



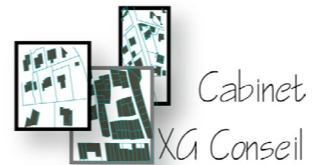
Commune de Saint Maximin la Sainte Baume

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

1. Notice de présentation

Dossier d'approbation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04 94 35 25 21
Mob : 06 80 22 78 38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a été approuvé le 19 janvier 2016.

Il a depuis lors fait l'objet :

- d'une première modification approuvée le 27 septembre 2016
- d'une deuxième modification approuvée le 28 septembre 2017

Par délibération en date du 30 octobre 2017, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une troisième procédure de modification relative au projet d'éco-quartier du secteur de Bonneval. Cette procédure est en cours.

Indépendamment de cette modification n°3 qui nécessite d'importantes études préalables, une nouvelle procédure de modification (n°4) de portée exclusivement réglementaire est aujourd'hui mise en oeuvre avec pour objets :

- une redéfinition du corps de règle applicable sur le secteur de l'ancienne coopérative agricole fruitière, anciennement située au sein d'un tissu résidentiel, et qui est relocalisée dans le pôle agricole communal. La friche dégagée couvre une surface de 7120 m² qui a été récemment rachetée par l'EPF Paca. Y est programmée une opération de renouvellement urbain et de mixité sociale de l'habitat.
- une redéfinition réglementaire permettant d'autoriser des dispositifs d'assainissement non collectif sur un quartier bien particulier (quartier de l'Enclos), du fait de sa morphologie urbaine et des difficultés à établir des servitudes de tréfonds pour le raccordement à l'assainissement collectif
- l'actualisation des dispositions réglementaires relatives aux annexes des constructions d'habitations existantes en zone agricole, le règlement ayant été rédigé antérieurement à la loi du 6 août 2015 ayant reformulé les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme
- une redéfinition réglementaire en matière d'évacuation des eaux pluviales en zones UA et UB.
- une redéfinition des règles d'implantation par rapport aux voies en zones UC et UD

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification fait l'objet :

- d'une saisine préalable de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de la procédure d'évaluation environnementale dite au cas par cas
- d'une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Chambres Consulaires, Communauté d'Agglomération, Syndicat Mixte SCOT Provence Verte, PNR Sainte Baume) et aux communes limitrophes
- d'une enquête publique.

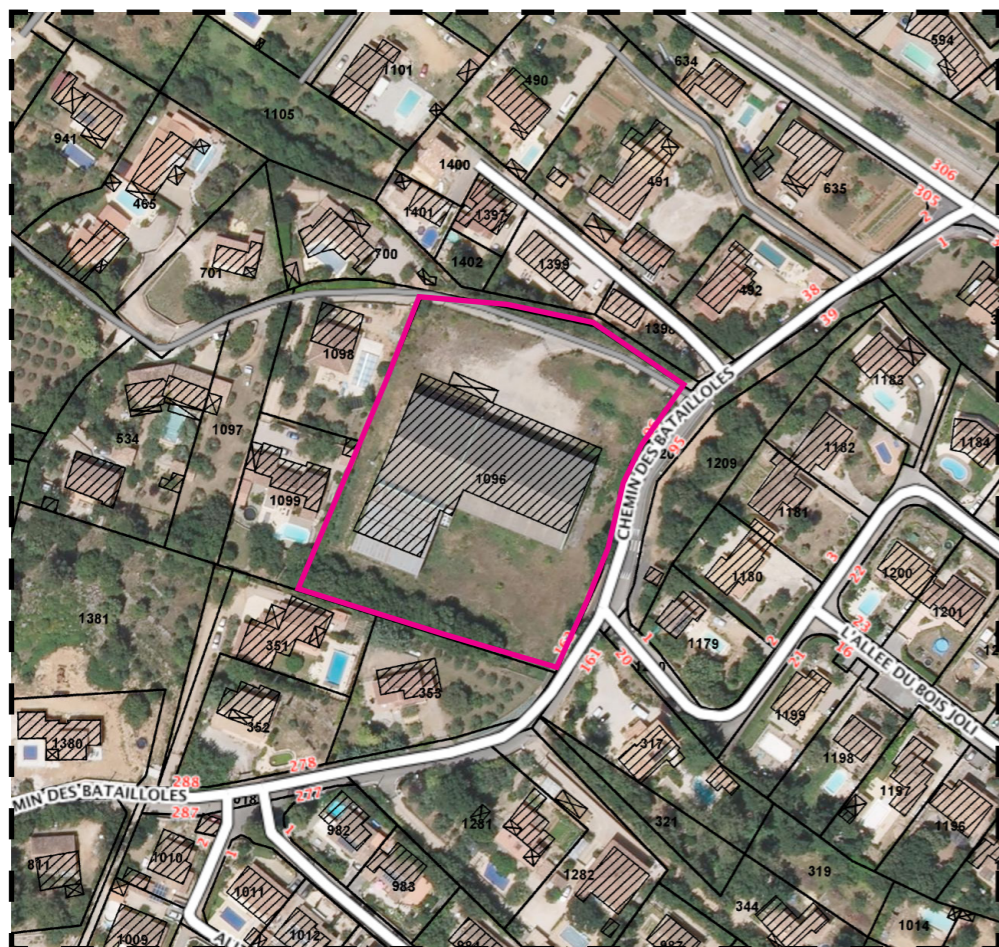
Au terme de cette procédure, le dossier est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal.

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Du fait de sa situation au coeur d'un terroir agricole séculaire, la commune de Saint Maximin la Sainte Baume comptait dans son enveloppe urbaine plusieurs bâtiments et installations en lien direct avec les diverses activités agricoles en présence.

Ainsi la coopérative viticole des Celliers de la Sainte Baume était jusqu'à une date récente (2011) située à proximité immédiate du centre ville, en entrée de ville Est en bordure de la RDN7. Elle a depuis lors été relocalisée au sein du pôle agricole situé dans la plaine de Saint Maximin, en bordure de la route de Barjols, tandis que l'emprise foncière dégagée intra muros a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain sous forme de petits collectifs mêlant habitat et services.

La coopérative Argens Fruits, dite également coopérative des pommes était pour sa part située au Sud du centre ville, au-delà de l'emprise ferroviaire désaffectée, en bordure du chemin des Batailloles

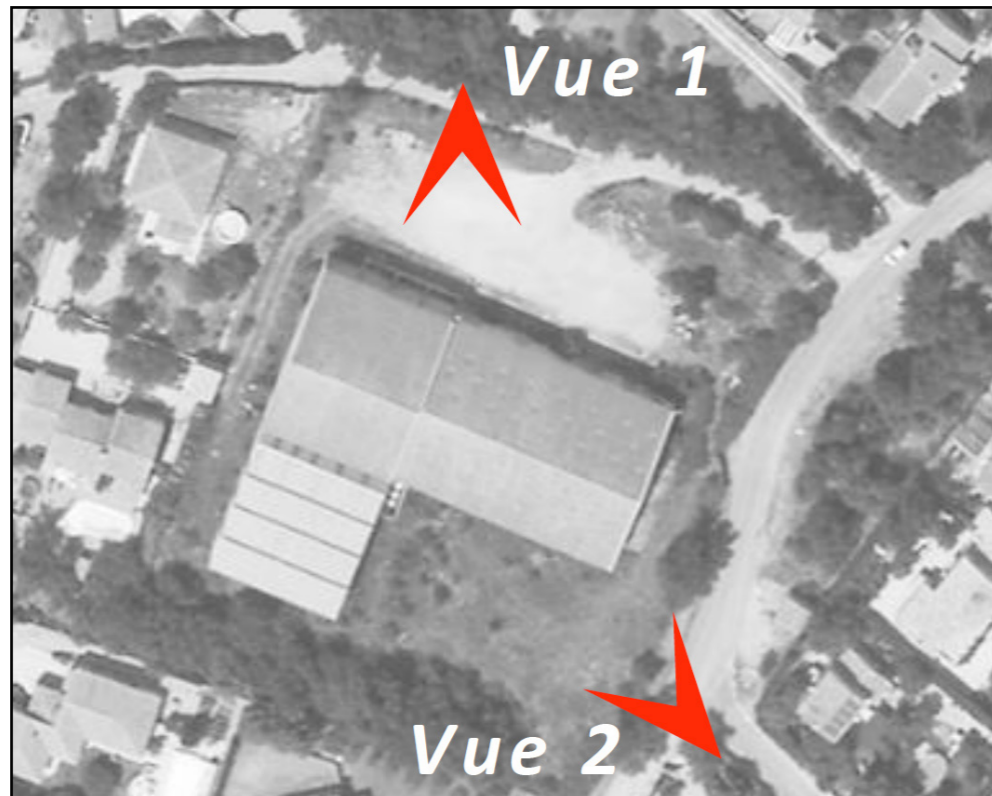


1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

L'emprise foncière de cette ancienne coopérative fruitière couvre une seule et unique parcelle (BN 1096), d'une superficie de 7120 m², occupée dans sa partie centrale par les anciens bâtiments de type hangar qui couvrent une emprise au sol totale de 1930 m².

Cette parcelle est immédiatement bordée :

- au Nord par une voie en impasse desservant quelques habitations et par laquelle se faisait l'accès à la coopérative
- à l'Est par le chemin des Batailloles qui dessert des quartiers pavillonnaires depuis le chemin du Défends
- au Sud par des espaces pavillonnaires situés au delà de la bande boisée fermant la parcelle BN 1096
- à l'Ouest par des espaces pavillonnaires

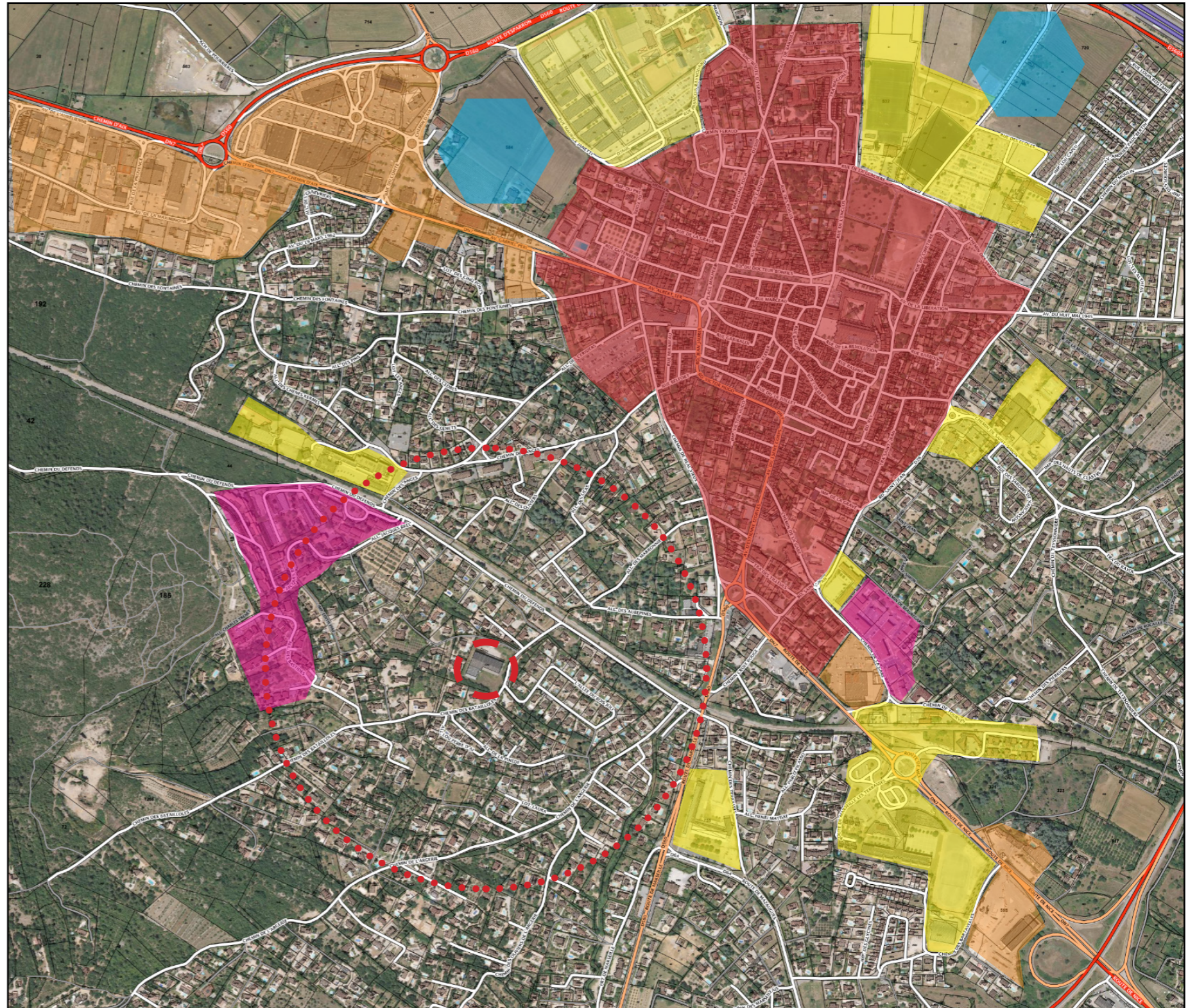
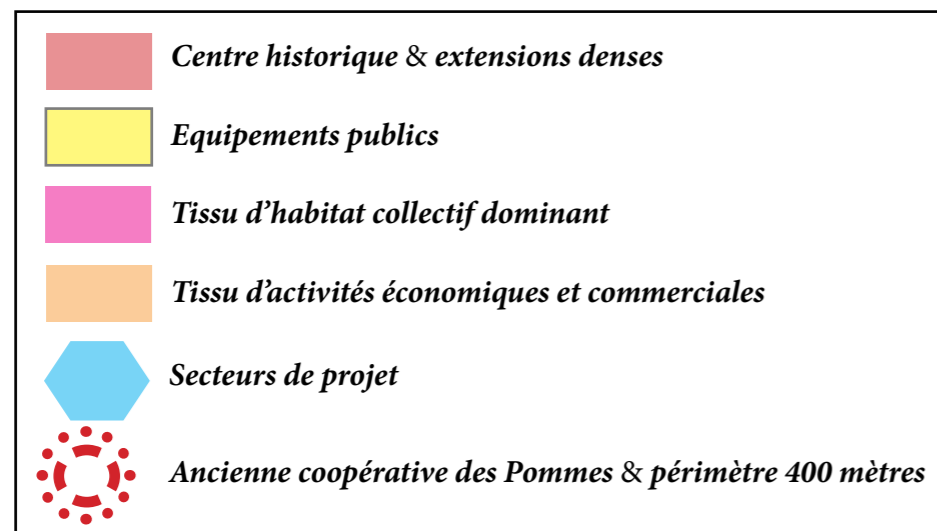


1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Le tissu urbain de Saint Maximin la Sainte Baume se compose :

- du centre historique et de ses extensions denses, qui combine des fonctions d'habitat, de commerces, de services, et d'équipements. Il s'articule autour du centre médiéval et de son emblématique basilique.
- de plusieurs secteurs spécifiquement dévolus aux équipements publics (lycées, collèges, écoles, petite enfance, équipements sportifs, etc...)
- de secteurs où domine un habitat collectif composé de petits immeubles. Certains correspondent à des opérations anciennes (le Défends) mais d'autres sont récents (exemple de la récente opération du chemin de la Gare)
- de secteurs spécifiquement dévolus aux activités économiques (commerces, artisanat, etc...)
- de secteurs de projet en cours (secteur Mirade à l'Ouest pour un programme combinant commerce et habitat, secteur Clos de Roques au Nord pour un programme combinant équipements sportifs et habitat)

Outre ces secteurs bien identifiés, la trame urbaine se compose d'habitat individuel prédominant, mais avec des densités et des formes urbaines assez variables selon les quartiers : habitat individuel groupé d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, etc...), habitat individuel stricto sensu. Le secteur de l'ancienne coopérative fruitière s'inscrit au coeur de cette trame urbaine.



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Dans le périmètre immédiat alentour de l'ancienne coopérative, on peut ainsi recenser :

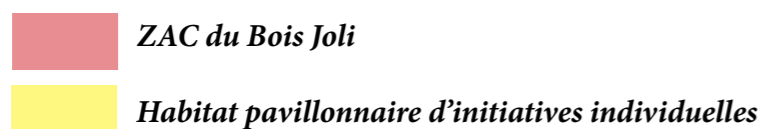
- un périmètre de lotissement «traditionnel», la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bois Joli. Sur une surface de 24.630 m² (2,4 ha), il regroupe 28 logements sur parcelles individuelles assez homogènes d'environ 800 m², avec certaines constructions en mitoyenneté. Il présente une densité brute de 11,6 logements par hectare. Les emprises bâties sont relativement importantes (100-150 m²), avec un coefficient d'emprise au sol oscillant entre 15 et 30 % (hors annexes). On note également l'importance des surfaces aménagées (stationnement sur parcelles privées, terrasses, piscines...).

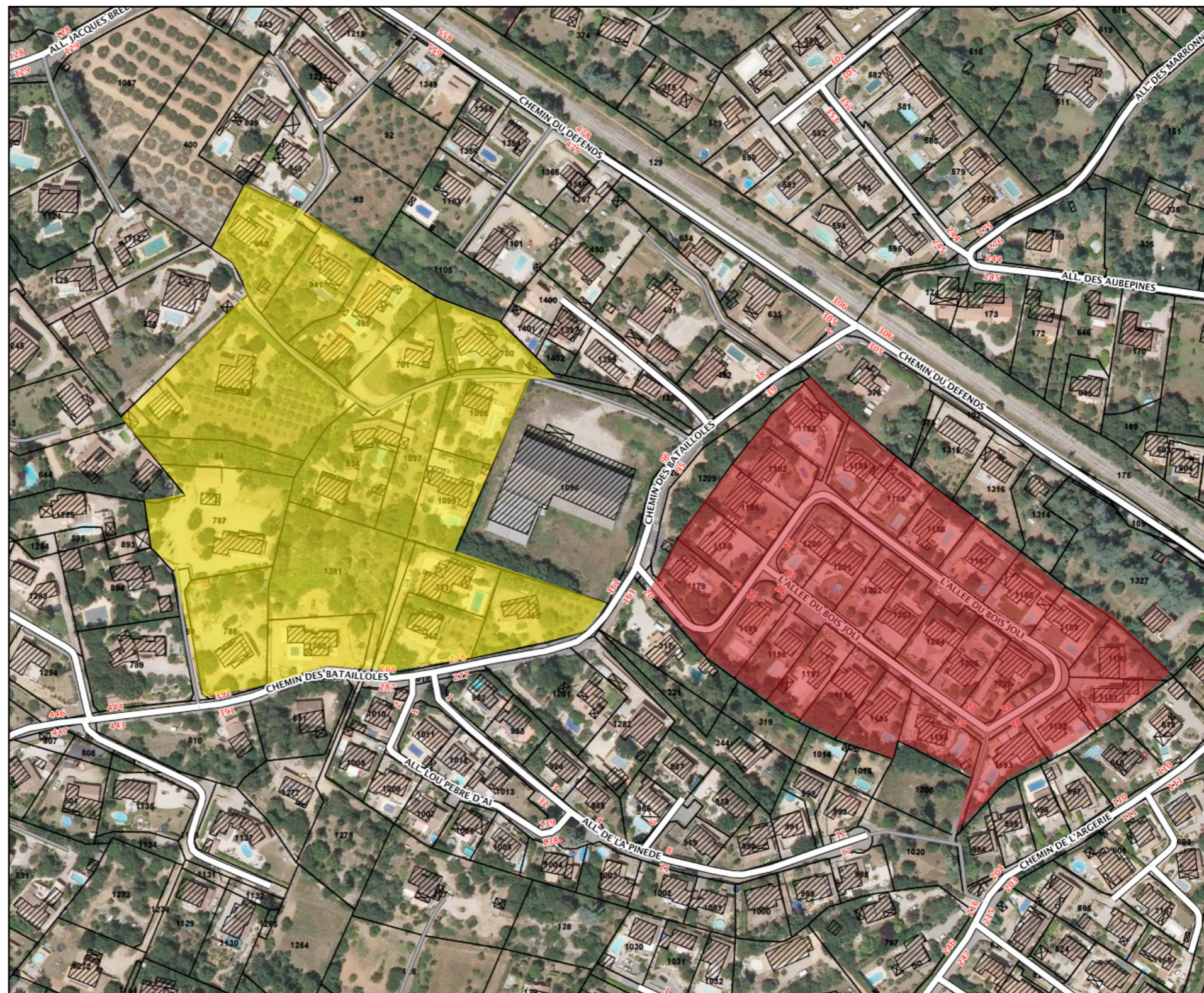
- de l'habitat pavillonnaire d'initiatives individuelles. Sur l'exemple pris (découpage aléatoire), on recense sur un total de 31.700 m² un total de 18 logements implantés sur un parcellaire très hétérogène (parcelles oscillant entre 1200 et plus de 3500 m²), soit une densité brute de 5,8 logements par hectare. Les emprise bâties sont guère différentes de celles du lotissement (de 100 à 150 m², avec localement des surfaces supérieures), et d'importantes variations de coefficients d'emprises au sol en fonction de la superficie des terrains (de 5 à 15 %). Comme dans la forme du lotissement, on note également l'importance des surfaces aménagées (stationnement sur parcelles privées, terrasses, piscines...).

Dans les deux types de tissus pavillonnaires on recense :

- de l'habitat de plain pied sur un seul niveau
- de l'habitat de plain pied avec un R+1 partiel sur une partie de l'emprise bâtie (forme prédominante)
- de l'habitat en R+1 sur la totalité de l'emprise bâtie

Aucune construction dans le périmètre proche n'excède une hauteur de R+1.

- 
- ZAC du Bois Joli
 - Habitat pavillonnaire d'initiatives individuelles



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Le terrain de l'ancienne coopérative des Pommes présente peu de contraintes et un potentiel de renouvellement urbain intéressant. En effet :

- il s'inscrit dans une topographie relativement plane, avec une légère pente vers le Nord-Est, qui le rend **facilement aménageable**
- il s'inscrit dans un **paysage pavillonnaire constitué**
- il bénéficie d'une **accessibilité aisée** par voies automobiles via le chemin des Batailloles et le chemin du Defends. La connection entre le chemin du Defends et la route dite de Marseille (RD 560, qui relie également vers le centre ville) se fait par un carrefour aménagé et sécurisé avec feux tricolores.
- il se situe à une distance tout à fait raisonnable par rapport à des équipements publics structurants (groupe scolaire Paul Barles, collège Leï Garrus), avec des possibilités de **liaisons piétonnes sécurisées** vers ces équipements et au-delà vers le centre ville
- il ne fait l'objet d'**aucune contrainte particulière** liée aux risques ou aux servitudes
- il ne présente **pas d'enjeux environnementaux** (friche agro-industrielle)
- il bénéficie de l'ensemble des **réseaux divers** (eau, assainissement, etc...)

L'articulation chemin du Defends / route de Marseille : carrefour à feux tricolores, cheminements piétonniers sécurisés, etc...



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Le périmètre de projet de renouvellement urbain est spatialement dissocié du centre ville par l'ancienne voie ferrée aujourd'hui désaffectée (utilisation uniquement pour l'activité de loisir de vélorail).

Pour autant, il est physiquement relié à ce dernier et aux principaux équipements proches (collèges Lei Garrus & Henri Matisse, école Paul Barles) par un réseau continu de cheminements piétonniers en site propre (trottoirs aménagés, passages piétons signalisés et sécurisés) et répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, bandes de guidage tactile pour les personnes malvoyantes ou aveugles pour l'accessibilité aux établissements recevant du public).

Ce réseau est continu tout au long du chemin du Deffends qui borde la voie ferrée désaffectée et permet de rejoindre le collège Lei Garrus à l'Ouest et l'école Paul Barles et le collège Matisse à l'Est via l'intersection avec la route de Marseille. Le franchissement de la voie ferrée se fait par des passages sous voie au niveau de l'intersection chemin des Anges / chemin du Deffends (accès Lei Garrus) et de l'intersection RDN560 / chemin du Deffends.

A noter, proche de cette intersection, un point de rencontre et un site spécialement aménagé dans le cadre du réseau Saint Maxipieds.

Tous ces aménagements permettent des liaisons piétonnes de qualité entre le périmètre de projet et les espaces & équipements des alentours.



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

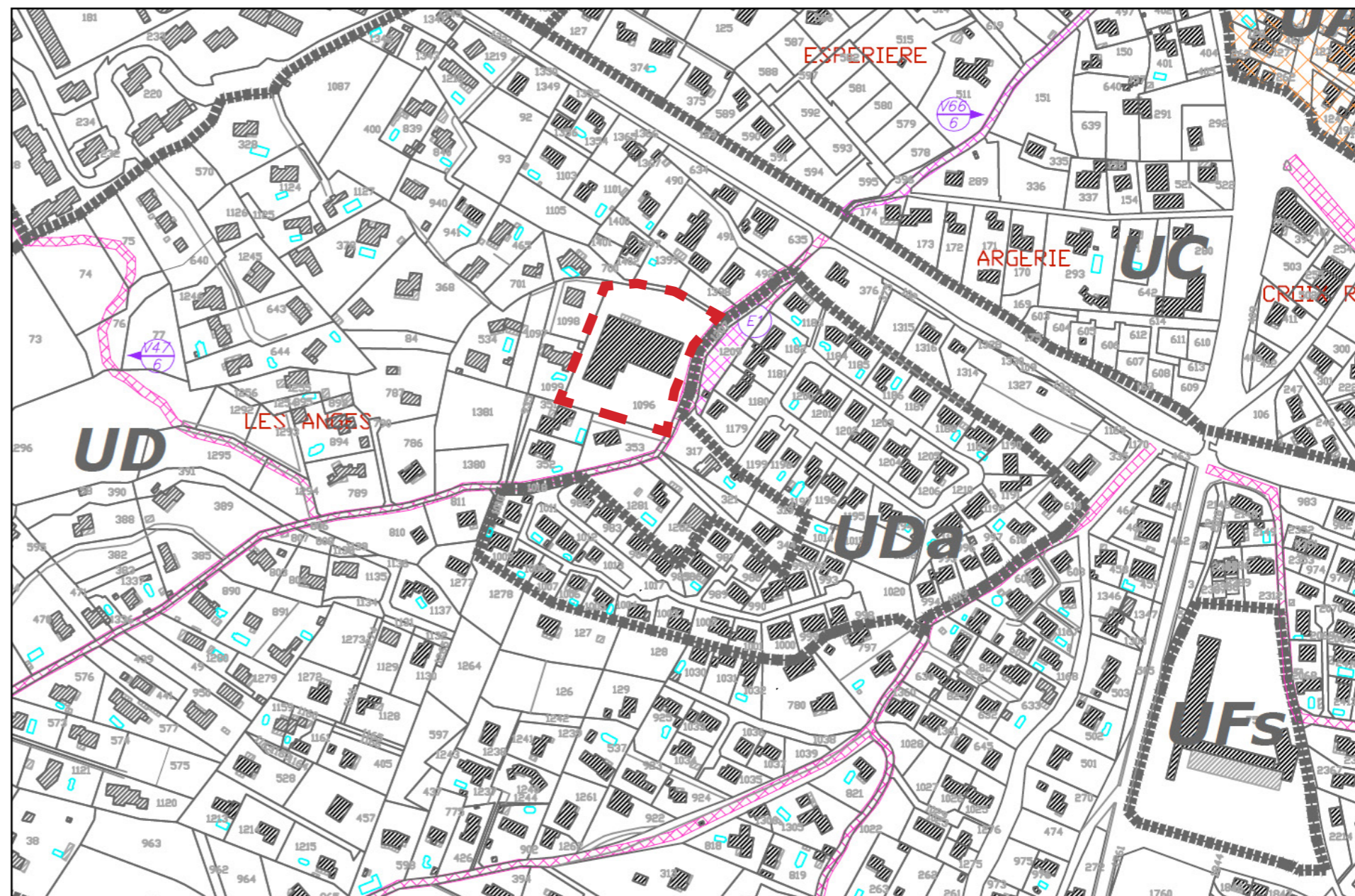
Dans le PLU approuvé, l'emprise foncière de l'ancienne coopérative est classée en zone urbaine UD.

La zone UD correspond à des secteurs pavillonnaires à vocation principale d'habitat, de densité moyenne. On note que les secteurs immédiatement adjacents à l'Est, à l'exemple de la ZAC du Bois Joli, font l'objet d'un secteur particulier du fait de leur densité plus importante.

Les principales règles applicables au sein de cette zone sont les suivantes :

- emprise au sol des constructions limitée à 15% (20% dans le secteur UDa)
- coefficient d'espace libre (de toute construction et de tout aménagement) de 60% (50% en UDa)
- hauteur limitée à un niveau de construction, avec la possibilité d'édifier un niveau supplémentaire (R+1) sur 30% de l'emprise de la construction
- implantation des constructions à un minimum de 3,5 mètres des limites séparatives, avec la possibilité de construire en limite séparative si la hauteur sur cette limite ne dépasse pas 3,20 mètres ou pour les constructions en bande
- obligation de réaliser une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, plus une place visiteur supplémentaire pour trois logements dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissement, etc...).

Outre ce corps de règles, on notera que le PLU avait identifié un emplacement réservé à l'Est immédiat de la coopérative, au niveau de son interface avec la ZAC du Bois Joli. Cet emplacement réservé (E1), d'une superficie de 1800 m² est destiné à l'aménagement d'un espace public de proximité (aménagements légers, jeux d'enfants).





1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

L'ancienne coopérative des Pommes qui ne fonctionne plus depuis plusieurs années est aujourd'hui une friche agri-industrielle enserrée dans un tissu pavillonnaire constitué.

Dans le cadre de la convention habitat multisites entre la commune de Saint Maximin la Sainte Baume et l'Etablissement Public Foncier Régional PACA, ce dernier a procédé à l'acquisition foncière de cette friche, en vue d'y réaliser une opération de renouvellement urbain et de diversifier le parc d'habitat de la commune.

Ce programme s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2016 et notamment avec l'orientation 1 « Pour une ville solidaire » et la sous-orientation 1-2 « Optimiser le tissu urbain existant » relative à la mixité de l'offre en logement qui déclinaient notamment les objectifs suivants :

- proposer un parcours résidentiel sur la commune
- inciter les opérations de logements locatifs ou des accessions à la propriété
- accroître la part des logements aidés
- accueillir des petits logements accessibles et à proximité d'équipements et de services
- favoriser les opérations de renouvellement urbain.

Ce programme s'inscrit également en parfaite compatibilité avec les orientations définies à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Provence Verte approuvé en 2014 et à l'échelle du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'ancienne Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien approuvé en 2012.

Ce programme s'inscrit enfin en réponse aux nouvelles obligations de la commune en matière de mixité sociale de l'habitat depuis l'émergence de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte qui impose désormais à un certain nombre de communes, dont la commune de Saint Maximin la Sainte Baume, les dispositions de l'article 55 de la loi SRU de décembre 2000 renforcées par la loi du 18 janvier 2013.

Toutefois, le corps de règle de la zone UD à laquelle appartient le terrain de l'ancienne coopérative a été défini dans un objectif premier de gestion des espaces résidentiels pavillonnaires destinée à éviter toute surdensification anarchique, notamment par divisions foncières de terrains déjà bâtis.

Il apparaît en conséquence pour partie inadapté à une opération de renouvellement urbain privilégiant une certaine densité avec notamment une règle d'emprise au sol insuffisante et une règle de hauteur privilégiant la construction de plain pied.

Au travers de la présente modification, et ce projet de renouvellement urbain s'inscrivant en parfaite cohérence avec les objectifs définis par la commune au travers de son PADD, il est proposé de créer un sous-secteur spécifique sur l'emprise foncière de l'ancienne coopérative fruitière, sous-secteur identifié par un classement UDru et qui diffère du reste de la zone UD par :

- un coefficient d'emprise au sol porté à 25% (au lieu de 15%)
- une règle de hauteur majorée à 7 m (R+1) pour la totalité des constructions
- un coefficient d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement porté à 50% (au lieu de 60%).

Ce corps de règle permet d'envisager un programme d'habitat en adéquation architecturale et urbaine avec l'environnement pavillonnaire résidentiel du terrain d'opération, tout en autorisant une densité légèrement plus élevée, à l'image par exemple des opérations d'aménagement déjà existantes (ZAC du Bois Joli).

A titre indicatif, on notera que les nouvelles règles de densité autorisée sur ce périmètre de renouvellement urbain sont plus restrictives que celles qui régissaient la ZAC du Bois Joli adjacente (le Règlement d'Aménagement de Zone de cette ZAC autorisait une emprise au sol de 30%, une hauteur des constructions de 7 m, et n'imposait que 20% d'espaces libres).

La commune affiche au travers de ce corps de règle sa volonté de définir les conditions d'un renouvellement urbain localisé, et qui ne vient pas remettre en cause l'environnement pavillonnaire du projet, dans une logique d'intégration urbaine, architecturale, et sociale.

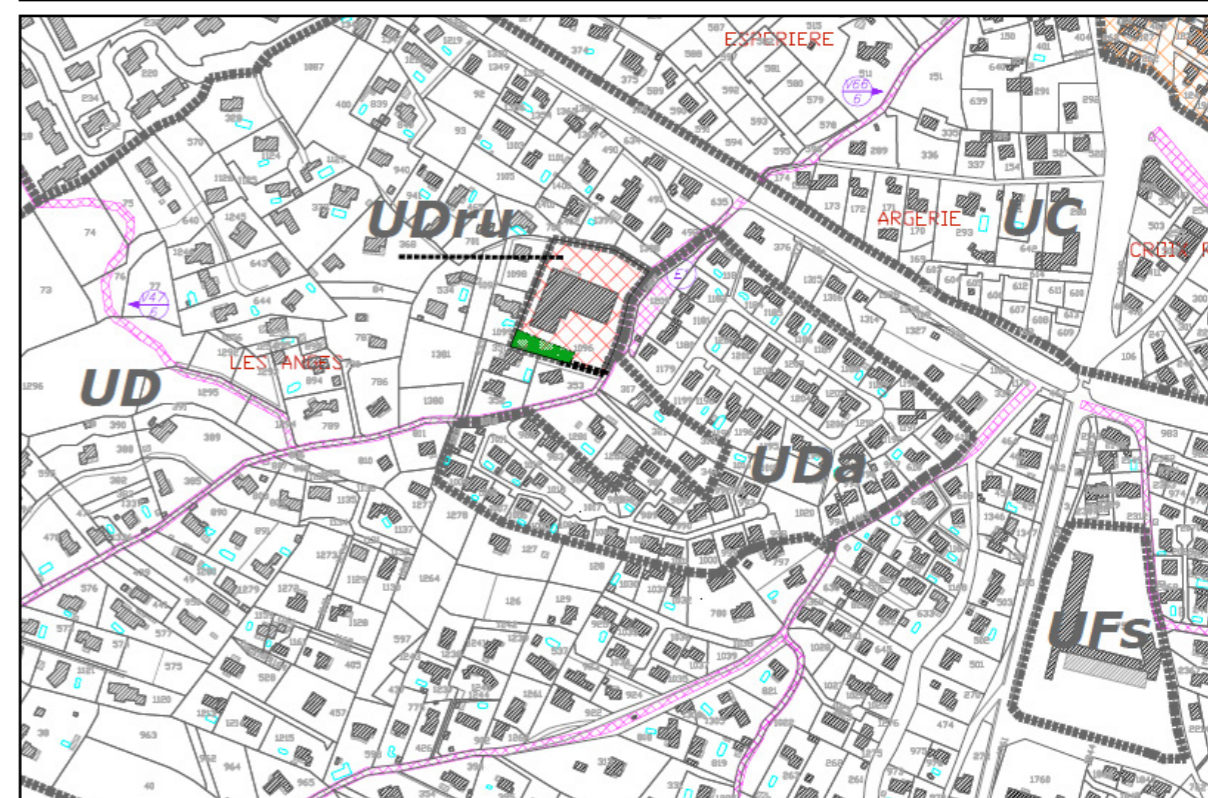
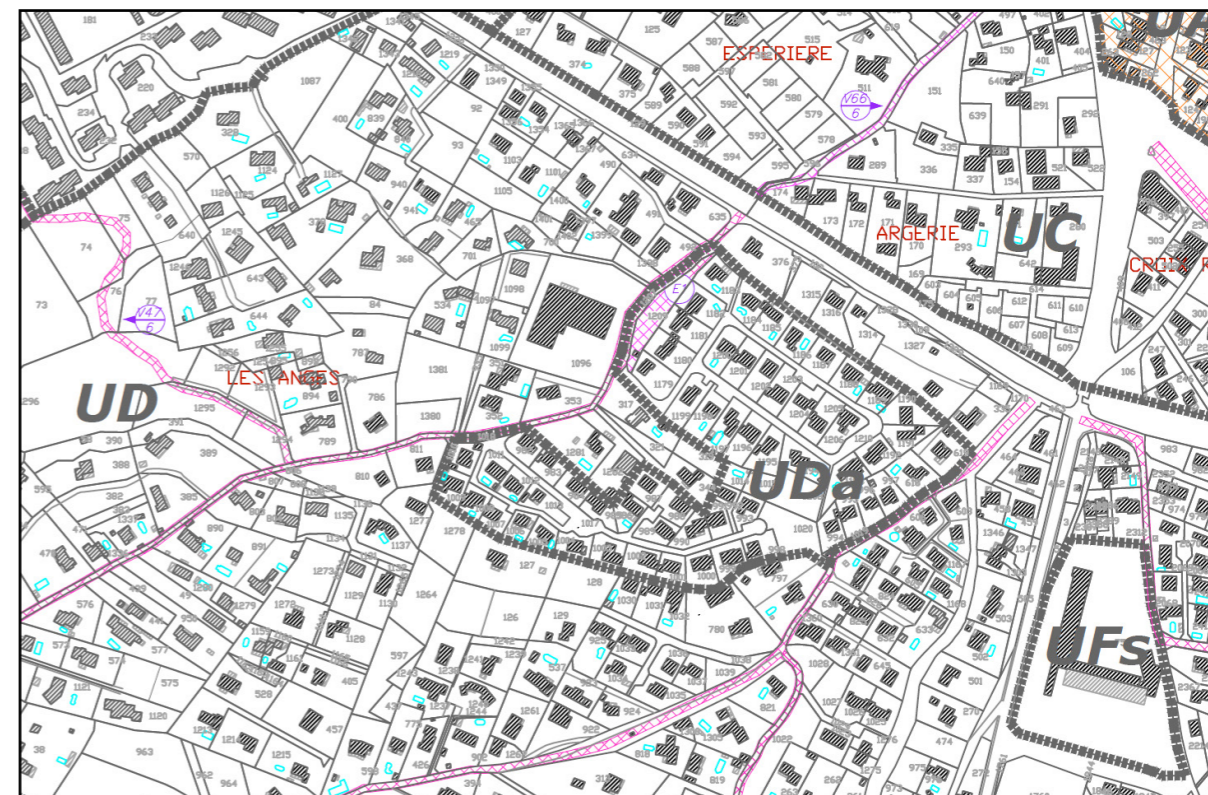
Ce renouvellement urbain s'inscrit également dans une logique de mixité sociale de l'habitat avec l'inscription au travers de la modification du PLU, d'une servitude de mixité sociale qui impose sur le programme un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

En accompagnement de ce nouveau corps de règle, et afin d'assurer une parfaite intégration du projet, la partie Sud de la parcelle de renouvellement urbain, déjà occupée par un rideau arboré écran avec les parcelles bâties adjacentes, fait l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), par une extension au sein de ce secteur UDru de la servitude déjà en vigueur au sein des zones UE.

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Les deux extraits du plan de zonage centre ci-contre montrent :

- le zonage du PLU approuvé (en haut)
- le zonage du PLU modifié (en bas) avec la création du nouveau secteur UDru sur le périmètre de l'ancienne coopérative fruitière et la servitude d'espace vert paysager en partie Sud de ce secteur, espace vert à protéger afin d'assurer un « tampon » avec les parcelles attenantes au Sud, et la servitude de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

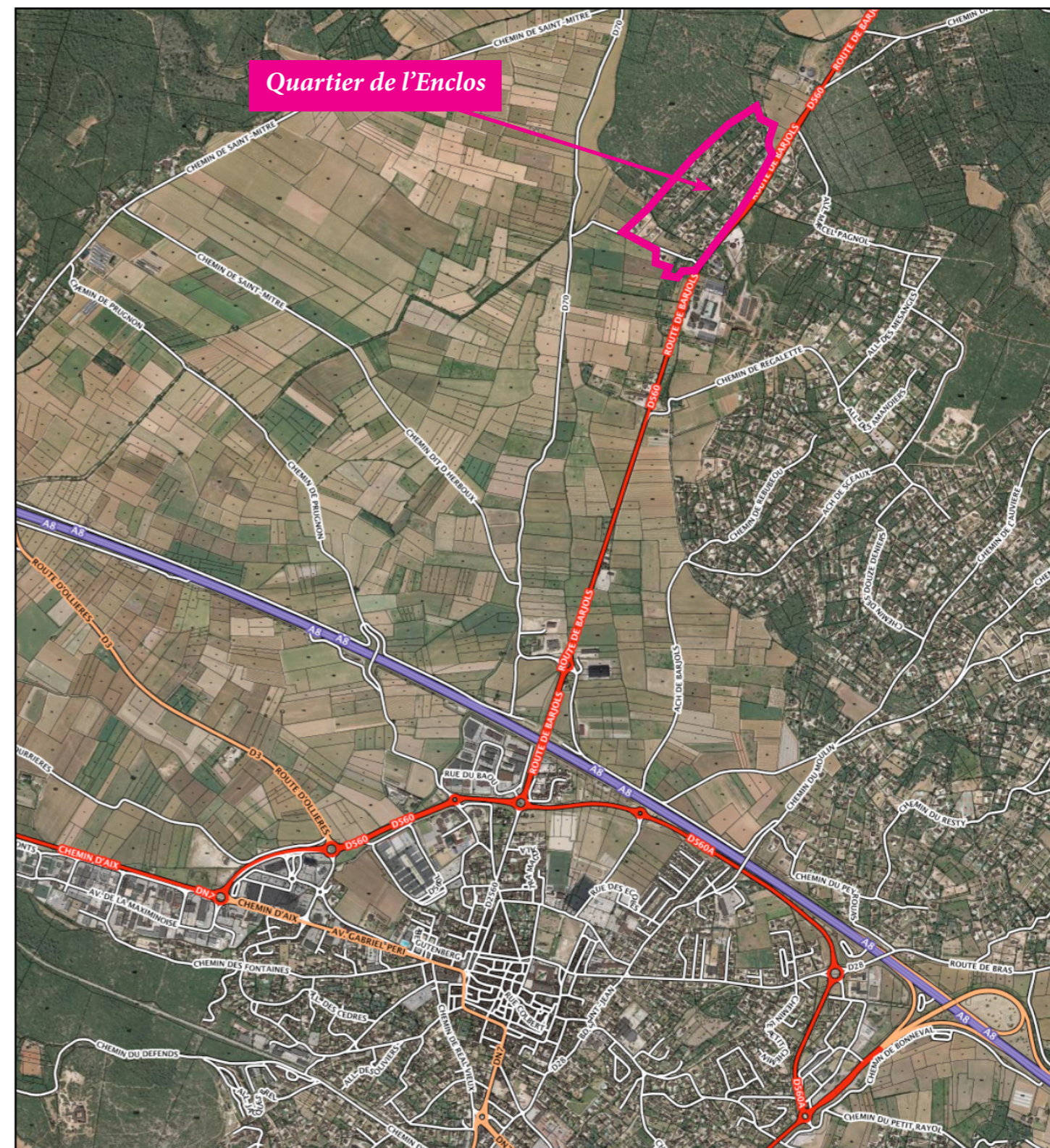


2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

Le quartier de l'Enclos se situe au Nord du territoire communal, en bordure Ouest de la RD 560 (dite route de Barjols ou route de Seillons), à proximité de l'ancienne distillerie. Il est situé à l'interface entre la plaine agricole et les espaces collinaires boisés la ceinturant au Nord.

Il a fait l'objet d'un début d'urbanisation sous forme d'habitat individuel pavillonnaire dès avant le premier document d'urbanisme de la commune, approuvé il y a 41 ans (1977), c'est à dire bien avant l'implantation de la station d'épuration qui sera ultérieurement implantée au Nord du quartier (mise en service en 2008).

Cette urbanisation s'est confirmée au fil du temps par l'application des POS successifs qui autorisait une urbanisation pavillonnaire, mais avec des règles strictes de gestion de la densité (superficie minimale), ce secteur fonctionnant sous forme d'assainissements individuels.



2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

Le quartier de l'Enclos couvre une superficie totale de 14 hectares et compte une soixante de constructions d'habitations pavillonnaires implantées dans un couvert arboré dominant.

Le parcellaire y est assez hétérogène, tant en forme qu'en dimensions, avec des parcelles oscillant entre 1200 et 3000 m².

L'habitat y est de type pavillonnaire résidentiel, avec des implantations en coeurs de parcelles et accompagnées de jardins et d'annexes (piscines). Les constructions sont soit de plain pieds, soit en R+1 total ou le plus souvent partiel.

Le secteur est peu perceptible dans son environnement car noyé derrière des écrans végétaux qui limitent fortement les perceptions, notamment depuis la RD 560.

La desserte viaire du quartier se fait via un réseau d'allées, avec un piquage principal et sécurisé sur la RD 560 au Nord du quartier et une contre-allée latérale de desserte, un piquage secondaire au Sud et quelques constructions desservies par le chemin du Pigeonnier qui irrigue la plaine agricole.



2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

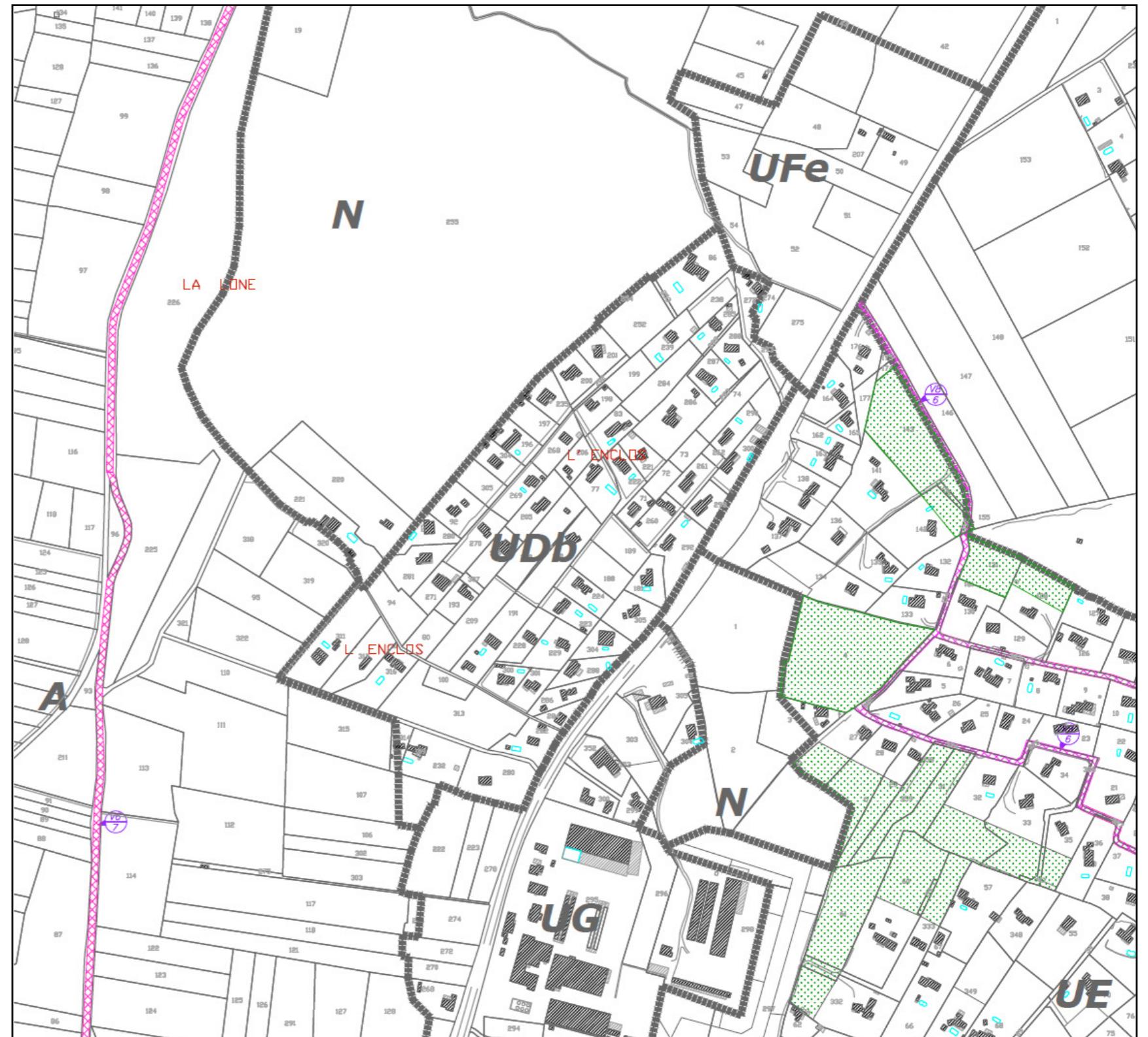
Dans le PLU approuvé en 2016, le secteur de l'Enclos fut classé en zone UDb, zone pavillonnaire de moyenne densité.

Les principales règles applicables au sein de cette zone sont les suivantes :

- emprise au sol des constructions limitée à 10%
- coefficient d'espace libre (de toute construction et de tout aménagement) de 70%
- hauteur limitée à un niveau de construction, avec la possibilité d'édifier un niveau supplémentaire (R+1) sur 30% de l'emprise de la construction
- implantation des constructions à un minimum de 3,5 mètres des limites séparatives, avec la possibilité de construire en limite séparative si la hauteur sur cette limite ne dépasse pas 3,20 mètres ou pour les constructions en bande
- obligation de réaliser une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, plus une place visiteur supplémentaire pour trois logements dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissement, etc...)
- obligation de raccordement à l'assainissement collectif.

Ce classement et ces dispositions réglementaires étaient motivés par :

- la caractère déjà urbanisé du secteur
- la volonté de la commune d'étendre son réseau d'assainissement collectif et d'y raccorder le quartier de l'Enclos, ce quartier pouvant être facilement raccordé (en gravitaire) et à proximité de la station d'épuration.



2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

Malgré cette volonté affichée de la commune d'étendre son réseau d'assainissement, elle se heurte à des oppositions de certains habitants qui refusent notamment l'établissement des servitudes de tréfonds pour le passage de l'assainissement collectif.

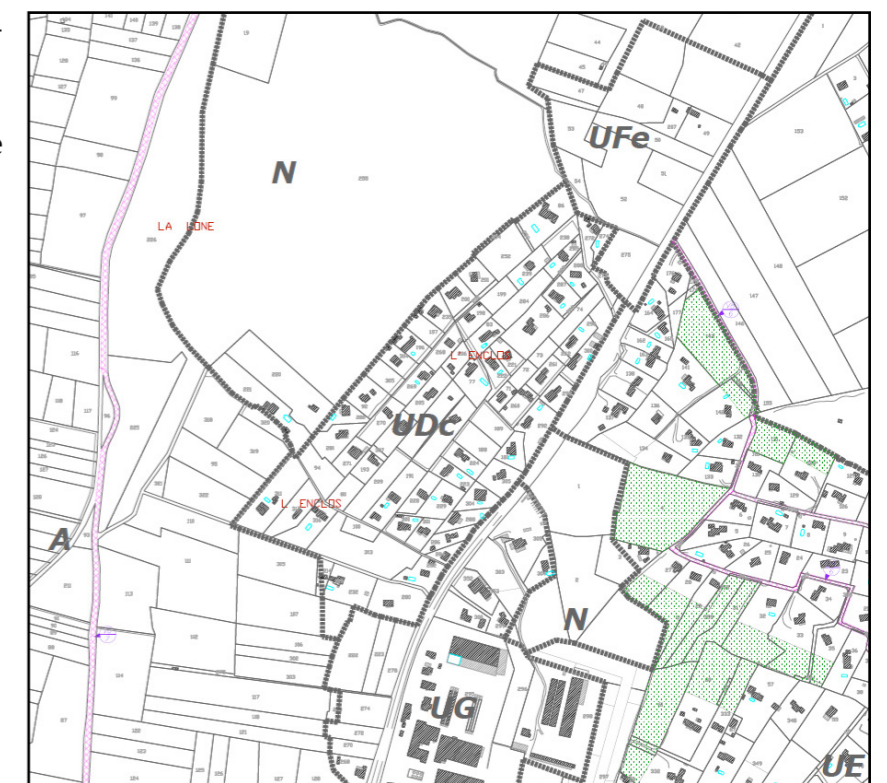
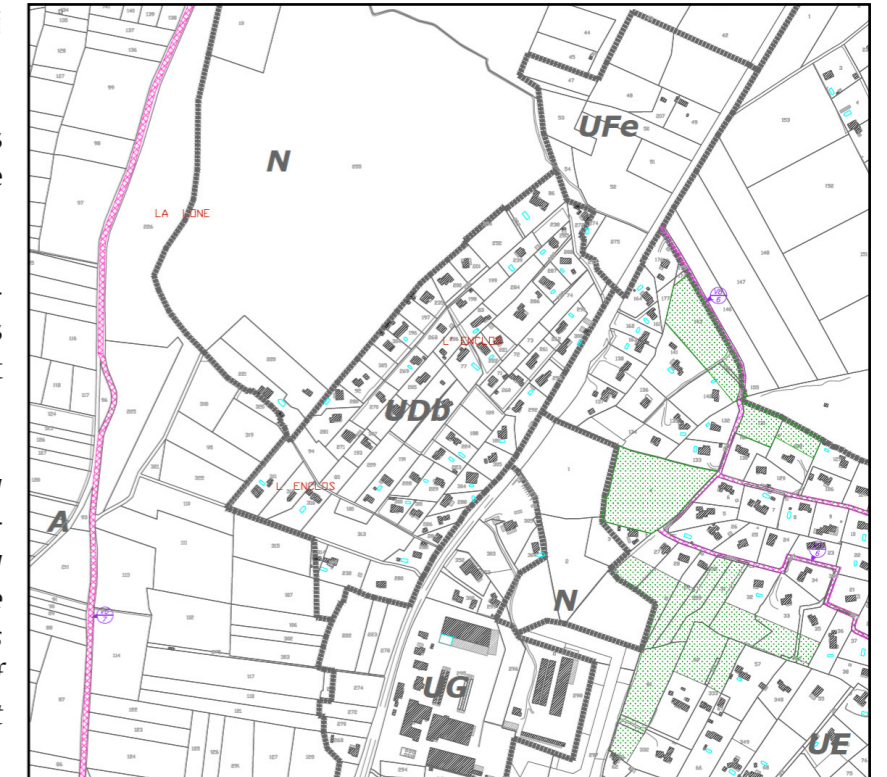
Pour autant, le secteur bénéficie d'une certaine capacité d'accueil résiduelle, par comblements de dents creuses (parcelles non bâties) situées au coeur du tissu résidentiel existant et desservies par les autres réseaux (voirie, eau potable, protection incendie), mais qui se trouve bloquée par la disposition réglementaire imposant le raccordement à l'assainissement collectif.

Afin de permettre un comblement de ces dents creuses, et la quartier fonctionnant déjà sur des dispositifs d'assainissement individuels ne posant pas de problèmes recensés de dysfonctionnements (bonne aptitude des sols, densité urbaine faible avec des ténements fonciers suffisants pour assurer le bon fonctionnement des dispositifs individuels, pas de contraintes topographiques particulières), le zonage et le règlement applicables sur le secteur de l'Enclos sont modifiés au travers de la présente modification avec :

- la création d'un nouveau secteur UDC exclusivement centrés sur ce quartier
- le rajout à l'article UD4 d'un nouvel alinéa précisant que «dans le seul secteur UDC, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le dispositif devra être conçu afin de pouvoir être raccordé à l'assainissement collectif. L'avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives».

Les autres règles du PLU, et notamment les règles encadrant la densité (coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace libre, règle de hauteur, règles de prospects) sont inchangées.

Les deux extraits ci-contre montrent l'évolution apportée au document graphique du PLU (plan Nord) entre le PLU approuvé (en haut) et le PLU modifié (en bas) qui est modifié par la seule transformation du secteur UDb de l'Enclos en secteur UDC.





3. RÉGIME RÉGLEMENTAIRE DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES

Si le PLU de Saint Maximin la Sainte Baume fut approuvé en janvier 2016, il avait été initialement arrêté par le Conseil Municipal le 10 mars 2015, et c'est donc sur les textes législatifs et réglementaires en vigueur à cette date que fut rédigé le règlement de PLU.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) et aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU intégrait des dispositions réglementaires relatives aux extensions des constructions existantes en zones agricoles. Ces extensions étaient autorisées, dans une limite de 30% de l'emprise au sol initiale et dans une limite totale de 300 m² de surface de plancher.

En revanche, le règlement ayant été rédigé antérieurement à la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 ayant redéfini les dispositions du nouvel article L.151-12 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-5) en ce qui concerne les possibilités de constructions d'annexes pour ces constructions d'habitation existantes en zones agricoles, il n'avait pu définir de dispositions réglementaires sur cette question et ces annexes sont aujourd'hui de fait interdites dans ces zones, malgré l'évolution législative sur la question.

Afin de mettre en concordance le règlement d'urbanisme avec les possibilités réglementaires, le règlement du PLU est modifié afin d'introduire à l'article A2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zones agricoles) un alinéa précisant que les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées aux conditions :

- d'être limitées à 60m² d'emprise au sol,
- d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres,
- d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction d'habitation,
- et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Est en outre imposée une haie végétale entre les constructions et les espaces agricoles environnants.

Ce régime réglementaire relatif aux annexes est également introduit dans le règlement de la zone naturelle en application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.



4. GESTION DES EAUX PLUVIALES EN ZONES UA & UB

Dans le règlement du PLU approuvé, les obligations en matière de gestion des eaux pluviales dans les zones urbaines UA et UB étaient définies comme telles :

«Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet . L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.»

Ces zones couvrent notamment différents types de secteurs épars autour du centre ville stricto sensu (zone UA) et propices à un renouvellement urbain à l'exemple :

- de l'ancien couvent des Dominicaines (UAa)
- du secteur de l'ancienne cave coopérative (UAa)
- secteur de projet Mirade (UBa)
- secteur de la gare et entrée de ville Est (UB)
- secteurs de renouvellement urbain des services techniques et de la caserne des pompiers (UB)
- etc...

Certains terrains de ces secteurs ne sont pas raccordés ou pas raccordables au réseau collectif des eaux pluviales. Par ailleurs, leur renouvellement urbain potentiel pourrait s'accompagner de problématiques d'imperméabilisation et d'insuffisance du réseau public à absorber une augmentation trop importante des volumes rejetés dans le réseau.

En outre ces secteurs présentent une trame urbaine moins compacte que le centre ville stricto sensu, avec donc la possibilité de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Dès lors, il apparaît opportun de redéfinir le corps réglementaire en matière de gestion des eaux pluviales pour ces secteurs.

L'ancienne rédaction est donc supprimée et y est substituée la nouvelle rédaction suivante :

«Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, soit de l'insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.»

Avec ce nouveau corps de règle, le raccordement au réseau pluvial reste la règle de droit commun mais un traitement à la parcelle est possible en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de ce dernier.



5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS EN ZONES PAVILLONNAIRES UC & UD

Dans les zones pavillonnaires UC et UD, le règlement du PLU approuvé impose une implantation des constructions à un minimum de 5 mètres de l'axe des voies de circulation autres que les routes départementales.

La distance d'implantation étant mesurée à partir de l'axe des voies, en fonction des largeurs de chaussée de ces dernières cette réglementation peut conduire à des implantations de constructions trop proches de l'alignement de la voie et obérer ainsi toute perspective future d'élargissement des voies de circulation ou des aménagements d'espaces publics latéraux.

Afin de pallier à ce problème, la distance d'implantation des constructions est portée au travers de la présente modification à 6 mètres par rapport à l'axe des voies.