

# CAMARET SUR AIGUES



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Conçu par	Commune
Dressé par	Soliha 84
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme

PIECE N° 1

## Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n° 1

### *NOTICE EXPLICATIVE*

06/11/2017

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Point n°1 de la modification simplifiée</b>	<b>4</b>
<b>Point n°2 de la modification simplifiée</b>	<b>6</b>
<b>Incidences de la modification simplifiée sur l’environnement</b>	<b>8</b>
<b>Résumé non technique</b>	<b>9</b>

## PREAMBULE

La présente modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Camaret sur Aigues concerne les points suivants :

- Apporter une précision quant à la rédaction des règles relatives à l'emprise au sol dans les zones U et AU concernées.
- Modifier la règle concernant les caractéristiques des toitures des annexes au sein des zones concernées.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

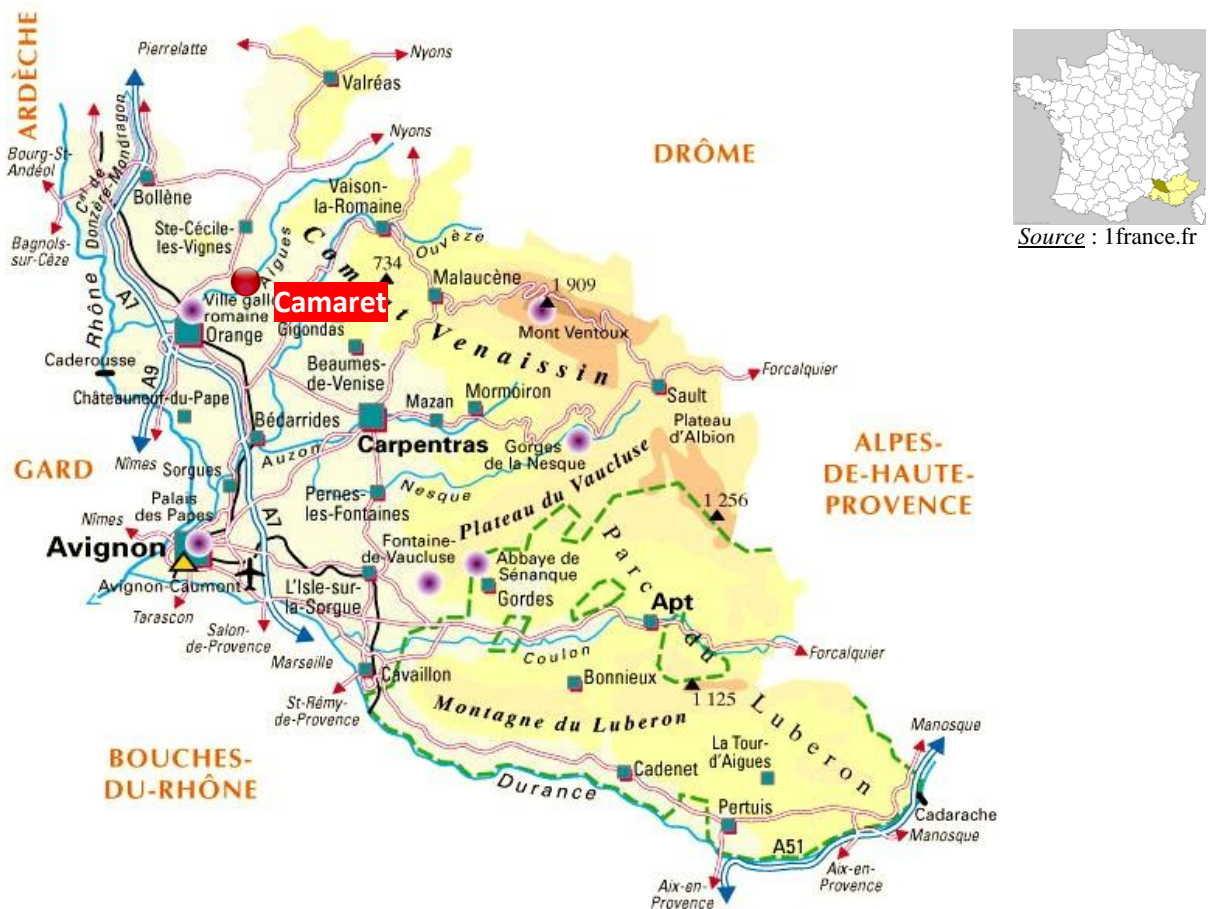
L'article L.153-45 du Code de l'urbanisme précise que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Ainsi, la présente modification est menée sous une forme simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

# INTRODUCTION

Située au Nord du département du Vaucluse, la commune de Camaret sur Aigues comptait au total 4710 habitants au recensement de 2013 (dernier recensement Insee). Situé dans la vallée de l'Aigues (le cours d'eau qui traverse le territoire au Nord), la commune a su garder son identité notamment grâce à la préservation de son terroir agricole, marqué par la prédominance d'un vignoble de qualité appartenant à l'AOC « Côtes du Rhône », « Côtes du Rhône Villages» et «Côtes du Rhône Villages Plan de Dieu ».



Camaret sur Aigues fait partie de la Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence et s'inscrit au sein du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) des Eaux Rhône Méditerranée.

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération en date du 13 décembre 2016.

## **POINT N°1 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

### 1. Rappel historique

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a fixé pour les principales zones d'habitat (zone UB, UC, UD et 1AU) une emprise au sol en fonction des caractéristiques urbaines de chaque zone (morphologie, accès, réseaux, etc.). Cette emprise au sol permet ainsi d'encadrer le développement de l'urbanisation au sein de chaque secteur, et permet de définir un volume de construction en complément des règles de prospects et de hauteur.

Ainsi le règlement du PLU opposable indique que l'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder :

- 70% de la superficie du terrain en zone UB
- 40% de la superficie du terrain en zone UC
- 25% de la superficie du terrain en zone 1AU
- 15% de la superficie du terrain en zone UD
- 10% de la superficie du terrain en zone UDs

### 2. Objet de la modification simplifiée

Pour rappel, l'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Dans le règlement du PLU, la règle s'applique aux constructions. Il s'agit ici d'une notion trop vaste et qui ne précise pas la volonté initiale des élus. En effet, l'objectif était de réglementer les bâtiments (habitations, activités, etc.) et non les ouvrages annexes telles que les piscines ou les terrasses par exemples.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU précise par exemple que pour les zones UB l'emprise au sol (70%) a été fixée afin d'encourager la densification de l'espace afin de préserver le caractère dense à proximité du centre. Pour les zones UC, qui présente historiquement un habitat plus pavillonnaire, les élus souhaitent permettre un mode de développement légèrement plus dense et plus diversifié. Ainsi, ces différentes justifications du rapport de présentation permettent de mettre en avant la notion de bâtiments lorsque la densification de l'espace est abordée.

Ainsi, l'objectif de la modification est d'apporter des éléments de précisions sur la notion d'emprise au sol concernée par les règles fixées par le PLU, en ajoutant que les piscines, terrasses couvertes et abris ouverts ne sont pas concernés par les règles d'emprise au sol fixées dans chacune des zones concernées.

### 3. Les implications de la modification simplifiée

Au niveau du règlement, il s'agit de préciser aux articles 9 des zones UB, UC, UD et 1AU que certaines constructions ne sont pas comptabilisées dans le calcul d'emprise au sol.

Exemple (zone UB – article 9) :

➤ Avant modification

**UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

➤ Après modification

**UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

Pour le présent article, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses couvertes et abris ouverts

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## POINT N°2 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1. Rappel historique

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a fixé des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Parmi ces règles, la commune a souhaité encadrer la forme des toitures.

Ainsi, l'article 11 du règlement explique au sein des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU, A et N que « *les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal* ».

### 2. Objet de la modification simplifiée

Les dispositions de l'article 11 permettent de décrire des règles architecturales précises notamment au regard des caractéristiques de l'environnement extérieur de la construction, permettant ainsi de régir les situations, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments.

Lors de l'élaboration du PLU, des règles concernant la forme des toitures ont été fixées et notamment pour les annexes des constructions. Il est ainsi précisé que celles-ci peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Pour des raisons à la fois esthétiques et de gestion du pluvial, les élus souhaitent ajouter pour les annexes la possibilité de réaliser une toiture à un pan si elles sont édifiées sur les limites du terrain.

### 3. Les implications de la modification simplifiée

Au niveau du règlement, il s'agit de préciser aux articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU, A et N que les toitures à un pan peuvent être également prévues pour les annexes en limites de terrain.

Exemple (zone UB – article 11) :

➤ Avant modification

#### **UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation (...).

#### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

➤ Après modification

**UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation (...).

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal **ou si elles sont édifiées sur les limites du terrain.**



## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camaret sur Aigues a des incidences sur l'environnement ainsi que sur les sites NATURA 2000.

Concernant la nature du point n°1 de la modification, nous pouvons considérer qu'il n'y aura pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de préciser la rédaction de l'article sur l'emprise au sol de certaines zones U et AU, et de lever ainsi toutes ambiguïtés.

Compte tenu de la nature du point n°2 de la modification qui consiste à modifier la règle concernant la forme des toitures au sein des zones concernées, nous pouvons considérer que ce point ne génère pas d'incidences sur l'environnement. En effet, seul l'aspect général des constructions pourra être modifié, mais cela reste très limité. En effet, seules les annexes sont impactées par cette modification, et non les constructions principales.

**Ainsi, le projet de modification simplifiée du PLU de Camaret sur Aigues n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel. De même il n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité physique des sites Natura 2000. Il n'y aura pas d'impact direct ou indirect, temporaire ou permanent du projet sur ces zones.**

**Précisons également qu'il n'y aura pas d'effets de rupture totale de corridor écologique, de modification du comportement hydrique ou de pollutions (régulières ou accidentelles) remettant en cause l'état de conservation des sites Natura 2000, tout comme la présente procédure n'engendrera pas de modification de gestion des habitats consécutifs à sa mise en oeuvre.**

## RESUME NON TECHNIQUE

Le plan local d'urbanisme (PLU) opposable de la commune de Camaret sur Aigues a été approuvé en décembre 2016. La présente modification simplifiée du PLU consiste à :

- apporter une précision quant à la rédaction des règles relatives à l'emprise au sol dans les zones U et AU concernés (point n°1).
- modifier les règles sur la forme des toitures des annexes pour une partie des zones du PLU (point n°2).

Concernant le point n°1, lors de l'élaboration du PLU, il a été fixé des règles en matière d'emprise au sol au sein du règlement, et notamment pour les principales zones urbaines et à urbaniser (zones UB, UC, UD et 1AU). La règle s'applique pour les constructions et permet d'encadrer le développement de l'urbanisation au sein du village en prenant en compte les caractéristiques urbaines de chaque zones. Toutefois, cette règle ne correspond pas à la volonté initiale des élus, souhaitant appliquer la notion d'emprise au sol aux bâtiments et non aux ouvrages annexes. C'est pourquoi l'objectif de la modification est d'apporter des éléments de précisions sur la notion d'emprise au sol, en ajoutant que les piscines, terrasses couvertes et abris ouverts ne sont pas concernés par les règles d'emprise au sol fixées dans chacune des zones concernées.

Concernant le point n°2, il s'agit d'ajouter que pour les annexes la possibilité de réaliser une toiture à un pan si elles sont édifiées sur les limites du terrain. En effet, le règlement du PLU opposable n'autorise les toitures à un pan que si les annexes sont contiguës à un bâtiment principal. Cette modification permettra notamment d'améliorer la gestion du pluvial.

**Le projet de modification simplifiée du PLU n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.**

**De plus, le site de l'Aigues, relevant du réseau Natura 2000, n'impacte pas de manière directe les secteurs concernés par la présente procédure qui reste éloigné de ce secteur à enjeux environnementaux et écologiques.**

**La procédure de modification simplifiée du PLU ne prévoit donc pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.**