 m²
 - Densité à l'hectare préconisée: 21 logements
 - Nombre de logements envisageable: 22
 - dont 12 logements individuels,
 - 12 logements semi-collectifs

Présentation du document graphique avant modification



Présentation du document graphique après modification



Une trame verte pour écran végétal a été reportée sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du CU. Il garantit l'implantation de la trame verte.

Présentation du règlement de la zone 1 AUaB3 (ancien 1auaf3) article 2 avant modification

L'article L 151-19 du CU n'existe pas.

Présentation du règlement de la zone 1 AUaB3 (ancien 1auaf3) article 2 avant modification

Protection de l'article L 151-19 du CU : couverture boisée au sein des secteurs de parcs

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Présentation du règlement de la zone 1AUa B3 (ancien 1AUaf3) article 13 avant modification

Les espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 5% de la superficie de l'opération. Considérer 30% de la totalité de l'opération en cas d'habitat collectif.

Présentation du règlement de la zone 1AUa B3 (ancien 1AUaf3) article 13 après modification

En sous-secteur 1AUa:

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération. Dans le cas d'une opération en collectif, les espaces libres auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

1.7.3. Les modifications apportées à l'OAP Route de Pernes

La nouvelle répartition du nombre de logements à l'échelle communale induit pour l'OAP Route de Pernes une augmentation du nombre de logements à créer. La nouvelle densité des logements prévus s'élève à 27 logements à l'hectare, contre 25 logements au PLU en vigueur.

	PLU approuvé	Modification
		1AUb : route
	de pernes	de pernes
Total	15	16
collectif		16
semi-collectif	15	
individuel		

Sont prévus : 16 logements collectifs.

L'ensemble de la zone recevra du logement en collectif, l'OAP du PLU en vigueur prévoyait du logement en semi-collectif.

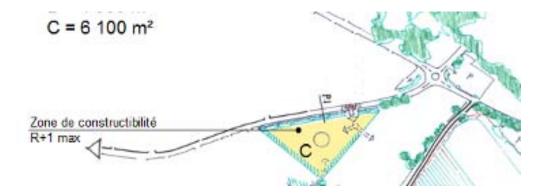
Le nombre de logements collectifs perdus sur la Courtoise (42) est en partie retrouvé au sein de cette OAP (16).

Sont imposés 30 % d'espace verts, un principe d'accès et des écrans végétaux qui sont eux même traduits dans le document graphique soit en zone non aedificandi, soit en couverture arborée au titre de l'article L 151-19 du CU.

Pour prendre en compte, cet ensemble de modifications, sont corrigées en conséquence, le zonage, le règlement et les OAP.

Présentation de l'OAP Route de Pernes avant modification

- 1AUb Route de Pernes, individuel groupé:
 - Surface brute: 0,60 ha,
 - Espace commun 20%: 1220 m²
 - Espace cessible: 4880 m²
 - Densité à l'hectare préconisée: 25 logements
 - COS, 0,3 surface de plancher théorique: 1830m²
 - Nombre de logements envisageable: 15
 - Surface des logements envisageable: 120 m²
 - Surface des lots approximative: 320 m²



Présentation de l'OAP Route de Pernes après modification

1AUb Route de Pernes, collectif :

- Surface brute: 0,60 ha,

Espace vert 30%

Densité à l'hectare préconisée: 26,6 logements

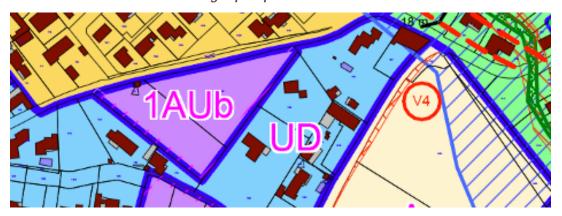
Nombre de logements envisageable: 16

- CES: 40 %

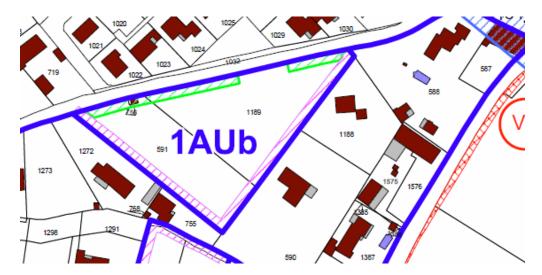
Schéma de principe d'urbanisation de l'OAP route de Pernes : zone 1 AUb



Présentation du document graphique avant modification



Présentation du document graphique après modification



Une trame verte pour écran végétal a été reportée sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du CU. Il garantit l'implantation de la trame verte.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 2 avant modification

L'article L 151-19 du CU n'existe pas.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 2 avant modification

Protection de l'article L 151-19 du CU : couverture boisée au sein des secteurs de parcs

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 9 avant modification

Pas de règle spécifique à ce sous secteur.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 9 après modification

En sous-secteur 1 AUb, le CES est fixé à 40 %.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 13 avant modification

Les espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 5% de la superficie de l'opération. Considérer 30% de la totalité de l'opération en cas d'habitat collectif.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 13 après modification

En sous-secteur 1AUb:

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération. Dans le cas d'une opération en collectif, les espaces libres auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

1.7.4. Les modifications apportées à l'OAP Route de Laroque

La nouvelle répartition du nombre de logements à l'échelle communale induit pour l'OAP Route de Pernes une variation faible qui permet de rééquilibrer la part de logements individuels. La nouvelle densité des logements prévus s'élève à 18 logements à l'hectare, contre 25 logements au PLU en vigueur.

	PLU approuvé	Modification
	1AUc:route de Laroque	1AUc:route de Laroque
Total	21	19
collectif		
semi-collectif	12	. 8
individuel	9	11

Sont prévus : 8 logements semi collectifs et 11 logements individuels. .

Sont imposés 20 % d'espaces verts, un principe d'accès et des écrans végétaux qui sont eux même traduits dans le document graphique soit en zone non aedificandi, soit en couverture arborée au titre de l'article L 151-19 du CU.

Pour prendre en compte, cet ensemble de modifications, sont corrigés en conséquence, le zonage, le règlement et les OAP.

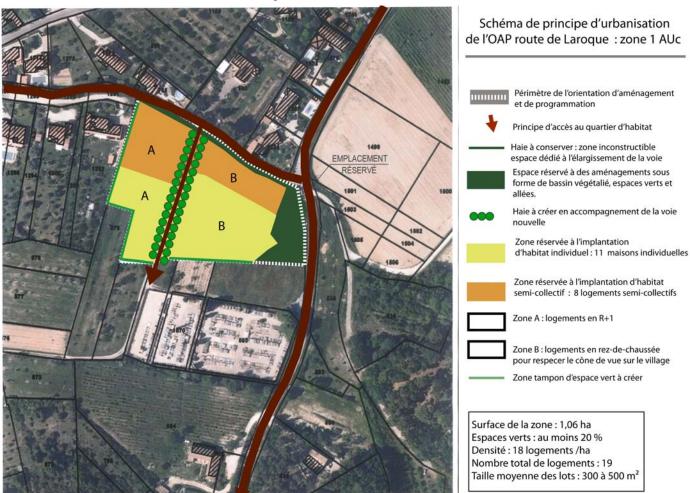
Présentation de l'OAP Route de Laroque avant modification

- 1AUc route de Laroque sur Pernes, individuel groupé et individuel pur:
 - Surface brute: 1,06 ha,
 - Espace commun 20%: 1830 m²
 - Espace cessible: 4270 m²
 - Densité à l'hectare préconisée: 25 logements
 - COS, 0,3 surface de plancher théorique: 1962m²

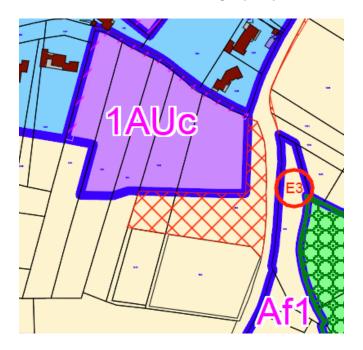
- Nombre de logements individuels pur envisageables: 9
- Surface des logements envisageable: 120 m².
- Surface des lots approximative: 320 m²
- Nombre de logements individuels groupés envisageables: 12
- Surface des logements envisageable: 120 m².
- Surface des lots approximative: 320 m²

Présentation de l'OAP Route de Laroque après modification

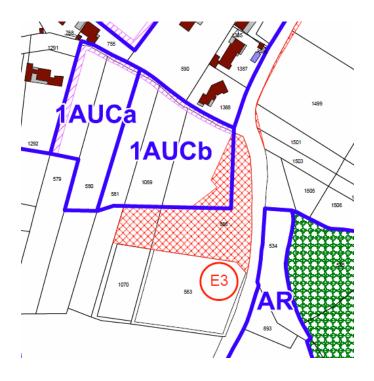
- 1AUc route de Laroque sur Pernes, individuel groupé et individuel pur:
 - Surface brute: 1,06 ha,
 - Espaces verts 20%:
 - Densité à l'hectare préconisée: 18 logements
 - Nombre de logements individuels : 11
 - Nombre de logements semi-collectifs: 8



Présentation du document graphique avant modification



Présentation du document graphique après modification



Deux sous-secteurs sont créés car ils admettent des formes urbaines différentes et notamment des hauteurs variées. La zone 1AUcb disposera d'une hauteur plus faible pour respecter le cône de vue. Cette disposition est traduite dans le règlement.

L'emplacement réservé est modifié. Se reporter à l'objet 3 de la présente modification.

Présentation des caractéristiques de la zone 1AU avant modification

1AUc, situé route de La Roques sur Pernes.

Présentation des caractéristiques de la zone 1AU après modification

 1AUc, situé route de La Roques sur Pernes qui comprends deux sous secteurs 1AUCa et 1AUCb correspondant à des niveaux de densité différente,

Présentation du règlement de la zone 1AUc article 10 après modification

Ces sous-secteurs n'existant pas, le PLU en vigueur n'y fait pas référence. La règle nouvelle est la suivante :

En zone 1AUCa : La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres. En zone 1AUCb : La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres.

Présentation du règlement de la zone 1AUc article 13 avant modification

Les espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 5% de la superficie de l'opération. Considérer 30% de la totalité de l'opération en cas d'habitat collectif.

Présentation du règlement de la zone 1AUb article 13 après modification

En sous-secteur 1AUc:

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération. Dans le cas d'une opération en collectif, les espaces libres auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

1.7.5. Les modifications apportées aux OAP des Garriques

	PLU approuvé	Modification	PLU approuvé	Modification
	2AU Garrigues	2AU Garrigues	Garrigues sud	Garrigues sud
Total		16 47	10	10
collectif		12	10	10
semi-collectif		9		
individuel	4	16 26		

Le nombre de logements sur l'OAP des Garrigues (zone 2AUB2 du document graphique) varie à la marge. Le changement apporté est lié à la typologie des logements. Au PLU en vigueur, la zone est dédiée à des logements individuels. La proximité de ce secteur avec le péricentre lui permet de bénéficier d'une mixité de formes urbaines. 47 logements se répartissent ainsi sous formes de

logements collectifs, semi-collectifs et individuels. Cette répartition permet de rééquilibrer le nombre de logements collectifs prévus initialement à la courtoise, secteur éloigné du village mieux adapté à des formes urbaines moins denses.

Le secteur des Garrigues est une zone 2AU fermée non réglementée qui s'urbanisera dans un second temps. Le règlement de la zone n'est donc pas modifié ni l'OAP qui devra être prévue lorsque le règlement sera écrit. Le schéma de principe de l'OAP n'est pas modifié, seul le nombre de logements est ajusté sur la fiche de synthèse de l'OAP.

Sur le secteur Garrigues Sud, les objectifs de réhabilitation des logements restent inchangés. Aucune modification n'est apportée.

Objet n° 2 : Intégrer le PPRIF Monts-de-Vaucluse Ouest en faisant évoluer zonage et règlement

2.1. Objet de la modification et présentation du contexte

Le PLU en vigueur a été approuvé en intégrant la prise en compte du risque feu de forêt sous la forme d'indices allant du f1 au f3. Des prescriptions en matière de constructions sont données au sein des dispositions générales pour chaque zone concernée, une annexe 2 figure également en annexe du règlement.

Ces dispositions sont devenues inadaptées, la Commune de Saint-Didier étant concernée depuis le 3 décembre 2015 par le plan de prévention du risque incendie-feux de forêt des Monts de Vaucluse Ouest approuvé par arrêté préfectoral. Ce document s'impose aujourd'hui au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Le PPRIF donne de nouvelles règles qui s'imposent dans chaque zone concernée du PLU.

Le PPRIF doit donc être annexé aux servitudes d'utilité publique. Les indices F des dispositions du PLU en vigueur sont supprimés et remplacés par les nouveaux indices issus du règlement du PPRIF approuvé.

2.2. Les nouvelles dispositions

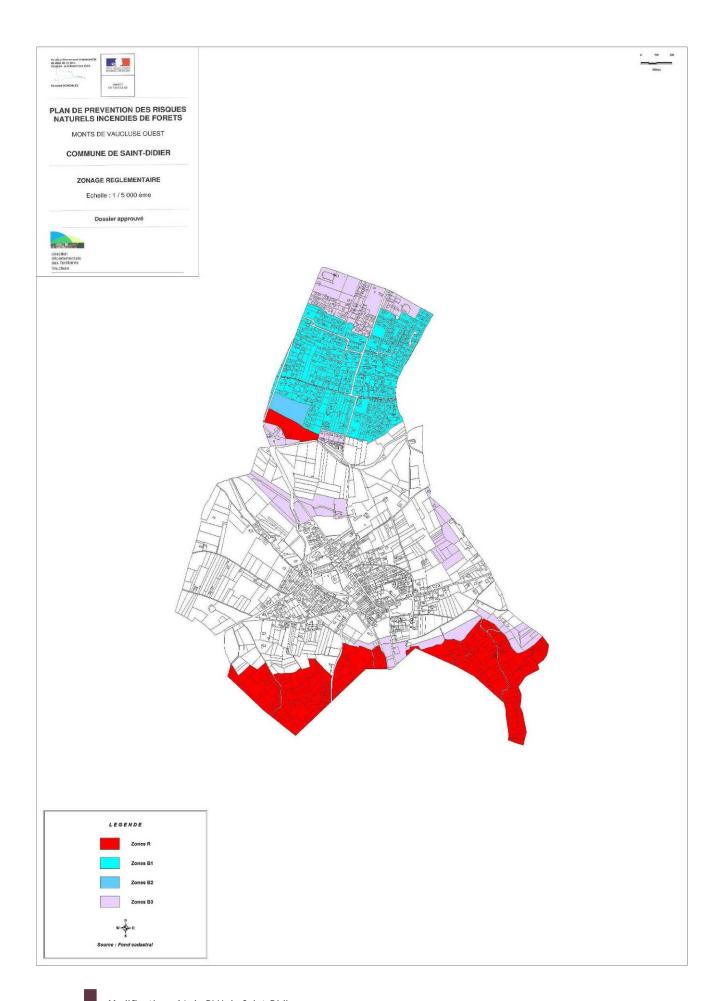
2.2.1. Ajout du PPRIF dans l'annexe 7.3. "servitudes d'utilité publique" - SUP-

Le PPRIF est intégré dans l'annexe servitudes d'utilité publique en venant compléter les servitudes déjà existantes. Cette annexe se compose :

- du plan de zonage, (voir extrait ci après),
- du règlement associé, (voir contenu nouveau à l'annexe 7.3.),
- de l'arrêté préfectoral.

Présentation de la carte du PPRIF

Pour une meilleure lisibilité, se reporter à l'annexe 7.3.



2.2.2. Modifications des dispositions générales du règlement

Présentation du titre II : dispositions relatives aux risques - 2 Feu de forêt

Le texte ci-dessous est supprimé intégralement.

La commune de Saint Didier est soumise pour certains secteurs à la prise en compte du risque feu de forêt. Compte tenu de la nature des boisements et de l'aléa une cartographie du risque a pu être établie et intégrée au PLU. Dès lors que les terrains d'assiette d'un projet sont identifiés par un indice "feu de forêt" (f1 à f3) sur le document graphique, il convient de se reporter à l'annexe jointe au présent règlement pour assurer la prise en compte du risque:

- f1: aléa fort zone urbaine ou naturelle non équipée à ce jour.
- f2: aléa fort zone urbaine ou naturelle équipée.
- f3: aléa moyen.

Compte tenu de la prise en compte du risque incendie il a été envisagé les zones suivantes:

Zones Urbaines Défendables (ZUD):

Une ZUD correspond à un secteur dans lequel le nombre de bâtiments préexistants à la date de référence est tel que leur défense en cas d'incendie peut être réalisée dans des conditions techniques et économiques acceptables : nombre de bâtiments regroupés et emprise sur les bois et landes significatifs, équipement public préexistant, débroussaillement facilité. On considère alors comme admissible le risque né d'une densification de l'urbanisation (mais sans extension). Sont classés en ZUD les secteurs UCf1, UCf2, UCf3, UDcf1, UDcf2, UEf2 et UEf3 les Garrigues. Le classement en ZUD rend le risque admissible, sous réserves de respecter les conditions définies dans l'annexe pour les nouvelles constructions.

Zone A Urbaniser Protégeables (ZAUP)

Dans les secteurs présentant un aléa incendie fort, l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation dans la commune révélant la nécessité de l'admettre, le risque permettra d'admettre la construction à condition:

- que les opérations aient une taille suffisante afin que la défense incendie se réalise dans des conditions technico-économiques acceptables,
- que la puissance publique ou un aménageur se charge de la réalisation des équipements publics nécessaires (obligation d'équipement minimum dont la réalisation doit être diligentée par la puissance publique).

Est considéré comme ZAUP, les secteurs 1AUdf1 et 2AUf1 du quartier les garrigues, sous réserves de respecter les conditions définies dans l'annexe pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement.

Présentation du nouveau Titre II : dispositions relatives aux risques 2 -Feu de forêt

Il est remplacé par le texte suivant.

La commune de Saint Didier concernée par un plan de prévention des risques feux de forêts intitulé "PPRIF Monts de Vaucluse Ouest" approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2015. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. Le zonage et son règlement sont reportés en annexes du présent PLU (servitude d'utilité publique).

Ce document distingue quatre types de zones :

- R : zone rouge, elle correspond aux secteurs soumis à un aléa feu de forêt moyen à très fort, dans lesquels l'ampleur des phénomènes ne permet pas de défendre les unités foncières intéressées.
- B1, zone bleue où l'aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics existants à la date d'approbation du PPRIF : la densification de l'urbanisation est alors envisageable.
- B2, zone bleue, secteur non encore urbanisé, où l'aléa feu de forêt fort nécessite la réalisation d'équipements publics de défense à la périphérie immédiate de la zone suffisants pour assurer la sécurité des constructions à implanter : le développement d'une nouvelle urbanisation y est alors admis sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect du RNU ou des orientations définies dans le PLU, dès lors que l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation des communes concernées a révélé la nécessité de l'admettre. Les zones B2 jouxtant un secteur sensible où l'aléa est fort à très fort doivent faire l'objet d'un dispositif d'isolement permettant l'intervention des services de secours
- B3 où l'aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie).

La prise en compte du risque se traduit par un règlement spécifique qui s'applique à chaque zone. Les indices des quatre zones sont identifiés sur le document graphique du PLU.

Il convient de se reporter à l'annexe servitudes d'utilité publique pour la bonne prise en compte des règles liées aux risques.

2.2.2. Suppression de l'annexe n° 2 du règlement

Le texte ci-dessous est supprimé intégralement.

Annexe 2: Le risque feu de forêt

La commune de Saint Didier est concernée par le risque feu de forêt. Compte tenu de l'aléa rencontré sur la commune et en l'absence de PPRI opposable trois zones ont été déterminées:

- Zone "f1": d'aléas fort non équipée à ce jour
- Zone "f2": d'aléas fort équipée
- Zone "f3" d'aléas moyen.

En fonction de cet aléas il convient de compléter la prise en compte des dispositions du règlement de PLU par les préconisations ci-après.

Préambule

Après qu'aient été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, on ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1.

- Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexe 4.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du document d'urbanisme (PLU ou carte communale).
- Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.
- Afin de faciliter l'information du public, les P.L.U. et les cartes communales devront comporter (pièces écrites et documents graphiques) l'identification des zones à risque en indiquant les niveaux de risques pour chacune d'entre elles à l'aide des indices f1 (aléa très fort), f2 (aléa fort) et f3 (aléa moyen).

Les obligations de débroussaillement précisées dans l'arrêté préfectoral de n°2013049-0002 du 18 février 2013 relatif au débroussaillement légal autour des constructions, chantiers et installations de toute nature dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêts devront être appliquées dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune. Dans un souci de cohérence, il conviendra d'appliquer les mêmes dispositions à l'ensemble des boisements de la commune.

Constructibilité des terrains en zone "f1"

Dans la zone d'aléa fort, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes:

- tous les bâtiments
- lotissements
- habitats légers de loisir
- · caravanes et terrains de camping caravaning
- installations, travaux divers
- installations classées

Néanmoins, on considérera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes:

- dans les zones urbanisées défendables (Z.U.D.) définies ci-après,
- dans les zones à urbaniser protégeables (ZAUP) définies ci-après,
- les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et les habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, ...),
- Hors ZUD et ZAUP, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 80m2 de Surface de Plancher, sous réserve du respect des conditions suivantes:

- o pas de création de logement;
- o pas d'augmentation de la vulnérabilité
- o pas de changement de destination

La surface de plancher initiale peut être, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous:

Surface de plancher initiale	Extension autorisée	
70 m² à 120 m²	Jusqu'à 140 m² de surface de plancher	
121 m² à 200 m²	+ 20 m² de surface de plancher	
A partir de 201 m²	+ 10% de surface de plancher	

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

Sont classés en aléas "f1" les secteurs Nf1 et Af1 situés au Sud de la commune, exclu des ZUD - extensions et rénovations autorisées dans les conditions ci-dessus.

Sont également classés en aléas "f1" les secteurs 1AUdf1 et 2AUf1 (considérés comme ZAUP), à équiper pour pouvoir être ouverts à l'urbanisation.

Enfin sont considérés comme ZUD les secteurs UCf1, UDf1, UDcf1 du quartier des Garrigues car desservis et équipé en DECI.

Constructibilité des terrains en zone "f2"

Dans les zones d'aléa fort, les mesures de protection sont identiques à celles figurant en zone "f1".

Dans les communes où l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone d'aléa fort, la localisation d'un habitat nouveau devra apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et le risque ne sera alors considéré comme acceptable que dans des zones dites zones à urbaniser protégeables (Z.A.U.P.) répondant aux spécifications ci-après.

Sont classés en aléas "f2" les secteurs suivants:

- Secteurs UCf2, UDf2, UDcf2, UEf2, ULf2, quartier Les Garrigues considérés comme ZUD
- le secteur Nf2: extensions et rénovations autorisées dans les conditions de la zone "f1"

Constructibilité des terrains en zone "f3"

Les seules mesures de protection minimum pour les zones d'aléa moyen sont celles figurant en préambule. (Mesure de débroussaillement).

Le classement en aléas f3 n'implique pas de qualification de ZUD ou ZAUP

Sont classés en aléas "f3"

- les secteurs UCf3, UDf3 et UEf3 du quartier les Garrigues le secteur 1AUaf3 du quartier des Garrigues
- les secteurs Af3, Nf3, du quartier La Gardette
- les secteurs Apf3, Nf3 et UDaf3 du guartier Notre Dame de Saint Garde

Modification n°1 du PLU de Saint-Didier

• les secteurs Af3 du piémont au Sud de la commune

Dispositions communes à toutes les zones

Conditions relatives aux équipements publics

Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours:

 chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort (Z.U.D. et les Z.A.U.P), la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi tour en 3 manoeuvres maximum.

Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites dans le paragraphe ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres.

Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées au ci dessus doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (zone U) ou 300 mètres (zone A et N) et alimentées par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/mn chacun.

L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain. La distance de l'hydrant à la construction par les voies existantes doit être au plus égale à 150m.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m3 à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du ci-dessus.

Il peut également être admis que la protection soit assurée:

• Pour les constructions nouvelles dans les zones d'aléa très fort (Z.U.D), si le réseau a un débit supérieur ou égal à 30 m3/h, et si les poteaux incendie sont implantés conformément aux caractéristiques décrites au premier alinéa du présent paragraphe, par une réserve d'eau publique de 30 m3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.

<u>Définitions des zones urbanisées défendables dans les zones d'aléas très forts (ZUD).</u>

Sont considérés comme ZUD, les secteurs suivants:

UCf1, UDf1, UDcf1 du quartier des Garrigues

UCf2, UDf2, UDcf2, UEf2, ULf2, quartier Les Garrigues

Une Z.U.D. correspond à un secteur dans lequel le nombre de bâtiments préexistants à la date de référence est tel que leur défense en cas d'incendie peut être réalisée dans des conditions techniques et économiques acceptables : nombre de bâtiments regroupés et emprise sur les bois et landes significatifs, équipement public préexistant, débroussaillement facilité. On considère alors comme admissible le risque né d'une densification de l'urbanisation (mais sans extension).

Une Z.U.D. est définie par l'ensemble des conditions suivantes:

- les bâtiments à usage d'habitations (parcelles distinctes) sont au moins 5 à la date de référence sur une aire telle que chacun d'entre eux est situé à une distance de 100 mètres maximum de l'un au moins des autres. (Cette distance de 100 mètres est celle qui permet une continuité du débroussaillement qui est obligatoire dans un rayon de 50 mètres). Le périmètre de la Z.U.D. est strictement délimité par les bâtiments cités cidessus.
- les constructions ne peuvent être autorisées que si préalablement les terrains sont desservis par des équipements publics tels que ci avant.
- Une nouvelle construction peut être admise si elle est située à moins de 100 mètres de deux des constructions présentes dans la Z.U.D. à la date de référence ou postérieurement.
- Les lotissements pourront être autorisés à condition que les bâtiments susceptibles d'être construit répondent aux conditions ci-dessus, que les

équipements du lotissement présentent au moins les caractéristiques décrites ci avant, et les travaux de V.R.D. du lotissement ne fassent pas l'objet d'un phasage.

Par ailleurs, tout point du terrain distant de moins de 50 mètres de la construction ou de l'installation projetée devra être situé:

- soit à l'intérieur de la propriété du demandeur,
- soit à l'intérieur d'une propriété voisine bâtie à usage d'habitation s'il est à moins de 50 mètres de la construction qu'il supporte,
- soit au niveau ou au-delà d'une voirie ouverte à la circulation publique telle que définie à l'annexe I,
- soit à l'intérieur d'une zone impropre par nature aux boisements et broussailles,
- soit à l'intérieur d'une zone ayant fait l'objet d'un défrichement autorisé.

Définitions des zones à urbaniser protégeables dans les zones d'alea fort (Z.A.U.P.)

Est considéré comme ZAUP, les secteurs 1AUdf1, 2AUf1 du quartier les garrigues.

Dans les secteurs présentant un aléa incendie fort, l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation dans la commune révélant la nécessité de l'admettre, le risque permettra d'admettre la construction à condition:

- que les opérations aient une taille suffisante afin que la défense incendie se réalise dans des conditions technico-économiques acceptables,
- que la puissance publique ou un aménageur se charge de la réalisation des équipements publics nécessaires (obligation d'équipement minimum dont la réalisation doit être diligentée par la puissance publique).

L'urbanisation de ces nouveaux territoires présentant un aléa incendie ne peut donc se faire qu'au travers de zones à urbaniser protégeables Z.A.U.P. ainsi définies:

- zones où la commune ou un aménageur avec lequel une convention aura été conclue (y compris en cas de lotissement) réalise les équipements publics remplissant les conditions figurant ci avant,
- les terrains ne sont constructibles qu'après réalisation de l'ensemble de ces équipements portant sur la totalité de la zone,
- la surface minimum d'une Z.A.U.P. est de 3 ha, hormis secteur 1AUef1 pour lequel une superficie minimale n'est pas fixée compte tenu qu'il s'agit d'une extension-requalification des bâtiments existant
- les Z.A.U.P. ne peuvent être créées que dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme

- les Z.A.U.P. jouxtant un secteur sensible à l'aléa incendie fort ou très fort doivent faire l'objet d'un dispositif d'isolement par rapport à ce secteur tel qu'une coupure par une bande de terrain susceptible d'arrêter la propagation de l'incendie.
- 2.2.3. Remplacement des indices F1, F2 et F3 par les nouveaux indices du PPRIF dans le règlement des zones concernées

Du fait de la traduction du PPRIF dans le règlement, les sous-secteurs dénommés f1, f2 et f3 sont remplacés pour les nouveaux indices correspondants, à savoir 4 types d'aléa, R, B1, B2 et B3.

Dans toutes les zones du règlement (hors zone UP car non concernée) dans les caractéristiques de la zone

La phrase suivante est modifiée : Pour la prise en compte des risques naturels (secteur indicés "f" ou aplat de couleur inondabilité), il convient de se reporter à l'applat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Présentation de la nouvelle rédaction dans toutes les zones (hors zone UP car non concernée)

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'applat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Présentation de la suppression des indices f remplacés par les nouveaux indices R, B1, B2, B3

En zone UC:

Caractéristiques de la zone avant modification

Elle comprend également le secteur UCbf2, situé au sud-est du quartier des Garrigues

NB: la zone UCf2 est considérée comme ZUD au titre du risque feu de forêt.

Caractéristiques de la zone après modification

Elle comprend également le secteur UCbf2, **UCbB1** situé au sud-est du quartier des Garrigues.

NB: la zone UCf2 est considérée comme ZUD au titre du risque feu de forêt.

En zone UD:

Caractéristiques de la zone avant modification

Elle comprend le secteur UDa et **UDaf3**, situé aux alentours de Notre Dame de Sainte Garde.

Le secteur UDcf2, situé quartier les Garrigues, de densité moindre et dont les équipements et accès sont sous calibrés

NB: Le secteur UDcf2 les Garrigues est considéré comme ZUD (voir annexe).

En zone UD:

Caractéristiques de la zone après modification

Elle comprend le secteur UDa et **UDAB3**, situé aux alentours de Notre Dame de Sainte Garde.

NB: Le secteur UDcf2 les Garrigues est considéré comme ZUD (voir annexe).

Le secteur UDcB1, situé quartier les Garrigues, de densité moindre et dont les équipements et accès sont sous calibrés

Caractéristiques de l'article 5 avant modification

Dans le secteur UDcf2, afin d'assurer un maintien de la forme urbaine actuelle, la superficie minimale des terrains constructibles est de 800 mètres carrés. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Caractéristiques de l'article 5 après modification

Dans le secteur UDCB1, afin d'assurer un maintien de la forme urbaine actuelle, la superficie minimale des terrains constructibles est de 800 mètres carrés. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Caractéristiques de l'article 9 avant modification

Dans le secteur UDcf2

Caractéristiques de l'article 9 après modification

Dans le secteur UDcf2 DCB1

En zone UE:

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

Il est prévu un secteur **UEaf3 et UEaf2 dans** lequel des dispositions particulières sont mises en œuvre afin de limiter le développement des activités et ainsi limiter l'exposition des populations aux risques industriels.

Elle est concernée pour les secteurs UEf2, UEaf2, UEf3et UEaf3 par le risque incendie

Présentation de la caractéristique de la zone après modification

Il est prévu un secteur UEaf3 **UEB3** et UEaf2 **UEaB1dans** lequel des dispositions particulières sont mises en œuvre afin de limiter le développement des activités et ainsi limiter l'exposition des populations aux risques industriels.

Elle est concernée pour les secteurs UEf2, UEf3et UEf3et UEB3, UEB1, UEB1, par le risque incendie

Présentation de l'article 2 avant modification

Dans les secteurs **UEaf2 et UEaf3**, pour les constructions à usage industriel et les ICPE existantes seules sont autorisées les aménagements dans les volumes existants et les extensions de 15% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Présentation de l'article 2 après modification

Dans les secteurs **UEaf2 et UEaf3**, **UEB1 et UEAB1** pour les constructions à usage industriel et les ICPE existantes seules sont autorisées les aménagements dans les volumes existants et les extensions de 15% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En zone UL:

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

Cette zone correspond à des équipements publics et collectifs. Elle est concernée pour les secteurs **ULf2** par le risque incendie.

Présentation de la caractéristique de la zone après avant modification

Cette zone correspond à des équipements publics et collectifs. Elle est concernée pour les secteurs **ULf2 ULB1** par le risque incendie.

En zone 1AU:

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

- 1AUaf3: situé quartier les Garrigues Nord
- 1AUb: situé route de Pernes les Fontaines
- 1AUc : situé route de La Roques sur Pernes qui comprend deux sous secteurs 1AUCa et 1AUCb correspondant à des niveaux de densité différents,
- 1AUdf1 : situé quartier les Garrigues Sud. Ce secteur est considéré comme ZAUP, se reporter aux annexes du règlement.

La zone 1AU est en partie concernée par des risques inondation liés à la Nesque identifiée par une trame au document graphique. Elle est également concernée pour les secteurs 1AUaf3 et 1AUef1 par le risque incendie.(la zone 1AUef1).

Présentation de la caractéristique de la zone après modification

- 1AUaf3 1AUaB3: situé quartier les Garrigues Nord
- 1AUb: situé route de Pernes les Fontaines
- 1AUc : situé route de La Roques sur Pernes qui comprend deux sous secteurs 1AUCa et 1AUCb correspondant à des niveaux de densité différents,
- 1AUdf1 1AUdB3 : situé quartier les Garrigues Sud. Ce secteur est considéré comme ZAUP, se reporter aux annexes du règlement.

La zone 1AUe est supprimée, elle n'existe pas. Il s'agit d'une erreur manifeste lors de l'approbation du PLU.

Elle est également concernée pour les secteurs 1AUaf3 1AUdB3 et 1AUef1 par le risque incendie.(la zone 1AUef1.

Présentation de l'article 2 de la zone avant modification

Dans le secteur 1AUdf1, en sus des dispositions ci-dessus, les projets de réhabilitationextension des bâtiments existants sont autorisés.

Présentation de l'article 2 de la zone après modification

En sous-secteur 1AUdf1 1AUdB3,

Présentation de l'article 10 de la zone avant modification

Pour le secteur 1AUaf3, cette hauteur est portée à 12 mètres.

Présentation de l'article 10 de la zone après modification

Pour le secteur **1AUaf3 1AUaB3** cette hauteur est portée à 12 mètres.

En zone 2AU:

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

Elle comprend le secteur **2AUf1** dans lequel il sera nécessaire de prendre en compte le risque incendie dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation

Présentation de la caractéristique de la zone après modification

Elle comprend le secteur 2AUf1 **2AUB2** dans lequel il sera nécessaire de prendre en compte le risque incendie dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation

En zone A:

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

Elle est également concernée pour les secteurs Af1 et Apf3 par le risque incendie.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ap sauf stipulations contraires. Elle est concernée, pour le sous-secteur **Apf3**, par le risque incendie.

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

Elle est également concernée pour les secteurs Af1 AR et Apf3 ApB3 et AB3 par le risque incendie.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ap sauf stipulations contraires. Elle est concernée, pour le sous-secteur **Apf3 ApB3**, par le risque incendie.

Présentation de l'article 11 de la zone avant modification

Aspect des matériaux

Dans les secteurs Af2, Apf3 ApB3 en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

Présentation de l'article 11 de la zone après modification

Dans les secteurs Af2, Apf3 ApB3 en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

En zone N:

Présentation de la caractéristique de la zone avant modification

La zone N est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara et à la Nesque, identifiés par une trame au document graphique. Elle est également concernée pour les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3 par le risque incendie.

Présentation de la caractéristique de la zone après modification

La zone N est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara et à la Nesque, identifiés par une trame au document graphique. Elle est également concernée pour les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3 NB3, NB1et NR par le risque incendie.

Présentation de l'article 11 de la zone avant modification

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3 et le sous-secteur Aif1, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

Présentation de l'article 11 de la zone avant modification

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3 NB3, NB1 et NR et le sous-secteur Aif1, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

Présentation de l'article 13 de la zone avant modification

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3 soumis au risque incendie feu de forêt, il est exigé :

- le débroussaillement dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations
- le déboisement sur une distance de 8m autour des constructions
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

Présentation de l'article 13 de la zone après modification

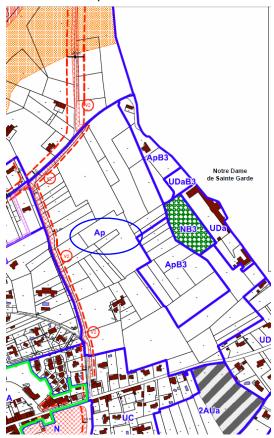
Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3 NB3, NB1 et NR soumis au risque incendie feu de forêt, il est exigé :

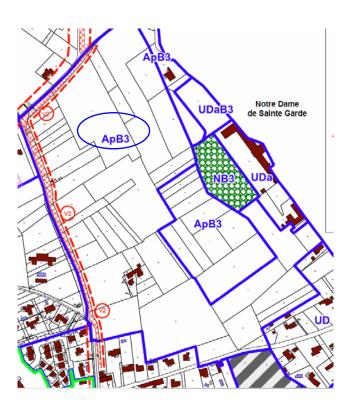
- le débroussaillement dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations
- le déboisement sur une distance de 8m autour des constructions
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

2.2.4. Corrections apportées après avis des PPA sur le document graphique

Dans son avis du 11 mars 2016, le Préfet de Vaucluse a relevé une erreur matérielle sur le report de Notre-Dame de-Sainte-Garde, une zone ApB3 qui devrait être classée en Ap. Le plan ci-dessous fait état de la correction de l'erreur matérielle modifiée pour le dossier d'approbation. Le nouveau plan est conforme avec le PPRIF approuvé.

Correction après avis PPA





Plan avant enquête publique erreur zone ApB3

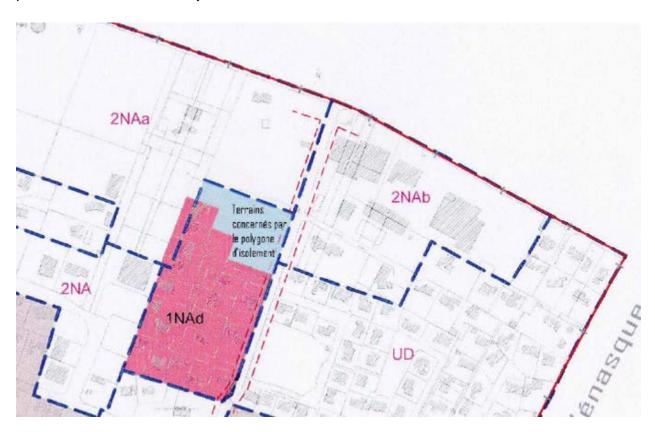
Objet n°3 : Modifier la limite entre la zone UCf3 et UEf3, secteur consulat

3.1. Objet de la modification et présentation du contexte

3.1.1. Les objectifs poursuivis

Lors de la révision du POS valant élaboration du PLU, la commune de Saint-Didier a rétabli la limite de la zone UCf3 de façon à prendre en compte l'annulation du polygone d'isolement de l'usine Reynaud de Saint-Didier. Toutefois, cette limite de zone comporte une erreur de report qui n'est pas conforme aux limites du POS antérieur à l'application de ce même polygone réalisé lors de la modification n°7 du POS.

La carte ci-dessous (extrait du plan de zonage de la modification n°7 du POS) permet d'en démontrer la justification.



Ce report de zone est doublement justifié puisque la commune est confrontée à une pénurie de terrain constructible. Le rétablissement de la zone UCf3 dans sa configuration initiale contribuera à la mise en œuvre d'opération d'aménagement nécessaire au maintien de la perspective démographique définie dans le PLU.

Suite à l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis une réserve sur les modifications du périmètre entre les deux zones.

En conséquence, l'extension des limites entre la zone UCB3 et UEB3 n'est pas poursuivie pour suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Les limites entre les deux zones du PLU en vigueur sont donc maintenues dans l'approbation de la modification n°1.

3.1.2. La liste des modifications apportées

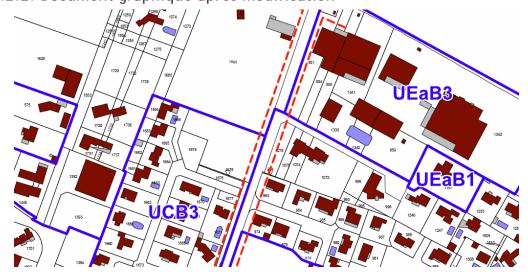
La limite de zone entre UCf3 et UEf3, devenu UCB3 et UEB3, reste la même avant et après modification.

3.2. Les nouvelles dispositions

3.2.1. Document graphique avant modification



3.2.2. Document graphique après modification

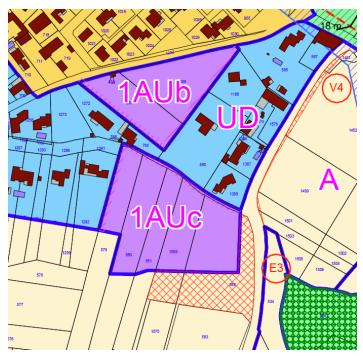


Objet n°4 : Modifier un emplacement réservé

4.1. Objet de la modification et présentation du contexte

4.1.1. Les objectifs poursuivis

L'emplacement réservé n°E3, au bénéficie de la commune de Saint-Didier et prévu pour du stationnement et de l'espace public doit être agrandi sur la zone 1AUC pour y inscrire aussi un bassin de rétention des eaux de pluie. Cette zone est en effet réservée à la construction d'un quartier d'habitat. Pour permettre la bonne prise en compte de la rétention des eaux de pluie liée à l'aménagement du quartier, un bassin de rétention doit être aménagé.



4.1.2. La liste des modifications apportées

Sur le document graphique :

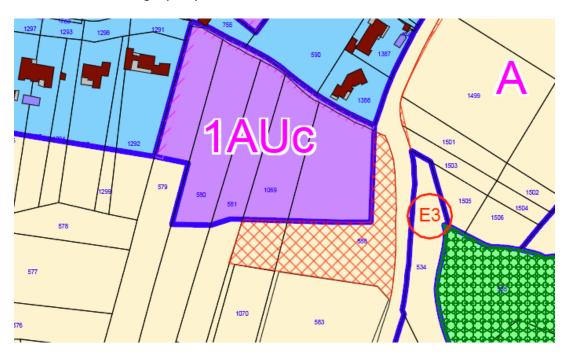
Le cartouche reportant le tableau des emplacements réservés est modifié ainsi que la taille de l'ER E3.

Le contour de l'ER E3 est modifié, il est agrandi sur 633 m², il atteint la surface de 4 358 m² au lieu de 3 725 m².

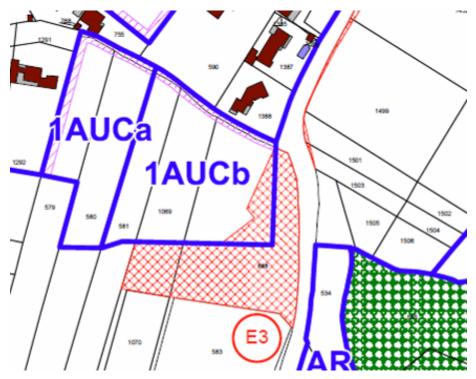
La pièce 6, liste des emplacements réservés est modifiée. L'intitulé n°E3 est complété dans sa dénomination bassin de rétention et espace public.

4.2. Les nouvelles dispositions

4.2.1. Document graphique avant modification



4.2.2. Document graphique après modification



4.2.3. Liste des ER avant modification

Voirie communale

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de Saint Didier

N° de réf.	Désignation de l'opération	Références cadastrales	Surfaces en m² env.
V1	Centre ville création de cheminement piétonnier	section B1 158p - 159p - 160p - 161p - 162p	255
V2	Aménagement du chemin Fond emprise 15 m approximative	section A1 950p - 126p - 127p - 128p - 231p - 230p 229p - 234p - 1644p - 1645p - 1646p 1647p - 228p - 414p section B1 282p - 252p - 1381p - 1380p -1383p - 1695p 245p - 1382p - 248p - 734p - 249p - 250p 251p - 839p - 254p - 255p - 260p - 261p 926p - 314p - 1122p	
V3	Aménagement du Cours	section B1 34p - 36p - 38p - 41p - 46p - 47p 51p - 52p - 53p - 156p - 162p - 163p - 723p - 757p - 871p - 872p 877p - 878p - 996p -1095 - 1096	9 396
V4	Création d'un cheminement piétonnier	section B1 1451p - 1452p - 1499p - 1501p - 1503p	367
V5	Création d'un cheminement piétonnier	section A1 1635p - 1637p - 1424p - 584p - 507p - 267p 1457p - 1819p - 1818p	2 477
V6	Création d'un aménagement routier	section A1 1705p	443

Total A 13 536

Equipement communaux

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de Saint Didier

N° de	Désignation de l'opération	Références	Surfaces
réf.		cadastrales	en m2
			env.
E1	Agrandissement des berges du Barbara	section B1	
	Place publique et parking	35p - 36p - 37p -40p - 41p - 46p	
		807p - 869p - 870p - 1093p -	
		1094p - 1176p	
			1 560
E2	Aménagement d'une place, espace multi fonction	section B1	
		1313 - 128 - 792	
			10 573
E3	Aménagement de stationnement, espace public	section B1	
		888p - 1069p	
			3 725

Total B 15 858

Total 29 394

4.2.4. Document graphique après modification

Voirie communale

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de Saint Didier

N° de	Désignation de l'opération	Références	Surfaces
réf.		cadastrales	en m² env.
V1	Centre ville	section B1	env.
	création de cheminement piétonnier	158p - 159p - 160p - 161p - 162p	
V2	Aménagement du chemin Fond	section A1	255
V2	emprise 15 m approximative	950p - 126p - 127p - 128p - 231p - 230p	
	ciripiise to iii approximative	229p - 234p - 1644p - 1645p - 1646p	
		1647p - 228p - 414p	
		section B1	
		282p - 252p - 1381p - 1380p -1383p - 1695p	
		245p - 1382p - 248p - 734p - 249p - 250p	
		251p - 839p - 254p - 255p - 260p - 261p	
		926p - 314p - 1122p	
			9 396
V3	Aménagement du Cours	section B1	
		34p - 36p - 38p - 41p - 46p - 47p	
		51p - 52p - 53p - 156p - 162p -	
		163p - 723p - 757p - 871p - 872p	
		877p - 878p - 996p -1095 - 1096	598
V4	Création d'un cheminement piétonnier	section B1	396
V-4	oreation duri cheminement pietorinier	1451p - 1452p - 1499p - 1501p - 1503p	
		14016 14026 14036 10016 10006	367
V5	Création d'un cheminement piétonnier	section A1	
	·	1635p - 1637p - 1424p - 584p - 507p - 267p	
		1457p - 1819p - 1818p	
			2 477
V6	Création d'un aménagement routier	section A1	
		1705p	
			443

Total A 13 536

Equipement communaux

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de Saint Didier

N° de	Désignation de l'opération	Références	Surfaces
réf.		cadastrales	en m2
			env.
E1	Agrandissement des berges du Barbara	section B1	
	Place publique et parking	35p - 36p - 37p -40p - 41p - 46p	
		807p - 869p - 870p - 1093p -	
		1094p - 1176p	
			1 560
E2	Aménagement d'une place, espace multi fonction	section B1	
		1313 - 128 - 792	
			10 573
E3	Bassin de rétention et espace public	section B1	
		888p - 1069p	
			4 358

Total B 16 491

Total 30 027

Objet n°5: apporter des modifications diverses à la marge

5.1. Objets des modifications et présentation du contexte

5.1.1. Autoriser en sous-secteur 1AUdB3, ancien 1AUdf3, les constructions à usage d'hébergement touristique

En secteur 1AUdB3 (ancien 1AUdf3) le PLU en vigueur prévoit la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants. Par contre, l'article 1 de la zone interdit les constructions à usage d'hôtellerie.

La Commune souhaite compléter les rénovations possibles avec la possibilité d'une activité économique aujourd'hui interdite par le règlement.

5.1.2. Remplacer la dénomination de l'article L123-1-5-7° du CU modifié par le Code de l'urbanisme par l'article L 151-16 du CU

Suite à l'avis des PPA, avis du Préfet du 11 mars 2016, l'erreur à la référence de l'article L 151-19 CU est corrigée. L'article applicable est dénommé L151-16 du CU. Les dispositions générales de l'article 14 sont modifiées et le poste de légende sur les planches graphiques sont ajustées.

Le périmètre de protection des commerces est maintenu sur le document graphique ainsi que les dispositions générales s'y rapportant (article 14).

Son intitulé est modifié pour devenir conforme au code de l'urbanisme. Il devient l'article L 151-16 du CU.

5.1.3. Suppression de la référence à la zone 1AUef1 et 1AUef3, Af2 et Aif1

Ces quatre zones mentionnées au règlement n'existent pas sur le document graphique. Le texte se rapportant à ces sous-secteurs est supprimé. Il s'agit d'une erreur manifeste lors de l'approbation du PLU.

5.1.5. Report des exigences en matière d'assainissement non collectif figurant à l'article 5 dans l'article 4

Le PLU prévoit en zone UD à son article 5 une taille minimale de parcelle lorsque les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement non collectif. Cette mention est reportée à l'article 4 qui traite de l'assainissement. L'Article 5 devient non réglementé.

5.2. Les nouvelles dispositions

5.2.1. Zone 1 AUdB3

Article 1 de la zone 1AU avant modification

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'hôtellerie.

Article 1 de la zone 1AU avant modification

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'hôtellerie.

Article 2 de la zone 1AU avant modification

Dans le secteur 1AUdf1, en sus des dispositions ci-dessus, les projets de réhabilitationextension des bâtiments existants sont autorisés.

Article 2 de la zone 1AU après modification

En sous-secteur 1AUdB3 sont autorisées les constructions à usage d'hôtellerie et d'hébergement touristique. Les projets de réhabilitation-extension des bâtiments existants y sont autorisés.

5.2.2. Remplacer la dénomination de l'article L123-1-5-7° du CU modifié par le Code de l'urbanisme

Article 14 des dispositions générales avant modification

14 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRESERVATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 bis:

Dans le document graphique, la zone UA et UB du centre du village est concernée par un périmètre de protection des commerces. A l'intérieur de ce périmètre, le long des voies, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit.

Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des guartiers.

Article 14 des dispositions générales après modification

Application de l'article L 151-16 du CU

Dans le document graphique, la zone UA et UB du centre du village est concernée par le périmètre de protection des commerces. A l'intérieur de ce périmètre, le long des voies, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit.

Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

5.2.3. Suppression de la référence à la zone 1AUef1 et 1AUef3, Af2 et Aif1

Caractéristique de la zone 1AU avant modification

Elle est également concernée pour les secteurs 1AUaf3 et 1AUef1 par le risque incendie.(la zone 1AUef1).

Caractéristique de la zone 1AU après modification

Elle est également concernée pour le secteur 1AUdB3 par le risque incendie. 1AUef1 par le risque incendie. (la zone 1AUef1).

Article 11 de la zone A avant modification

Dans les secteurs **Af2**, **Apf3** en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

Dans les secteurs Af1, **Af2**, Af3 et le sous-secteur **Aif1**, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

Article 11 de la zone A après modification

Dans les secteurs Af2, Apf3 ApB3 en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

Dans les secteurs Af1,AR Af2, AB3 et le sous-secteur Aif1, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

5.2.4. Report des exigences en matière d'assainissement non collectif figurant à l'article 5 dans l'article 4

Article 5 avant modification

Dans la zone UD, en l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie du terrain devra permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

Dans le secteur UDb, la superficie du terrain devra permettre la mise en œuvre d'une filière d'assainissement individuelle en cohérence avec les éléments du SPANC.

Dans le secteur UDcf2 UDCB1, afin d'assurer un maintien de la forme urbaine actuelle, la superficie minimale des terrains constructibles est de 800 mètres carrés. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et

aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Article 5 après modification

Non réglementé.

Article 4 avant modification

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, il convient d'assurer la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Pour le secteur UDb, toute occupation et utilisation du sol devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.

Article 4 après modification

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, il convient d'assurer la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Pour le secteur UDb et en sous-secteur UDCB1, toute occupation et utilisation du sol devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.