

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Châteauneuf-du-Pape

1. Notice de présentation



Sommaire

PRÉAMBULE	4
<i>I. L'objet de la modification n°2 du PLU de Châteauneuf-du-Pape.....</i>	<i>5</i>
<i>II. La procédure de modification</i>	<i>6</i>
<i>III. Les pièces composant le dossier de modification du PLU de Châteauneuf-du-Pape</i>	<i>6</i>
RECLASSEMENT DU SECTEUR 1AUHB EN ZONE A	7
<i>I. La dynamique de construction communale.....</i>	<i>9</i>
<i>II. Un développement urbain communal à maîtriser par rapport aux équipements communaux et au fonctionnement urbain</i>	<i>14</i>
<i>III. La préservation de la vocation agricole et de la qualité paysagère de ce secteur en entrée de village, en cohérence avec les objectifs du PADD</i>	<i>15</i>
MODIFICATION DU ZONAGE RELATIVE AU RECLASSEMENT DU SECTEUR 1AUHB EN ZONE A.....	20
<i>I. Modification du zonage afin de reclasser le secteur 1AUHb au PLU en vigueur en zone A</i>	<i>21</i>
1. L'exposé des motifs	21
2. Les modifications	21
MODIFICATION DE L'OAP BOIS DE VILLE	22
<i>I. Modification de l'OAP Bois de ville afin de supprimer les principes d'aménagement sur le secteur 1AUHb.....</i>	<i>23</i>
1. L'exposé des motifs.....	23
2. Les modifications	23
TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT	29
<i>I. Toilettage du règlement de la zone 1AUH afin de supprimer les dispositions</i>	

<i>relatives au secteur 1AUHb</i>	<i>30</i>
1. L'exposé des motifs	30
2. Les modifications	30
<i>II. Toilettage du règlement de la zone agricole pour une mise en conformité avec la Loi ELAN.....</i>	<i>35</i>
1. L'exposé des motifs	35
2. Les modifications	35

Préambule

I. L'objet de la modification n°2 du PLU de Châteauneuf-du-Pape

La commune de Châteauneuf-du-Pape a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 14 décembre 2017.

Après près de cinq années de mise en œuvre du document, la commune souhaite procéder à une modification de zonage afin de reclasser le secteur 1AUHb non encore bâti du PLU en vigueur en zone agricole.

Ce projet de modification a pour but d'assurer une meilleure cohérence des dispositions règlementaires du PLU en vigueur avec le projet municipal. En effet, compte tenu des dynamiques récentes du développement communal, cette fermeture d'une zone initialement ouverte à l'urbanisation apparaît nécessaire afin de mettre le zonage en cohérence avec la capacité réelle des équipements communaux. Le projet de modification vise également à permettre une meilleure prise en compte des enjeux paysagers de cette entrée de village et d'affirmer sa vocation agricole.

Par ailleurs, la commune souhaite mettre en conformité le règlement de la zone agricole suite à la promulgation de la Loi ELAN.

Le projet de modification porte donc sur les points suivants :

- modification du zonage afin de reclasser le secteur 1AUHb au PLU en vigueur en zone agricole (zone A) ;
- modification du règlement écrit de la zone 1AUH afin de supprimer les dispositions relatives au secteur 1AUHb ;
- modification du dossier d'OAP afin de faire évoluer l'OAP Bois de la ville dont le périmètre couvrait le secteur 1AUHb ;

- suppression de l'autorisation des gîtes, chambres d'hôtes et campings à la ferme en zone agricole.

Pour ce faire, la commune souhaite activer une procédure de modification de son PLU afin de faire évoluer le zonage. Et ce, conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme **puisque les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision** prévue à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« 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 nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Tel est le cas de la présente modification du PLU.

II. La procédure de modification

La procédure de modification du PLU se décompose en plusieurs étapes :

- 1- Arrêté du Maire en vue de prescrire la modification n°2 du PLU ;
- 2- Elaboration du dossier de modification ;
- 3- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) pour examen au cas par cas ;
- 3- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant ;
- 4- Organisation de l'enquête publique à l'initiative de la Mairie. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
- 5- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

III. Les pièces composant le dossier de modification du PLU de Châteauneuf-du-Pape

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- le **rapport de présentation** constitué de la présente notice exposant et justifiant le point de modification retenue. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- le **dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
- le **règlement** ;
- le **plan de zonage**.

Reclassement du secteur 1AUHb en zone A

La zone 1AUH au PLU en vigueur correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitation, identifiés sur le territoire communal.

La zone comporte les secteurs suivants : 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc. L'urbanisation des secteurs 1AUHa et 1AUHc est réalisée.

En effet, en cohérence avec l'OAP Bois de la ville, une dizaine d'habitations individuelles en R+1 ont été construites sur le secteur 1AUHc et environ cinq habitations individuelles en R+1 sont en cours de construction sur le secteur 1AUHa.

Le secteur 1AUHb, troisième et dernière zone à urbaniser au PLU en vigueur, est en revanche non bâti. Il se situe en limite de l'enveloppe urbaine et plus précisément au sud-ouest du centre ancien, le long du chemin des Garrigues et à proximité directe de la maison de retraite Prosper Mathieu. Il présente une superficie d'environ 1,5 ha.



Localisation du secteur 1AUHb

Le PLU en vigueur prévoit l'urbanisation du secteur 1AUHb à court/moyen terme afin d'accueillir une vingtaine de logements.

Au regard de la capacité des équipements communaux, de la volonté municipale de mieux prendre en compte les enjeux paysagers sur ce secteur situé en entrée de village et en limite de l'enveloppe urbaine et de la zone agricole et enfin de la vocation agricole des sols (compris dans l'aire AOC de Châteauneuf-du-Pape), la commune souhaite reclasser le secteur 1AUHb en zone agricole.

En effet, ce projet de modification du PLU permet de disposer d'un zonage et d'un PLU cohérent dans son ensemble ; tout en veillant aux objectifs de production de logements fixés dans le PADD.

Après 5 ans de mise en œuvre du PLU, la nécessité de fermer à l'urbanisation le secteur 1AUHb se base sur 3 constats :

- une dynamique de construction sur les cinq dernières années plus importante que celle qui était projetée ;
- une capacité des équipements communaux qui n'est pas adaptée à une croissance démographique trop importante sur la commune ;
- la vocation agricole et la qualité paysagère du secteur que la municipalité souhaite affirmer et préserver.

I. La dynamique de construction communale

a) Le rythme de construction depuis l'approbation du PLU

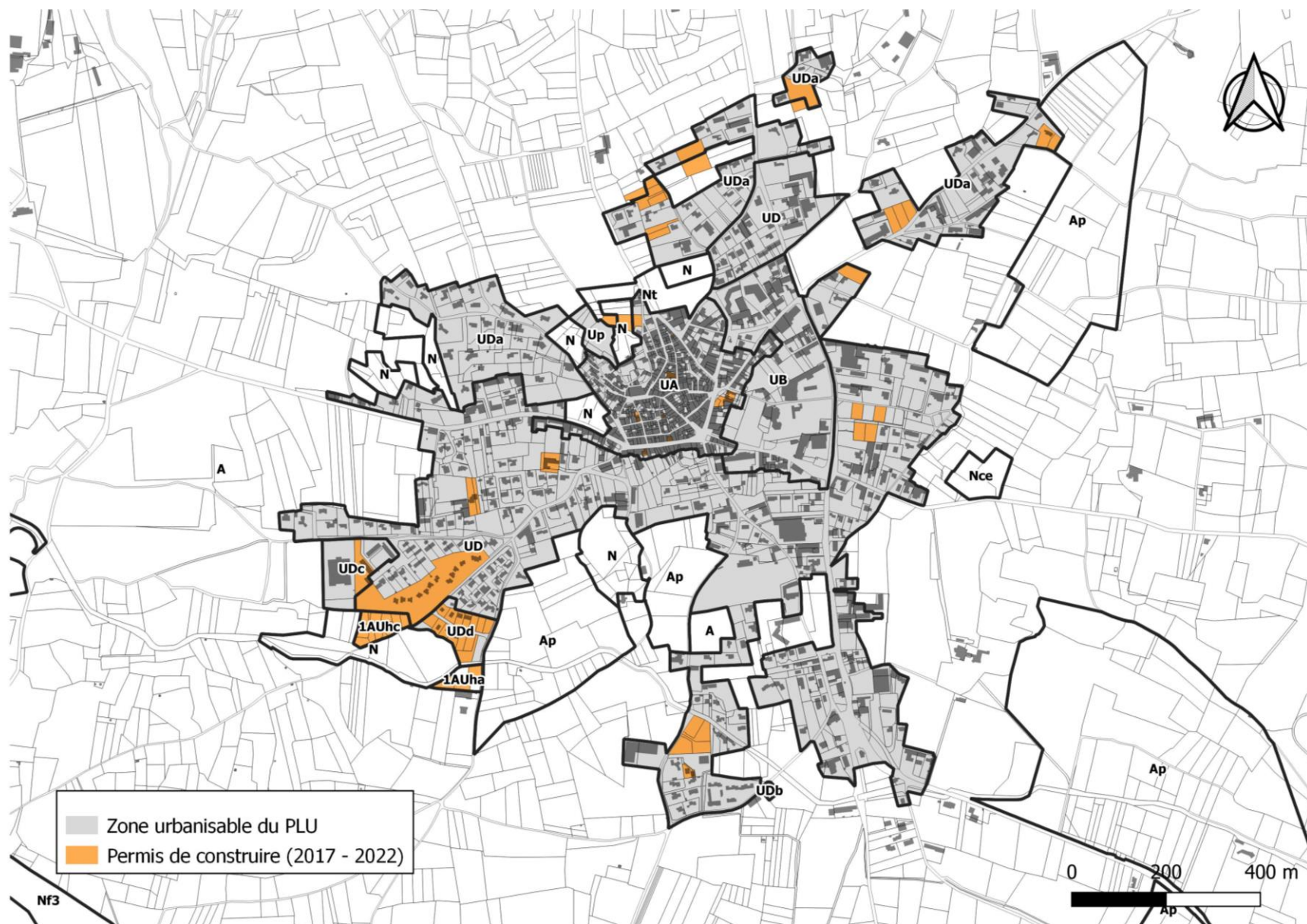
La commune de Châteauneuf-du-Pape compte 2 062 habitants en 2018¹.

Depuis l'approbation du PLU fin 2017, la dynamique de construction sur la commune a été soutenue.

Entre 2017 et 2022, 76 logements ont été réalisés sur le territoire (cf. carte ci-après) ; ce qui correspond à un rythme de construction moyen d'environ 15 constructions par an.

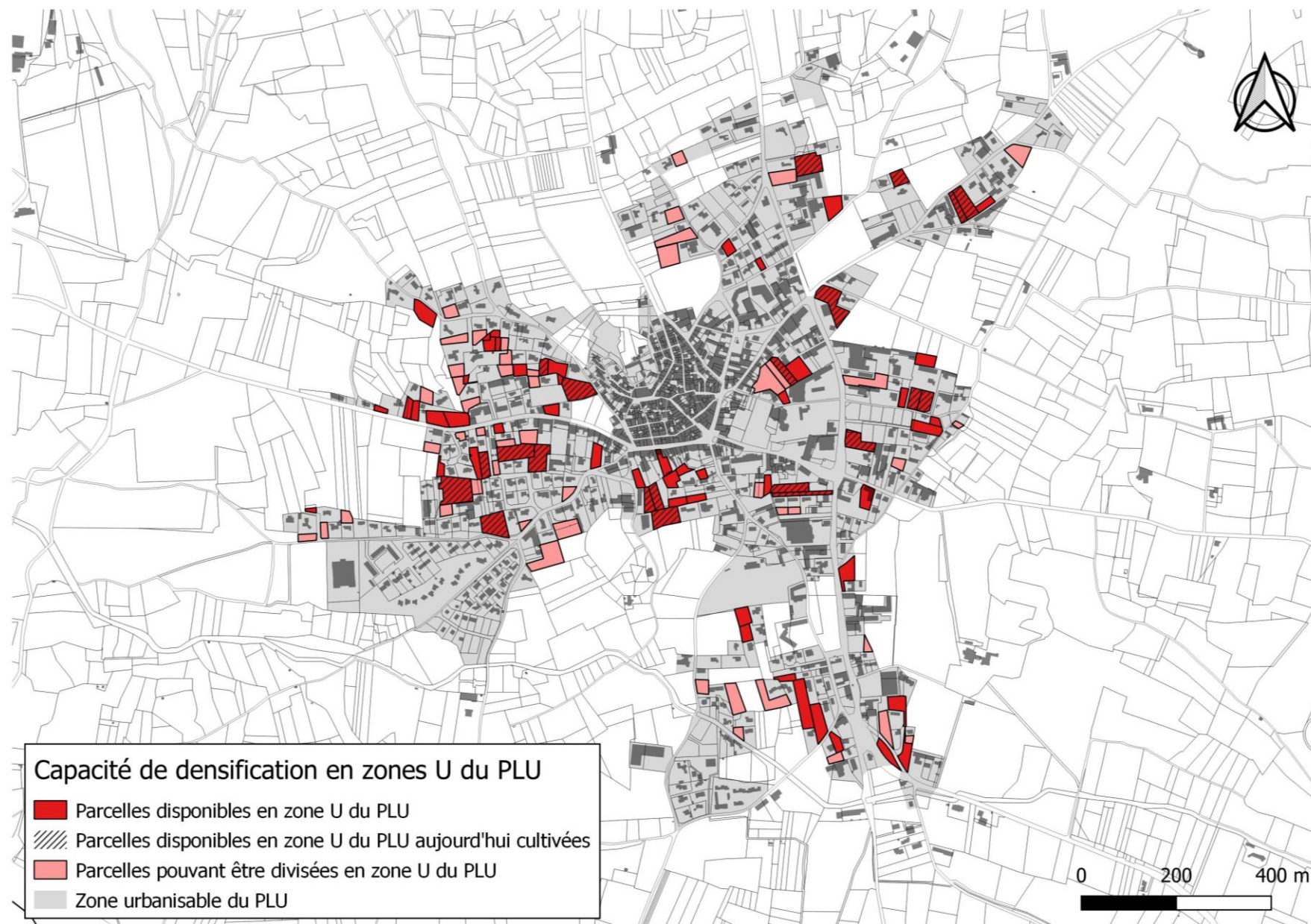
Avec un objectif d'une centaine de logements à produire à horizon 2027 fixé par le PADD du PLU, environ 76% de cet objectif a déjà été réalisé à mi-parcours du PLU.

¹ INSEE, données en vigueur au 1^{er} janvier 2021.



b) Analyse du potentiel foncier restant en zones urbaines

Au regard des dynamiques de construction passées, l'analyse du potentiel foncier restant en zones urbaines (hors zones à urbaniser) permet de démontrer que la fermeture d'une zone initialement ouverte à l'urbanisation (secteur 1AUHb) est nécessaire afin de maintenir une capacité d'accueil sur la commune cohérente avec le PADD.



L'analyse du potentiel foncier restant en zones urbaines et l'évaluation de la production de logements potentiels sont réalisés de la même manière que dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

Après la prise en compte du phénomène de rétention foncière constaté sur la commune, on considère que :

- seuls 70% du potentiel foncier identifié (hors parcelles cultivées) sera mobilisé pour la production de logements, soit 30% de rétention foncière ;
- seuls 10% du potentiel en division parcellaire sera mobilisé pour la production de logements.

Au sein des zones urbaines (zones U) du projet de PLU modifié, il y a :

- 4 hectares de potentiel foncier (parcelles disponibles non cultivées) ;
- 3,4 hectares de parcelles disponibles mais cultivées ;
- 4,2 hectares de parcelles pouvant être divisées.

Le potentiel foncier à l'échelle de la commune est identifié, de manière précise, sur la carte ci-dessus.

Après application des taux de rétention foncière, on considère que seuls :

- 2,8 hectares de potentiel foncier seront mobilisés (30% de rétention foncière appliquée sur les parcelles disponibles non cultivées) ;
- 3,2 hectares de parcelles cultivées seront mobilisés pour la production de logements (mobilisation de 5% des parcelles disponibles mais cultivées du PLU modifié) ;

- 3,8 hectares de parcelles pouvant faire l'objet de division parcellaire seront mobilisés (mobilisation de 10% du potentiel en division parcellaire).

Au total, les zones urbaines restantes comptent près de 10 ha de parcelles encore disponibles et mobilisables pour la production de logements.

Ce potentiel foncier exclut le secteur 1AUHb.

c) Evaluation du nombre de logements potentiellement réalisables dans les zones urbaines

Le PADD du PLU fixe une densité de 20 logements à l'hectare sur la commune.

L'application de cette densité permet de déterminer le potentiel de production de logements dans le foncier restant en zones urbaines.

Ainsi, au regard du foncier restant en zones urbaines, environ 200 logements peuvent être construits.

d) Compatibilité avec les objectifs de production de logements fixés dans le PADD

La commune n'est pas concernée par les obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de production de logements locatifs sociaux. Toutefois, le PADD fixe un objectif de production de 15 nouveaux logements locatifs sociaux à horizon 2027. Cet objectif est, à ce jour, déjà atteint.

Par ailleurs, le PADD vise à répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat sur la commune ; tout en veillant à maîtriser son développement urbain.

Le PADD fixe une centaine de logements à produire à horizon 2027.

Tableau récapitulatif :

Rythme de construction 2017-2022	Potentiel foncier identifié en zones urbaines	Capacité de production de logements dans le potentiel foncier identifié en zones urbaines avec application de la densité du PADD (20 lgts/ha)	Objectif de production de logements à horizon 2027 fixé par le PADD
76 logements	10 ha	200 logements	Une centaine de logements

Au regard du rythme de construction soutenu depuis l'approbation du PLU et de la capacité de production de logements en zones urbaines, le foncier disponible restant (hors zone à urbaniser) permet de répondre très largement à l'objectif de production de logements fixé dans le PADD.

Ainsi, le projet de fermeture du secteur 1AUHb est nécessaire afin de maintenir une capacité d'accueil sur la commune cohérente avec le PADD.

II. Un développement urbain communal à maîtriser par rapport aux équipements communaux et au fonctionnement urbain

La maîtrise du développement urbain de Châteauneuf-du-Pape est indispensable compte tenu de la capacité de la commune, notamment en termes d'équipements publics (des écoles par exemple) et de gestion du fonctionnement urbain.

La commune de Châteauneuf-du-Pape dispose d'une école maternelle (école maternelle Jean Macé) et d'une école élémentaire (école élémentaire Albert Camus).

Ces équipements publics accueillent respectivement 3 classes de maternelles pour un effectif d'environ 70 élèves pour l'école Jean Macé et 5 classes de primaires pour un effectif d'environ 140 élèves pour l'école Albert Camus.

La capacité d'accueil des écoles ne pourrait absorber une croissance démographique trop importante ; dans un objectif de préservation de la qualité de vie et de la qualité des équipements sur la commune.

Par ailleurs, le secteur Bois de la ville a connu un développement résidentiel important, avec l'urbanisation des secteurs 1AUHa et 1AUHc. L'urbanisation du secteur 1AUHb, aux abords de la maison de retraite, présente des enjeux de gestion de son fonctionnement urbain.

En effet, d'une largeur d'environ 5 mètres, le chemin des Garrigues permet de rejoindre le secteur.

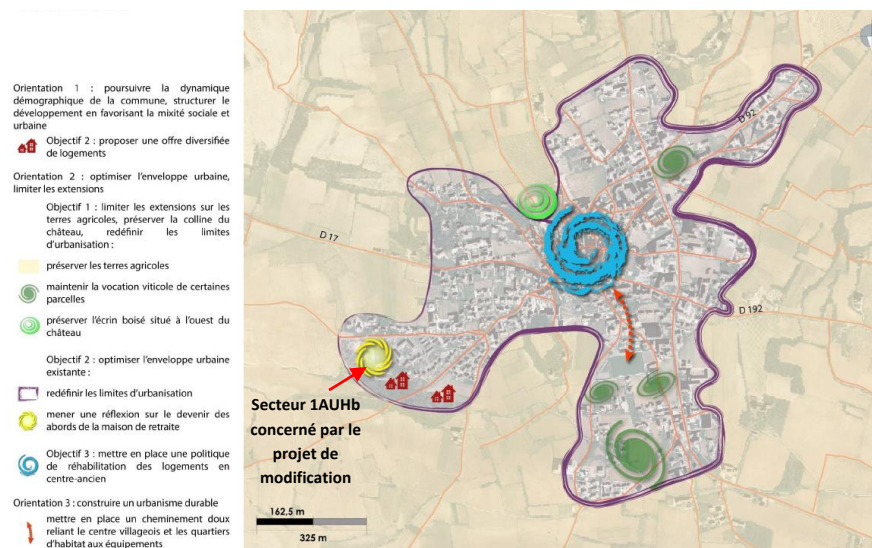
Son développement urbain engendrerait des problématiques de gestion des circulations et de partage de la voie entre les différents modes de déplacements.

La maîtrise du développement communal, à travers la fermeture à l'urbanisation du secteur 1AUHb, est nécessaire au regard des capacités des équipements communaux.

III. La préservation de la vocation agricole et de la qualité paysagère de ce secteur en entrée de village, en cohérence avec les objectifs du PADD

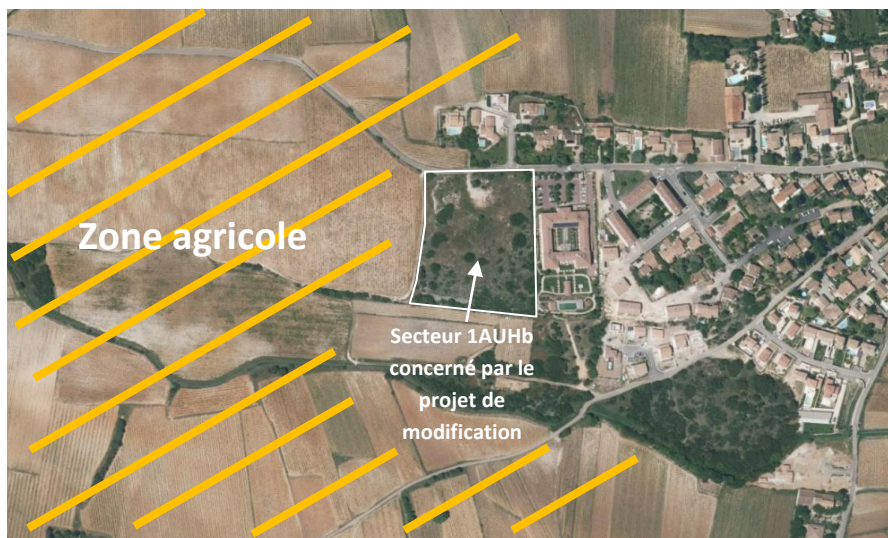
Le PADD du PLU en vigueur identifie le secteur 1AUHb pour mener une réflexion sur le devenir des abords de la maison de retraite.

Situé aux franges de la zone agricole et en limite de l'enveloppe urbaine, ce secteur permet à ce jour de préserver un espace tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole.



Extrait du PADD du PLU en vigueur

L'objectif étant d'optimiser l'enveloppe urbaine et de limiter les extensions et l'urbanisation en limite des espaces agricoles au regard de leurs richesses à la fois économique, touristique et paysagère. De plus, ces espaces contribuent à l'identité de la commune et la préservation des terres agricoles est un enjeu majeur.



Le secteur 1AUHb aux franges de la zone agricole

Ce secteur présente des cônes de vues en direction du grand paysage qui sont à préserver.

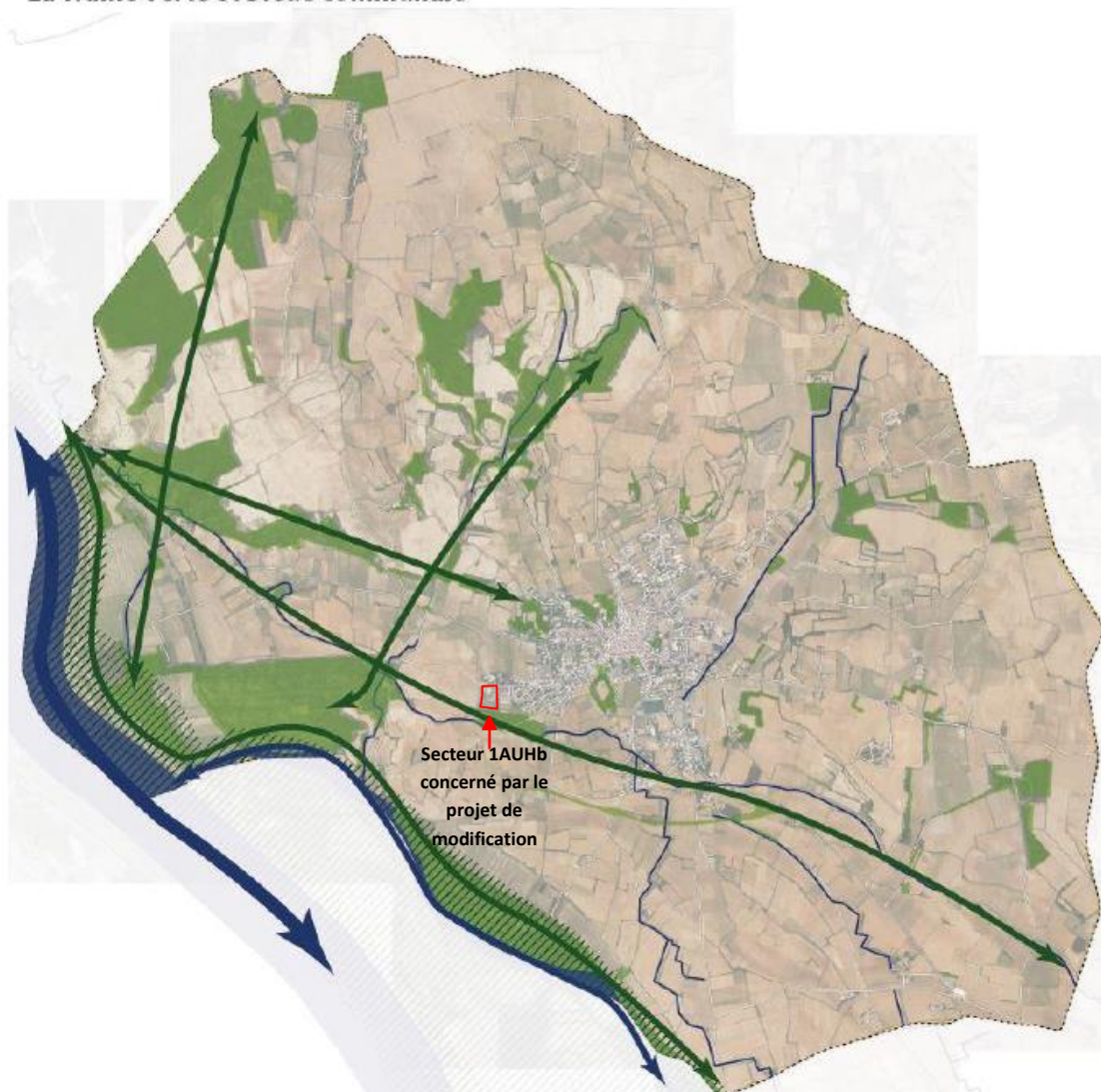


Les cônes de vue sur le grand paysage et les terres agricoles à proximité

Par ailleurs, ce secteur participe au maintien du corridor de la trame verte et bleue de la commune et du territoire du SCoT du Bassin de vie d'Avignon avec la présence de masses boisées, constituées principalement de chênes, et situées au sud du site et en amont du Canal de Pierrelatte et de sa ripisylve (cf carte ci-dessous).

Le reclassement du secteur 1AUHb en zone agricole vise à améliorer la prise en compte des objectifs de conservation des terres agricoles jusqu'aux portes de l'enveloppe urbaine et de préservation de la trame verte et bleue.

La Trame Verte et Bleue communale



LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

- Espaces agricoles
- Ilots boisés, éléments de diversité paysagère
- Cours d'eau/canaux
- Zones humides

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

- Site Natura 2000, ZNIEFF

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

- Corridor d'espace ouvert
- Corridor de trame verte
- Corridor de trame bleue d'intérêt supra-communal
- Corridor de trame bleue d'intérêt local

En conclusion, le projet de reclassement du secteur 1AUhb non encore bâti du PLU en vigueur en zone agricole renforce la cohérence du PLU, et notamment les dispositions règlementaires du PLU en vigueur avec le projet municipal.

Compte tenu des dynamiques récentes du développement communal, cette fermeture d'une zone initialement ouverte à l'urbanisation apparaît nécessaire afin de mettre le zonage en cohérence avec la capacité réelle des équipements communaux, de permettre une meilleure prise en compte des enjeux paysagers de cette entrée de village et d'affirmer sa vocation agricole.

De plus, le projet de modification, qui vise à prioriser le développement urbain de la commune en densification, s'inscrit dans les objectifs relevant des dernières évolutions législatives et notamment de la loi Climat et Résilience qui renforcent les concepts de densification, d'optimisation de l'espace dans une perspective de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050.

Enfin, le projet de modification est en parfaite compatibilité avec le PADD et apparaît nécessaire pour pouvoir maintenir une capacité d'accueil sur la commune cohérente.

Modification du zonage relative au reclassement du secteur 1AUHb en zone A

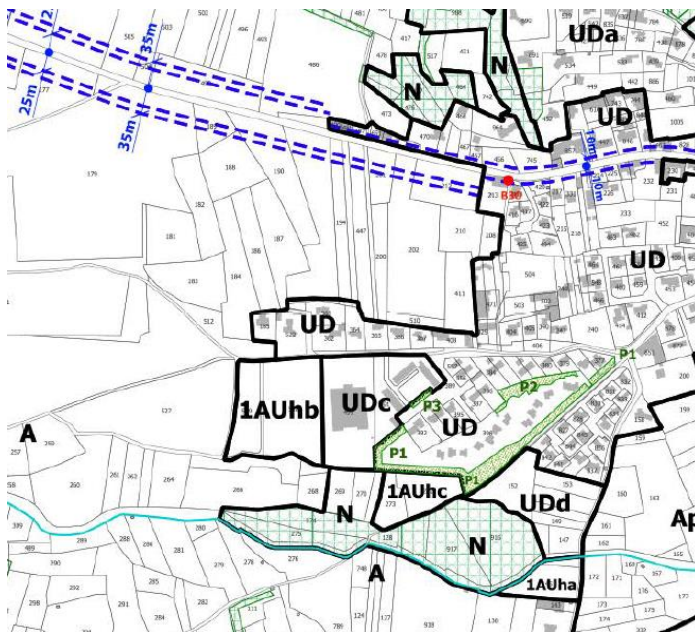
I. Modification du zonage afin de reclasser le secteur 1AUHb au PLU en vigueur en zone A

1. L'exposé des motifs

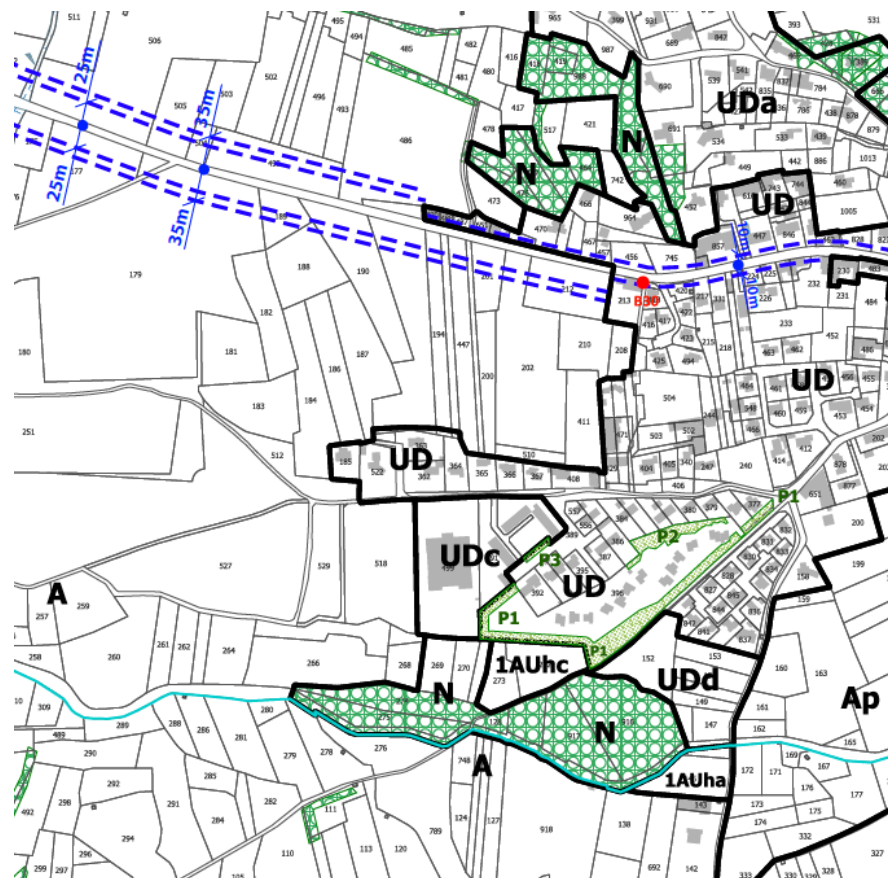
En cohérence avec le reclassement de zone souhaité, le projet de modification prévoit de faire évoluer le zonage afin de classer en zone agricole le secteur classé en 1AUHb au PLU en vigueur. Les limites de la zone agricole sont harmonisées.

2. Les modifications

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU modifié :



Modification de l'OAP Bois de Ville

I. Modification de l'OAP Bois de ville afin de supprimer les principes d'aménagement sur le secteur 1AUHb

1. L'exposé des motifs

L'OAP Bois de ville, existante au PLU en vigueur, se situe au sud-ouest du centre-ancien, plus précisément au sud du chemin des Garrigues. Elle contient 4 secteurs, identifiés en zone Udd, 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc au PLU.

Cette OAP a pour objectif de programmer un développement urbain raisonné sur un site d'extension de la commune.

En cohérence avec le reclassement du secteur 1AUHb en zone agricole, le projet de modification prévoit de faire évoluer le dossier d'OAP afin de modifier l'OAP Bois de la ville pour supprimer tout principe d'aménagement prévu sur le secteur 1AUHb.

2. Les modifications

Schéma d'aménagement au PLU en vigueur :

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel
Bassin de rétention paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès
Accès direct aux parcelles
Principe de desserte
Elargissement de la voirie
Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Ensemble végétal à conserver
Frange tampon paysagère
Espace vert à protéger
Recul de 6m du cours d'eau
Maintien du corridor de la trame verte



Extrait du dossier d'OAP modifié :

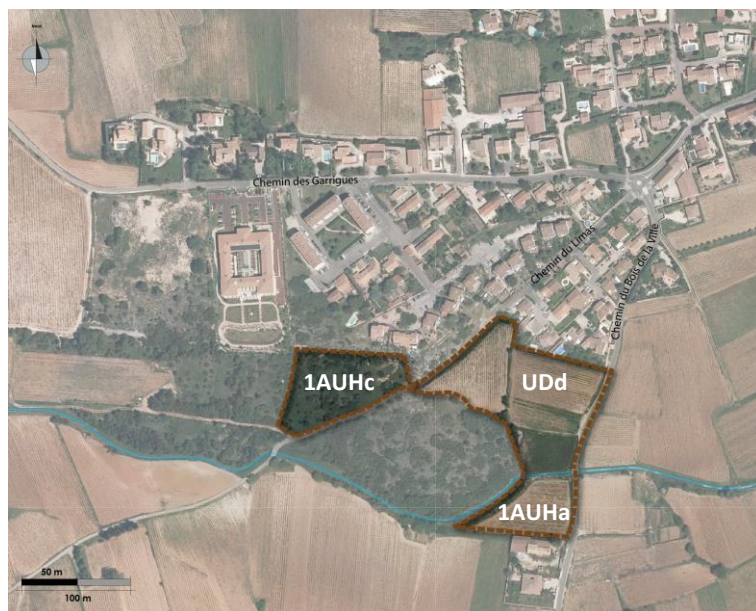
En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

OAP n°1 : Bois de la ville

1. Localisation et caractéristiques

L'OAP de Bois de la ville se situe au sud-ouest du centre-ancien, au sud du chemin des Garrigues. Elle contient ~~4~~ **3** secteurs, identifiés en zone UDd, 1AUha, ~~1AUhb~~ et 1AUhc au PLU.



2. Objectif

Ce secteur a pour objectif de programmer un développement urbain raisonné sur le seul site d'extension de la commune, situé à proximité du centre-ancien.

3.Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périomètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel
Bassin de rétention paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès
Accès direct aux parcelles
Principe de desserte
Elargissement de la voirie
Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Ensemble végétal à conserver
Frange tampon paysagère
Espace vert à protéger
Recul de 6m du cours d'eau
Maintien du corridor de la trame verte



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

~~Le site n°1 sera accessible via le chemin des Garrigues. L'aménagement devra privilégier un accès-entrée et un accès-sortie. Ils assureront la desserte des habitations via une nouvelle voie interne.~~

Le site n°2 **1** sera accessible via le chemin du Limas, depuis lequel des accès directs seront créés pour desservir chaque parcelle.

Le site n°3 **2** sera accessible via le chemin du Limas et le chemin du Bois de la ville, depuis lesquels deux accès « entrée/sortie » seront créés. Ils assureront la desserte des habitations via une nouvelle voie interne est-ouest. Le projet devra prévoir l'élargissement du chemin du Bois de la Ville.

Le site n°4 **3** sera accessible via le chemin du bois de la ville, depuis lequel un accès sera créé.

Desserte en transports collectifs

Cette OAP est accessible au réseau de transport en commun de la commune (navette gratuite) via les arrêts « HLM Bois de la Ville » et « Prosper Mathieu ».

Les futurs habitants pourront également profiter du réseau de transport en commun TransVaucluse (ligne 22 et 23), via l'arrêt de Bus situé en centre-ancien.



Desserte des Réseaux

Ce secteur dispose des réseaux d'eau et d'assainissement permettant d'envisager son urbanisation.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés.

LA PLACE FAITE AUX ESPACES DE RENCONTRE :

~~Sur le site 1, l'ensemble végétal existant doit être conservé. Il pourra être aménagé sommairement afin de devenir un espace vert commun.~~

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, chaque parcelle devra prévoir un espace de stationnement.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements composée pour le :

- ~~— site 1 : d'environ 20 logements individuels ;~~
- site **2 1** et **4 3** : d'environ 6 logements individuels ;
- site **3 2** : d'environ 15 logements individuels.

Les logements individuels, notamment groupés, seront privilégiés.

Total : environ 40 20 logements individuels.

Superficie des 4 3 sites : environ 3 1,5 hectares.

Densité : environ 15 log/ha.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, ~~en tendant vers~~ notamment par la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes et les espaces verts identifiés sur le principe d'aménagement devront être conservés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Un recul de 6m devra être respecté par rapport à l'axe du cours d'eau (site 3 2 et 4 3).

Paysage

Afin d'intégrer le projet avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments sera limitée au R+1.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines notamment avec une présence végétale renforcée devra être assuré.

Le maintien du corridor de la trame verte devra être assuré par la création d'une frange végétale renforcée au niveau du canal et de sa ripisylve.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Toilettage du règlement écrit

I. Toilettage du règlement de la zone 1AUH afin de supprimer les dispositions relatives au secteur 1AUHb

1. L'exposé des motifs

En cohérence avec le reclassement du secteur 1AUHb en zone A, le projet de modification prévoit de faire évoluer le règlement écrit de la zone 1AUH afin de supprimer l'ensemble des dispositions relatives au secteur 1AUHb.

De plus, l'article 2 des Dispositions Générales relatif à la division du territoire en zones est également modifié afin de supprimer la mention du secteur 1AUHb.

2. Les modifications

Extrait du règlement du PLU en vigueur :

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

a/ la **zone UA**, correspondant au centre ancien, délimitée par un trait noir et repérée par UA au plan ;

b/ la **zone UB**, correspondant à la première extension du centre ancien à l'Est, délimitée par un trait noir et repérée par UB au plan ;

c/ la **zone UD**, correspondant aux zones à dominante résidentielles, délimitée par un trait noir est repérée par UD au plan ; elle comprend les sous-secteurs UDa, UDb, UDC, UDD et UDh.

d/ la **zone UP**, correspondant au secteur patrimonial du château, délimitée par un trait noir est repérée par UP au plan.

2. Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

a/ la **zone 1AUh**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle. Elle comprend les sous-secteurs 1AUha, 1AUhb et 1AUhc.

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

a/ la zone A délimitée par un trait noir est repérée par A au plan ; elle comprend un sous-secteur Ap.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

a/la zone N délimitée par un trait noir est repérée par N au plan; elle comprend un sous-secteur Nca, Ncad, NCE et Nr ainsi qu'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité Nt. [...]

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond aux secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/moyen terme.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

Cette zone comprend 3 sous-secteurs.

- Un sous-secteur 1AUh a ;
- Un sous-secteur 1AUh b ;
- Un sous-secteur 1AUh c ;

[...]

ARTICLE 1AUH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés soit :

- avec un recul de 10 mètres de l'axe des voies départementales ;
- avec un recul minimum de 5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques en zone 1AUha et 1AUhb et de 2 mètres en zone 1AUhc ;

- Avec un recul de 6 mètres des berges du canal.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

[...]

ARTICLE 1AUH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone 1AUHa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% en de la superficie du terrain.

9.2. En zone 1AUhb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% en de la superficie du terrain.

9.3. En zone 1AUhc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% en de la superficie du terrain.

9.4. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

10.1. En zone 1AUHa, la hauteur maximum des constructions ne peut

excéder 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

10.2. En zone 1AUHb et 1AUHc, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit dans la limite d'un Rez-de-Chaussée + 1 étage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]

ARTICLE 1AUH13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

[...]

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 15 % de la superficie totale du terrain en zone 1AUHa et 1AUHc ;
- 30% de la superficie totale du terrain en zone 1AUHb.

Les opérations doivent comporter un espace vert collectif représentant au moins 10% de la superficie totale du terrain de l'opération, la surface de l'espace vert collectif pouvant être comptabilisé dans la surface totale des espaces verts de l'opération et non en sus.

Extrait du règlement du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

a/ la **zone UA**, correspondant au centre ancien, délimitée par un trait noir et repérée par UA au plan ;

b/ la **zone UB**, correspondant à la première extension du centre ancien à l'Est, délimitée par un trait noir et repérée par UB au plan ;

c/ la **zone UD**, correspondant aux zones à dominante résidentielle, délimitée par un trait noir est repérée par UD au plan ; elle comprend les sous-secteurs UDa, UDb, UDC, UDD et UDh.

d/ la **zone UP**, correspondant au secteur patrimonial du château, délimitée par un trait noir est repérée par UP au plan.

2. Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

a/ la **zone 1AUh**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au

plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle. Elle comprend les sous-secteurs 1AUha, ~~1AUhb~~ et 1AUhc.

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

a/ la zone A délimitée par un trait noir est repérée par A au plan ; elle comprend un sous-secteur Ap.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

a/la zone N délimitée par un trait noir est repérée par N au plan; elle comprend un sous-secteur Nca, Ncad, Nce et Nr ainsi qu'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité Nt.

**CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond aux secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

Cette zone comprend ~~3~~ 2 sous-secteurs.

- Un sous-secteur 1AUh a ;

~~— Un sous-secteur 1AUh b ;~~

- Un sous-secteur 1AUh c ;

[...]

ARTICLE 1AUH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés soit :

- avec un recul de 10 mètres de l'axe des voies départementales ;
- avec un recul minimum de 5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques en zone 1AUha ~~et 1AUhb~~ et de 2 mètres en zone 1AUhc ;
- Avec un recul de 6 mètres des berges du canal.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

[...]

ARTICLE 1AUH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone 1AUHa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder

50% en de la superficie du terrain.

~~9.2. En zone 1AUHb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% en de la superficie du terrain.~~

9.32. En zone 1AUHc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% en de la superficie du terrain.

9.43. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Condition de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

10.1. En zone 1AUHa, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

10.2. En zone ~~1AUHb~~ et 1AUHc, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit dans la limite d'un Rez-de-Chaussée + 1 étage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]

ARTICLE 1AUH13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

[...]

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 15 % de la superficie totale du terrain en zone 1AUHa et 1AUHc ;

~~— 30% de la superficie totale du terrain en zone 1AUHb.~~

Les opérations doivent comporter un espace vert collectif représentant au moins 10% de la superficie totale du terrain de l'opération, la surface de l'espace vert collectif pouvant être comptabilisé dans la surface totale des espaces verts de l'opération et non en sus.

II. Toilettage du règlement de la zone agricole pour une mise en conformité avec la Loi ELAN

1. L'exposé des motifs

A la suite de la promulgation de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, la possibilité de réaliser des constructions ou installations destinées à l'accueil touristique a été supprimée. Sont concernées les aménagements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme ; ceux-ci n'étant pas considérés comme un prolongement de l'acte de production.

Ainsi, la commune souhaite mettre en conformité le règlement de la zone agricole afin d'interdire les hébergements de type gîtes, chambres d'hôtes ou encore campings à la ferme.

Cette modification contribue également à la volonté communale de préserver les espaces agricoles sur le territoire.

Le règlement est modifié en conséquence.

2. Les modifications

Extrait du règlement du PLU en vigueur :

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et sous

réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole (sauf en zone Ap) :

- l'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme... ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, en priorité dans le volume bâti des constructions existantes ;

Extrait du règlement du PLU modifié :

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

~~À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole (sauf en zone Ap) :~~

~~l'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme... ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, en priorité dans le volume bâti des constructions existantes ;~~