

Envoyé en préfecture le 21/02/2024

Reçu en préfecture le 21/02/2024

Publié le

ID : 084-218400729-20240215-DEL2024_02_06-DE



MAZZAN



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 1

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 4

NOTICE DE PRESENTATION

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	Commune
Dressé par	Soliha Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable service urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

15/02/2024

Mis en ligne : Le 21/02/2024

SOMMAIRE

PREAMBULE:	2
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU :	4
GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE :	7
OBJET N°1 DE LA PROCEDURE :	22
OBJET N°2 DE LA PROCEDURE :	45
OBJET N°3 DE LA PROCEDURE :	53
OBJET N°4 DE LA PROCEDURE :	57
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT :	70

PREAMBULE

La commune de Mazan a engagé une procédure de modification n°4 de son PLU. Elle concerne les points suivants :

- ❖ **Revoir les principes d'organisation et d'aménagement de certaines zones (AUCH2 et AUCH3), et en définir de nouveaux sur deux secteurs de la trame urbaine (poches non bâties aux lieux-dits Les Rossignols et Les Malauques).**
- ❖ **Apporter des modifications au règlement de manière à encadrer davantage les possibilités d'aménagement et de construction dans les zones UD, AUCH et AUSH.**
- ❖ **Introduire de nouvelles dispositions de manière à prendre en compte certaines problématiques d'actualité (meilleure intégration du photovoltaïque, diversification de l'activité agricole suite à la Loi ELAN).**
- ❖ **Simplifier et clarifier certaines dispositions du règlement pour en faciliter l'utilisation et la compréhension.**

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

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15) :

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

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.
 - 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.»

Considérant que l'adaptation législative issue de l'article 41 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, offre une majoration de plus de 20% de construction, alors le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique. Le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification n°4 du PLU de Mazan a été soumise à un avis au cas par cas ad hoc.

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°4, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3495), le 21/09/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°4 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Le PLU de la commune de Mazan est réparti sur le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la communes déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (AU), regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.
- Les zones agricoles (A), concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (N), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) :

- **Zone UA** du bourg historique dense, zone vouée aux fonctions d'habitat, de services et de commerces essentiellement
 - **Secteur UAi** concerné par le risque inondation lié à l'Auzon (partie sud du bourg)
- **Zone UB** d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général
 - **Secteur UBi** concerné par le risque inondation lié à l'Auzon (lieudit Condamine)
- **Zone UD** de quartiers d'habitations sous forme individuelle
 - **Secteur UDe** le long des RD 942 et RD 1 où l'activité commerciale est autorisée
 - **Secteur UDi** concerné par le risque inondation notamment lié à l'Auzon
- **Zone UE** vouée aux activités économiques
 - **Secteur UEc** lié à la cave coopérative (lieudit Saint Paul)
 - **Secteur UEci** lié à la cave coopérative (lieudit Saint Paul) et concerné par le risque inondation
 - **Secteur UEi** concerné par le risque inondation (lieudit Le Piol)

Les zones à urbaniser (AU) :

- **Zone AUc** à vocation d'activités économiques (lieudit Le Piol)
 - **Secteur AUci** lié au lieudit Le Piol et concerné par le risque inondation

- **Zone AUCh** à vocation d’habitat, présentant quatre secteurs
 - **AUCh1**/-Lieu dit La Ferraille
 - **AUCh2**/-Lieu dit Le Piol
 - **AUCh3**/-Lieu dit Le Bigourd Est
 - **AUCh4**/-Lieu dit Le Jonquier Sud
- **Zone AUSh** à vocation d’habitat, présentant deux secteurs :
 - Lieu dit La Peyrière
 - Lieu dit Les Garrigues
- **Zone AUSr** à vocation d’habitat, présentant deux secteurs :
 - Lieu dit Le Bigourd Ouest
 - Lieu dit La Bruyssande Nord
- **Zone AUStl** à vocation d’activités touristiques et de loisirs, lieu dit Le Jonquier.

La zone agricole (A) :

- **Secteur Aa** correspondant à un secteur d’activités économiques existantes (coopérative agricole)
- **Secteur Ai** correspondant aux abords des cours d’eau et berges soumis à inondation (zone rouge de risque maximum et zone orange quadrillé de risque élevé du PPRi en vigueur)
- **Secteur Aj** correspondant à un secteur à vocation de jardins familiaux (Lieu dit Saint Paul)
- **Secteur Ar**, où les activités de restauration et hôtellerie sont autorisées (Lieu dit La Combe).

Les zones naturelles et forestières (N) :

- **Secteur Na** correspondant à deux secteurs d’activités économiques en lien avec la richesse du sol et du sous-sol : lieudits Le Grand Devin et Le Rouret
- **Secteur Nd** correspondant aux secteurs de stockage et de dépôts de matériaux inertes à réhabiliter en vue d’être restitué, à terme, à l’activité agricole, ainsi que la gestion et le développement de l’activité de carrière existante : lieudits Le Grand Devin et Le Rouret
- **Secteur Ni** correspondant aux cours d’eau et berges soumis à inondation (zone rouge de risque maximum et zone orange quadrillé de risque élevé du PPRi en vigueur)
- **Secteur Ntl1**, où les activités de loisir et de tourisme sont autorisées (La Combe)
- **Secteur Ntl2**, où les activités de loisir et de tourisme sont autorisées (Le Jonquier).

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

1) Situation de la commune

Le territoire communal de Mazan est situé au cœur du Comtat Venaissin, territoire compris entre Rhône, Mont Ventoux et Durance, et comprenant les villes de Cavaillon, Carpentras et Vaison-La-Romaine notamment. Mazan est encadré au Sud par les monts de Vaucluse et au Nord par le Mont-Ventoux.

Mazan est limitrophe des communes de Blauvac, Caromb, Carpentras, Malemort du Comtat, Modène, Mormoiron, Pernes-Les-Fontaines, Saint Didier, Saint Pierre de Vassols et Venasque.

La commune de Mazan s'étend sur 3792 ha avec une forme assez carrée. Son territoire, traversé par la rivière de l'Auzon et la route départementale n°942 notamment, est assez plat et constitué majoritairement de vignes. Le centre historique de Mazan se situe au centre de la commune.

Localisation de Mazan dans le Vaucluse



Source : SOLiHA Vaucluse

Mazan compte 6 235 habitants en 2020 (INSEE). La commune se situe à seulement 6 km de la sous-préfecture de Carpentras (29865 habitants en 2020) et à 30 km de la préfecture d'Avignon (90597 habitants en 2020). Par ailleurs, Mazan est proche de villes moyennes telles que L'Isle-sur-la-Sorgue à 24 km, Orange à 33 km, Cavaillon à 33 km ou Apt à 43 km.

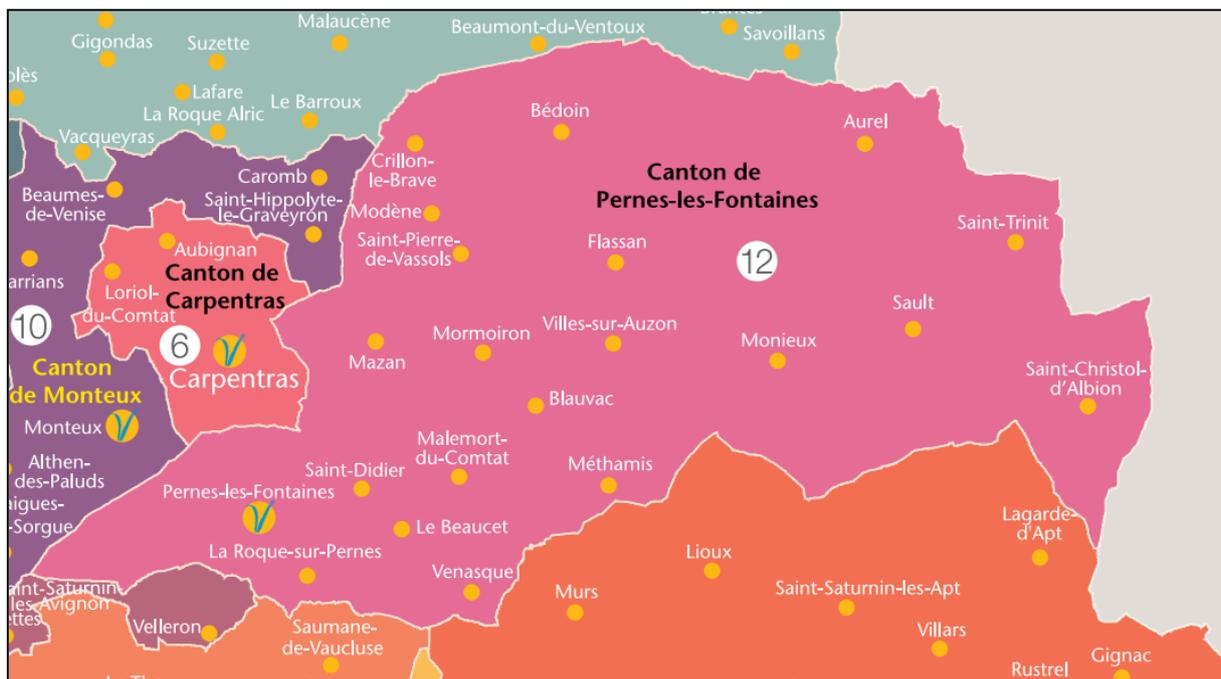
2) contexte administratif

La commune de Mazan se trouve quasiment au centre du département du Vaucluse. Ce département compte 3 arrondissements (Avignon, Apt, Carpentras), 5 circonscriptions législatives, 17 cantons, 13 intercommunalités et 151 communes (dont une partie constitue l'enclave des papes du Sud de la Drôme).

La population du département est de 563751 habitants selon l'INSEE (soit 157,4 habitants/m² contre 105,9 habitants/m² à l'échelle nationale).

Mazan fait partie du canton de Pernes-Les-Fontaines qui regroupe 21 communes depuis 2015 (Fontaines Aurel, Le Beaucet, Bédoin, Blauvac, Crillon-le-Brave, Flassan, Malemort-du-Comtat, Mazan, Méthamis, Modène, Monieux, Mormoiron, Pernes-les-Fontaines, La Roque-sur-Pernes, Saint-Christol, Saint-Didier, Saint-Pierre-de-Vassols, Saint-Trinit, Sault, Venasque, Villes-sur-Auzon). Ce canton s'étend sur 648,21 km².

Délimitation du Canton de Pernes-les-Fontaines



3) Le contexte intercommunal

a) Le Schéma Régional d'Aménagement Durable et D'Égalité des territoires (SRADDET)

C'est la loi Notre (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le

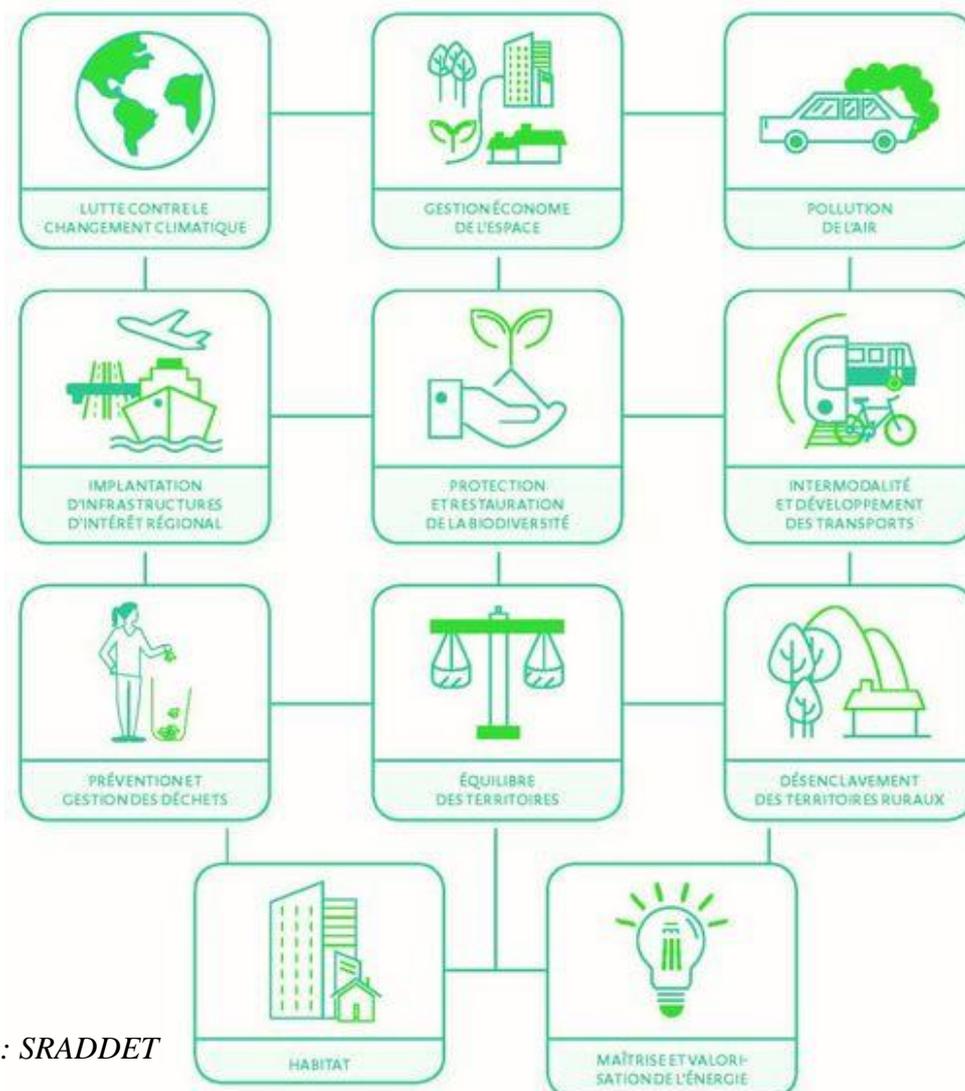
SRADDET. Ce document d’orientation est chargé d’organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en défaussant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l’action publique régionale, le SRADDET rassemble d’autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il constitue une occasion rare de bâtir un nouveau modèle d’aménagement du territoire en coordonnant l’action régionale dans les onze domaines définis par la loi.

Au contraire de son prédécesseur (le SEADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s’imposent dans un rapport de prise en compte.

Les règles, elles, s’imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d’Aménagement de Développement Durable et d’Egalité des territoires le 15 octobre 2019.



Source : SRADDET

b) Le SDAGE Rhône méditerranée

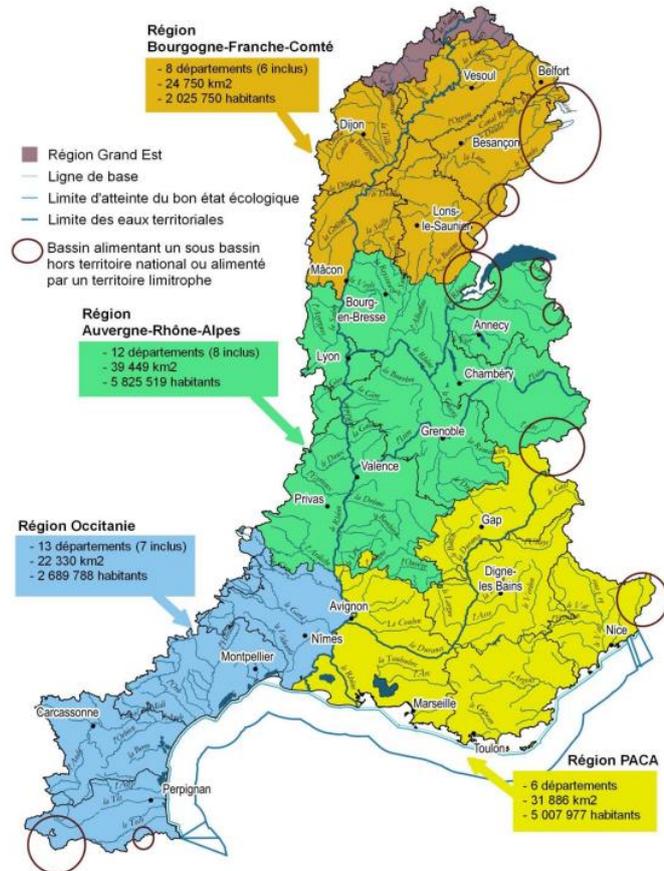
La commune de Mazan appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022 pour la version 2022-2027. Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2027 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 sont les suivantes :

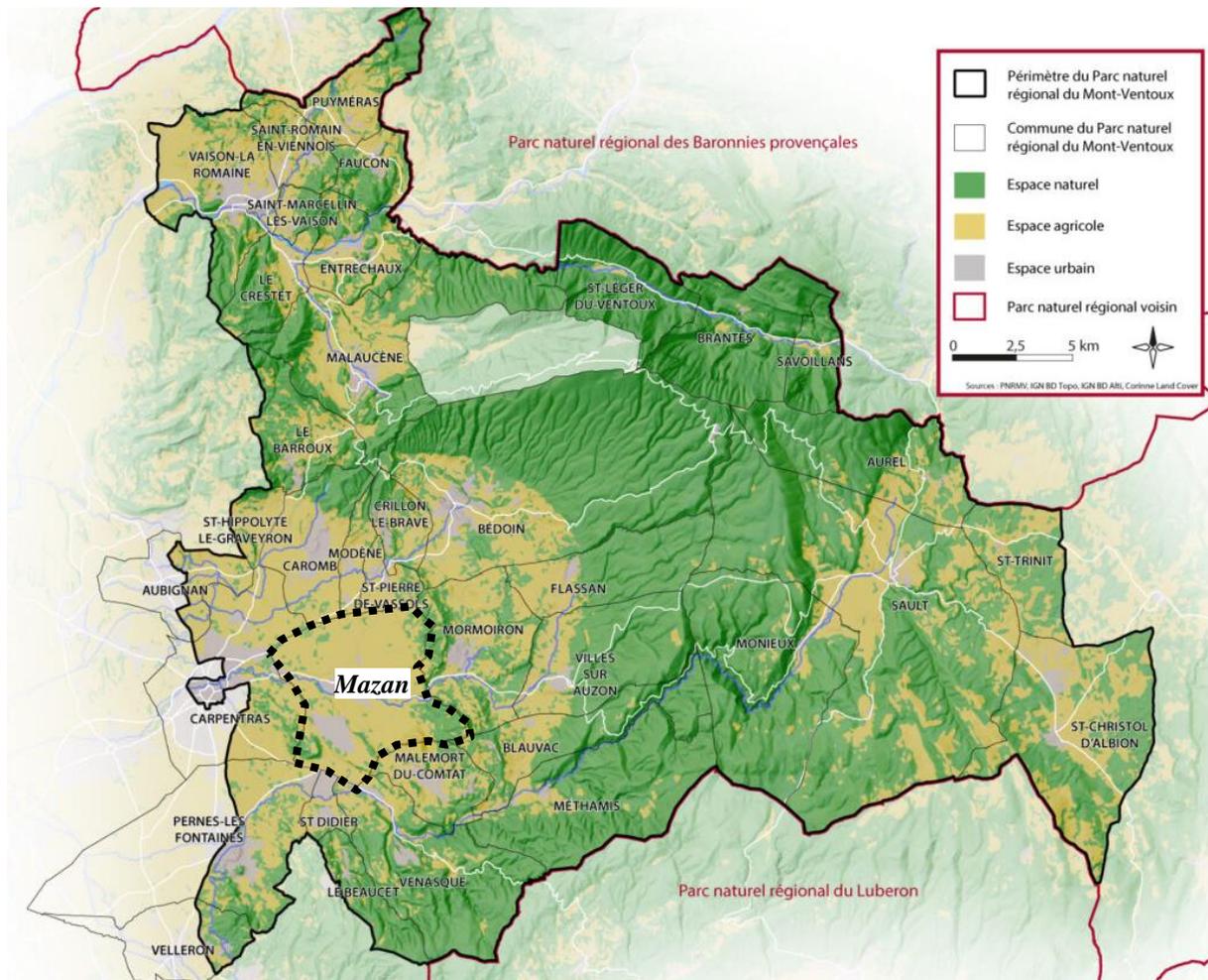
- OF 0** : S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1** : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3** : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4** : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5** : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6** : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7** : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8** : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques



c) Le Parc Naturel Régional du Mont Ventoux

Le périmètre du Parc naturel régional du Mont-Ventoux couvre le tiers nord-est du département de Vaucluse, en bordure du couloir rhodanien. S'étendant d'ouest en est de Carpentras aux confins du plateau d'Albion (en limite avec les Alpes de Haute-Provence) et du nord au sud du bassin de Vaison-la-Romaine (en limite avec la Drôme) aux crêtes des Monts de Vaucluse, il est encadré par les Parcs naturels régionaux des Baronnies provençales au nord et du Luberon au sud. Le Parc naturel régional du Mont-Ventoux concerne 37 communes dont Mazan.

La commune de Mazan au sein du périmètre du PNR du Mont Ventoux



La première charte du Parc Naturel Régional du Mont-Ventoux a été établie sur la période allant de 2020 à 2035.

Les principales missions d'un Parc naturel régional sont de :

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel du territoire par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages
- Contribuer à l'aménagement durable du territoire
- Contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines ci-dessus et contribuer à des programmes de recherche

d) Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT de l'Arc Comtat Ventoux)

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et confirmé par la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003, est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

L'objectif du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux est de définir l'évolution de son territoire au travers d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il sert de cadre aux différentes politiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements commerciaux, environnement, organisation d'espace) en assurant la cohérence des documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma de Développement Commercial) et des documents d'urbanisme établis au niveau communal (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales). Ces documents devront en effet être en cohérence avec le SCOT.

Mazan est inscrit dans le périmètre du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux. Le document initial a été approuvé le 18 juin 2013, puis il a été mis en révision par la délibération du 13 février 2014, pour être finalement approuvé le 09 octobre 2020.

Le territoire du SCoT s'étend sur 916 km² et représente 78 824 habitants (INSEE 2016). Il comprend 36 communes réparties sur deux intercommunalités :

- Communauté d'Agglomération Ventoux - Comtat Venaissin (CoVe) : Aubignan, Beaumes-de-Venise, Beaumont-du-Ventoux, Bédoin, Carpentras, Caromb, Crillon-le-Brave, Flassan, Gigondas, Lafare, La Roque-Alric, La Roque-sur-Pernes, Le Barroux, Le Beaucet, Loriol, Malaucène, **Mazan**, Modène, Saint-Didier, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, Saint-Pierre-de-Vassols, Sarrians, Suzette, Vacqueyras, Venasque ;
- Communauté de Communes Ventoux Sud : Aurel, Blauvac, Ferrassières, Malemort-du-Comtat, Méthamis, Monieux, Mormoiron, Saint-Christol, Saint-Trinit, Sault, Villes-sur-Auzon.

La commune de Mazan au sein du périmètre du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux



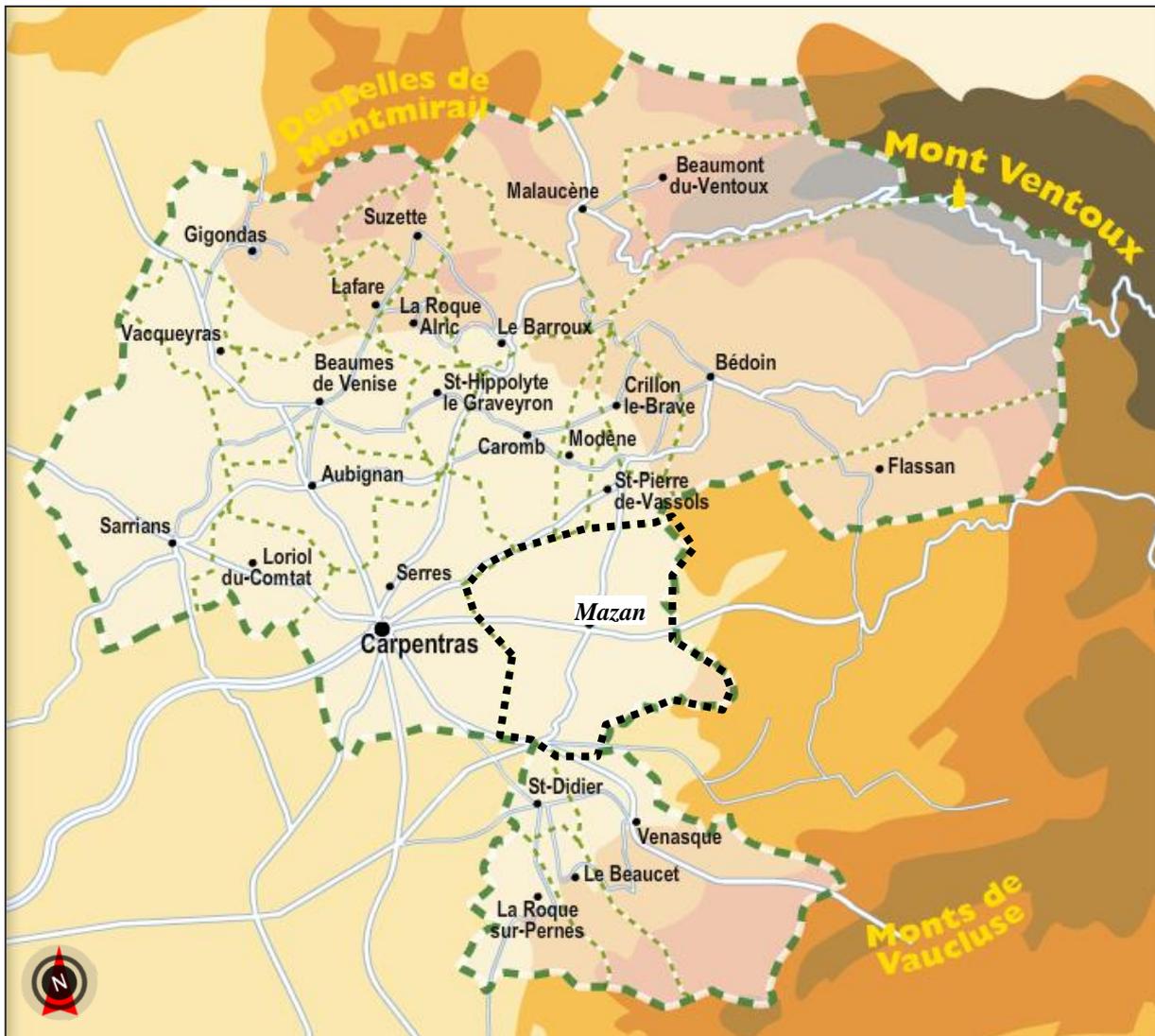
e) La communauté d'agglomération

La commune de Mazan fait partie de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin (CoVe).

La CoVe est de taille conséquente : associant 25 communes (Aubignan, Le Barroux, Le Beaucet, Beaumes-de-Venise, Beaumont-du-Ventoux, Bédoin, Caromb, Carpentras, Crillon-le-Brave, Flassan, Gigondas, Lafare, Loriol-du-Comtat, Malaucène, **Mazan**, Modène, La Roque-Alric, La Roque-sur-Pernes, Saint-Didier, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, Saint-Pierre-de-Vassols, Sarrians, Suzette, Vacqueyras et Venasque), elle comprend 69 812 habitants en 2018, sur une superficie de 52 743 hectares.

Située sur un territoire qui appartenait aux papes de 1274 à 1791, cette structure intercommunale est l'une des plus anciennes de France. Le District Urbain de Carpentras créé en 1966, fut l'ancêtre de la CoVe, cette structure intercommunale était composée de 8 communes au départ, puis elle s'est agrandie.

La commune de Mazan au sein du périmètre de la CoVE



Source : CoVe

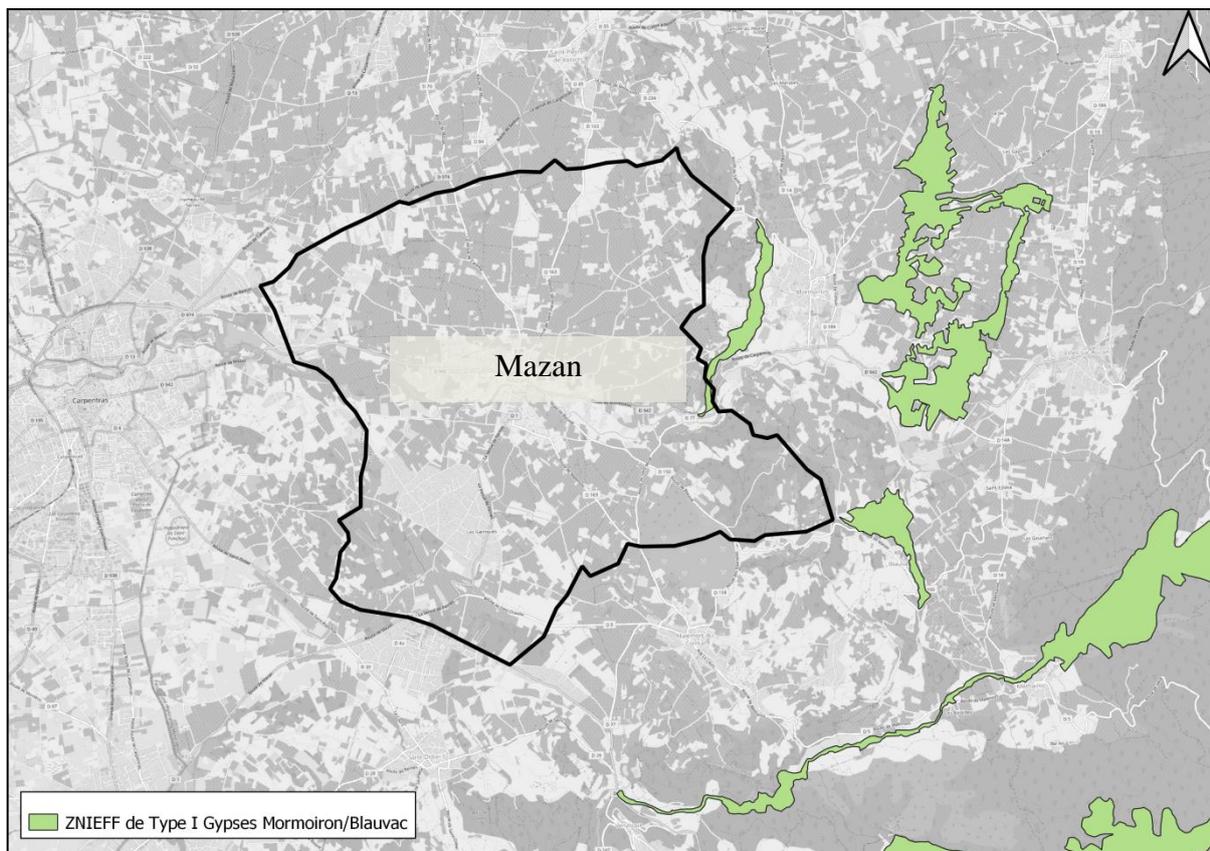
4) Milieux naturels

a) Natura 2000

La commune de Mazan n'est concernée par aucun périmètre Natura 2000, que ce soit sur son territoire communal ou à proximité. En effet, le site le plus proche est la ZSC Gorges de la Nesque située à environ 5km des limites communales de Mazan et à environ 8km de sa trame urbaine.

b) Les ZNIEFF

Localisation de la ZNIEFF Gypses de Mormoiron/Blauvac sur le territoire communal



Sources : SOLiHA Vaucluse, données DREAL

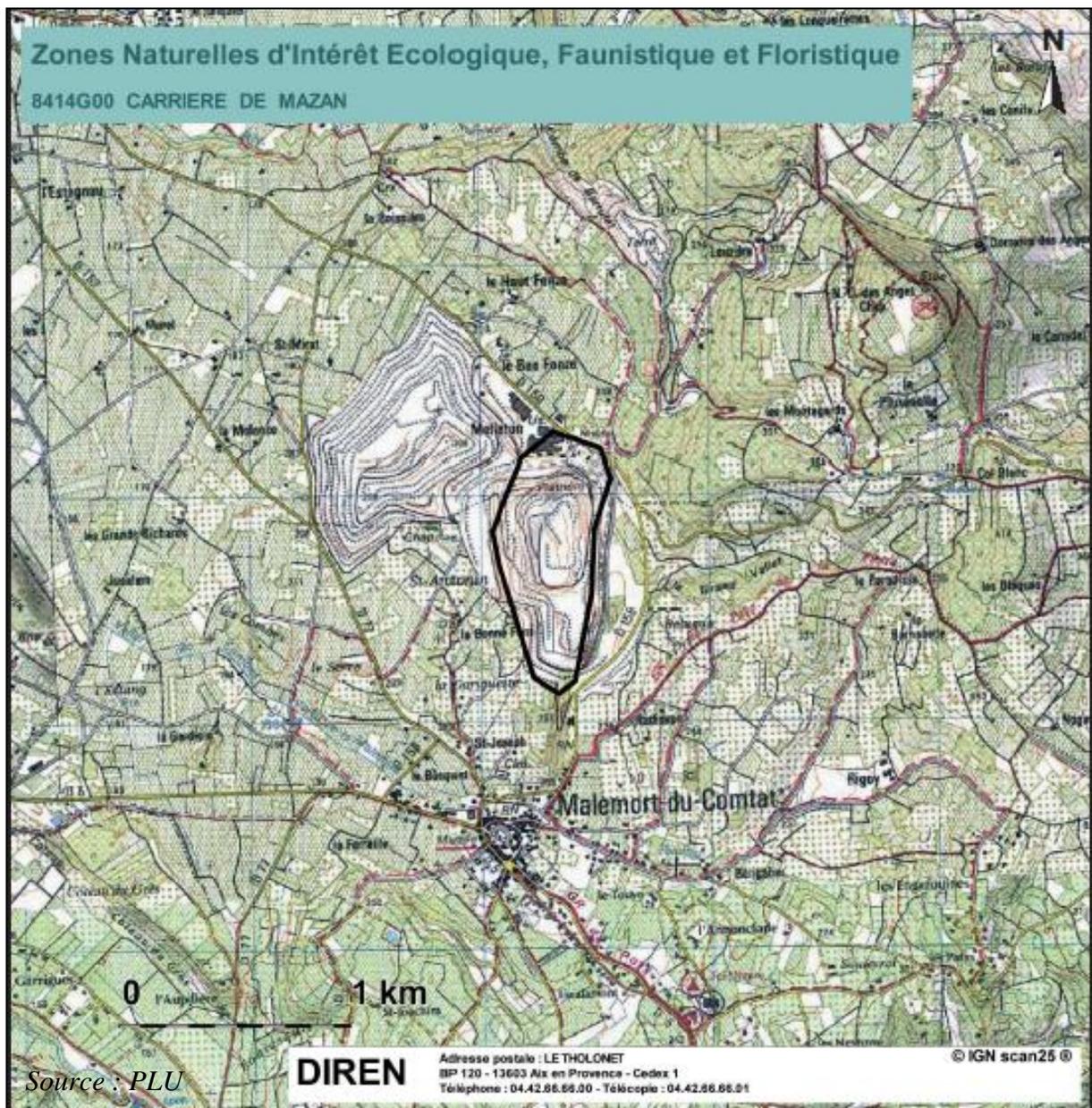
La commune de Mazan est concernée par la zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Gypses de Mormoiron/Blauvac. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. A noter que l'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

La ZNIEFF Gypses de Mormoiron/Blauvac présente un cortège faunistique d'un intérêt patrimonial assez élevé. Il comporte 18 espèces animales patrimoniales, dont 1 est déterminante. L'intérêt du site est à la fois mammalogique (Grand Rhinolphe, Petit Rhinolphe, etc), ornithologique (nidification du Circaète Jean-le-blanc, de l'Autour des

palombes, du Faucon Hobereau, etc), herpétologique (présence du Pélobate cultipède et du Pélodyte ponctué) et entomologique. L'intérêt de la flore, tant en termes de biodiversité que d'habitat, est avéré.

Par ailleurs, la commune de Mazan présente une ZNIEFF géologique : La carrière de Mazan. La carrière de gypse de Mazan se situe au nord du village de Malemort du Comtat sur un territoire constitué de dépressions fertiles, doucement vallonnées. Ce faciès continental (evaporites) d'âge tertiaire-Oligocène inférieur (Ludien) caractérise le centre du bassin. Il est formé de bancs de gypses d'aspect très massif et de bancs lités.

Localisation de la ZNIEFF géologique



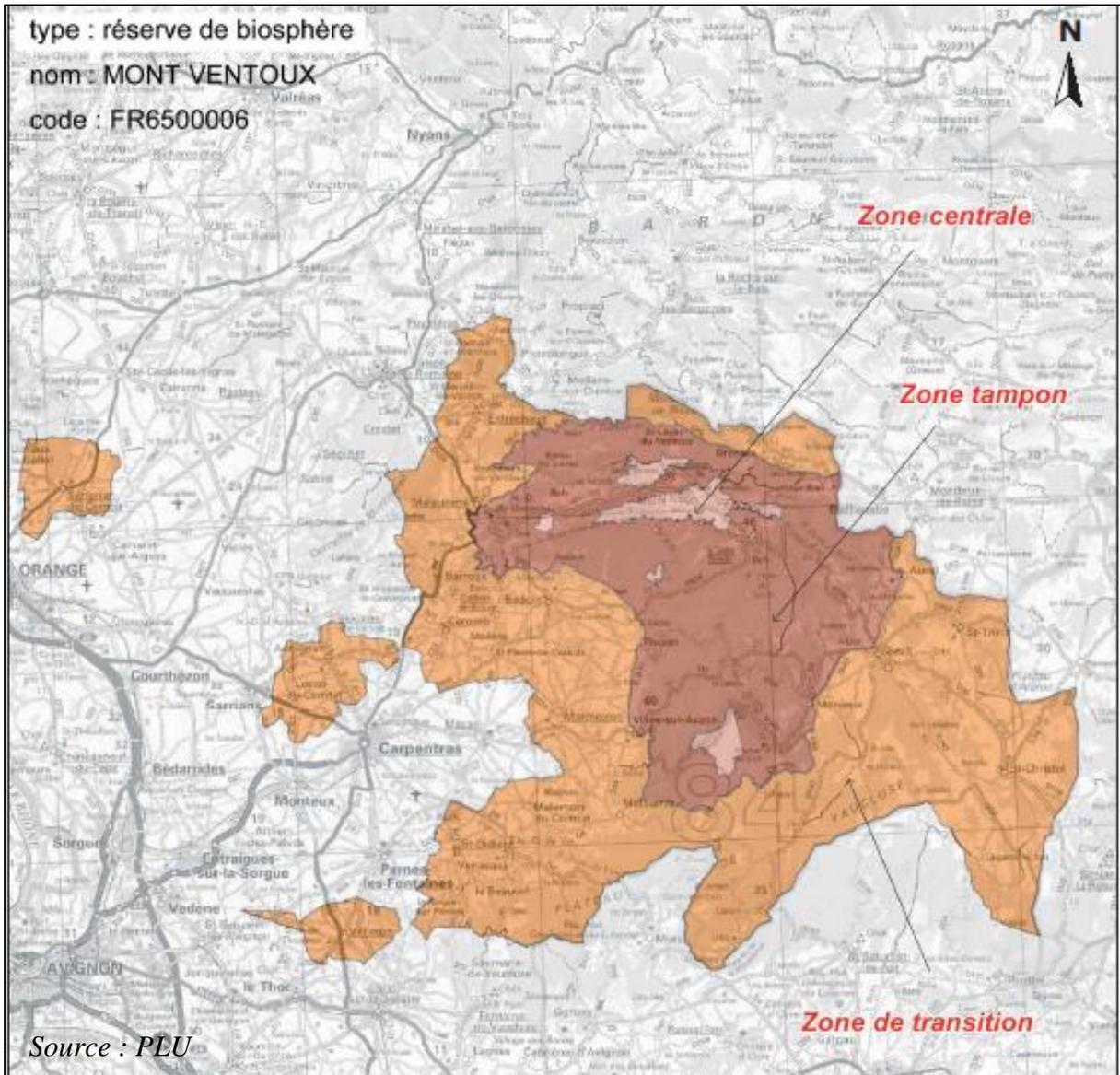
Cette carrière de gypse présente un très grand intérêt à de multiples points de vue : sédimentologie, paléo géologique, paléo climatique, pédagogique et économique. Ces gypses sont extrêmement épais (140m) et beaucoup plus homogènes qu'à Mormoiron. Le caractère

évacuatoire du gypse est bien marqué. On peut y suivre, dans le plus grand détail, l’alternance des dépôts successifs.

Dans les carrières de Malemort, le gypse représente dans sa quasi-totalité le complexe « de Blauvac ». Au sein des masses gypseuses, on observe parfois sur des points argileux d’abondants débris ligniteux. Véritable musée de faciès d’évaporites, cette carrière fait encore l’objet d’une immense exploitation.

c) La réserve de Biosphère du Mont Ventoux

Localisation de la réserve de biosphère du Mont Ventoux



Les réserves de biosphère sont des aires portant sur des écosystèmes ou une combinaison d’écosystèmes terrestres et côtiers/marins, reconnues au niveau international. Elles forment un réseau mondial et ont pour objectif de promouvoir une relation équilibrée entre l’homme et la biosphère.

Dans le cadre du Programme de l'UNESCO sur l'homme et la biosphère, les réserves de biosphère sont établies pour promouvoir une relation équilibrée entre les êtres humains et la biosphère.

Il y a en 2008, 529 réserves de biosphère dans 105 pays. La France compte pour sa part 10 réserves de biosphère dont le Mont Ventoux. Véritable condensé des Alpes à la Méditerranée, la Réserve de biosphère du Mont Ventoux abrite un curieux télescopage biologique. Des habitats naturels et des espèces d'origine méditerranéenne et alpine se côtoient d'une manière à la fois paradoxale et originale.

5) Patrimoine bâti et historique

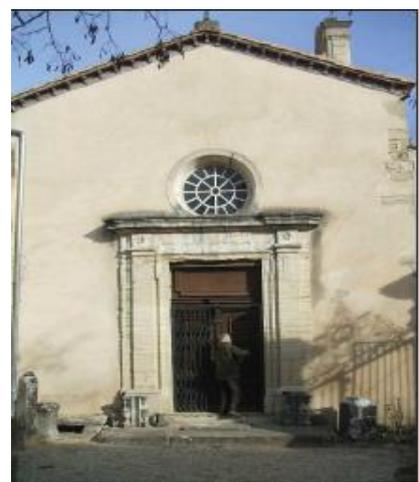
a) Le patrimoine bâti

Sur Mazan, il est recensé cinq « monuments historiques » (mh) dont deux en centre ancien et deux à proximité (à l'est). Les deux monuments situés en centre sont l'ancienne chapelle des Pénitents Blancs (rue Saint Nazaire) inscrite par arrêté du 28 décembre et la maison sise Grande Rue (Hôtel de Valette), la porte avec ses vantaux ainsi que la niche avec sa statue étant inscrites par arrêté du 27 juillet 1978. Les trois autres MH sont situés dans le périmètre du cimetière de Mazan.

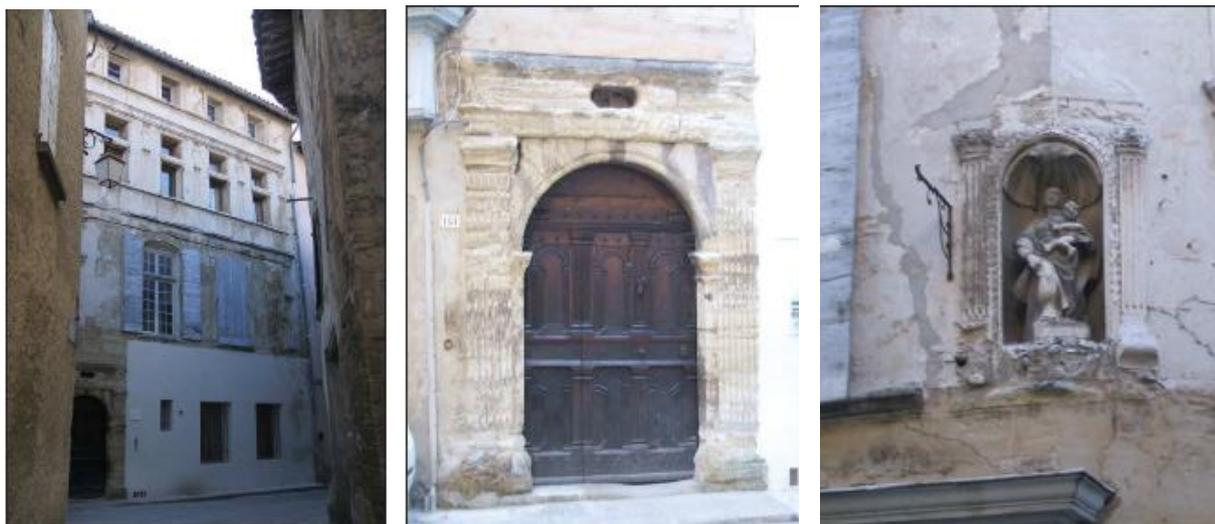
La confrérie des pénitents Blancs est fondée vers 1630 et vénère Notre Dame de Pitié. La chapelle est élevée dans le dernier quart du XVII^e siècle et se compose d'une simple nef, couverte d'un plafond en anse de panier entièrement peint de scènes représentant la vie de la vierge (peintures réalisées en 1697 par un nommé salomon restaurées en 1975).

La porte d'entrée en bois sculpté est issue du dessin du sculpteur Mazanais Jacques Bernus. Depuis 1971, la chapelle abrite le musée communal de Mazan. Les objets et les collections, prêtés ou donnés par des Mazanais, portent sur l'archéologie, l'agriculture, le folklore, l'art religieux, etc.

Chapelle des Pénitents Blancs devenue musée communal



L'hôtel de Valette



Source : PLU

6) Morphologie urbaine

A ce jour, autour du centre originel dense et de l'axe routier RD 942, se sont développés des quartiers d'équipements collectifs, de services d'activités et/ou de logements. Ces quartiers constituent l'agglomération actuelle de Mazan.

Pour exemple, une maison de retraite, une crèche et un groupe scolaire se sont développés au sud immédiat du centre ancien (chemin des écoliers). Autre exemple, une zone d'activités s'est développée au lieudit Le Piol en entrée ouest d'agglomération.

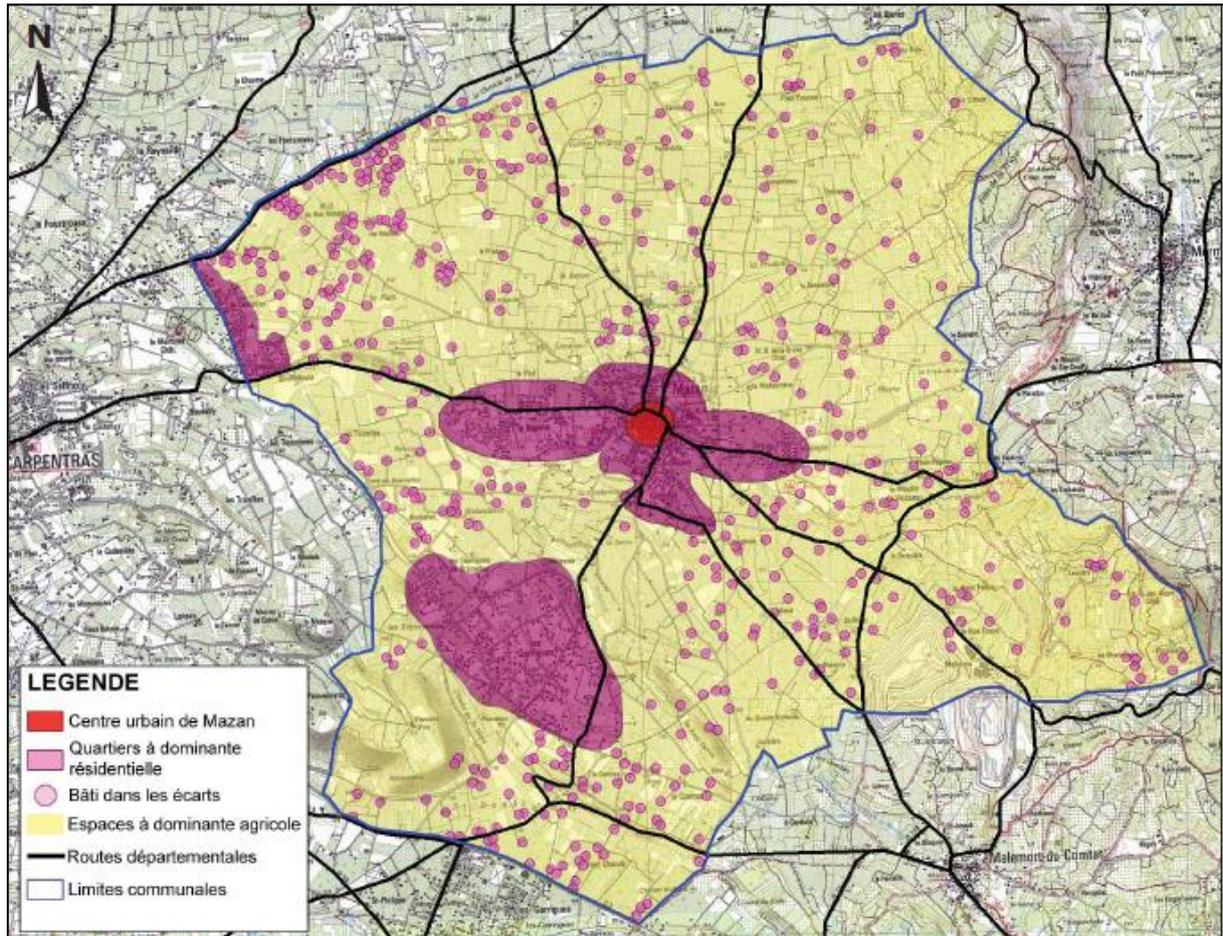
Par ailleurs, deux quartiers pavillonnaires se sont développés sur Mazan : le quartier Les Garrigues au sud et le quartier La Peyrière en limite ouest du territoire (continuité avec l'habitat diffus de Carpentras).

Au-delà de ces pôles urbains, les espaces agricoles, essentiellement occupés par la vigne, s'étendent jusqu'aux limites communales de Mazan. Ils sont concernés par deux AOC : l'AOC Ventoux et l'AOC Muscat du Ventoux. Ces espaces sont peu à peu occupés par un habitat diffus, habitat qui vient compléter les domaines agricoles et autres bâtis plus anciens.

Le centre ancien de Mazan s'identifie aisément dans le paysage urbain de la commune avec une forme circulaire et une densité bâtie clairement visibles. Cependant, il existe une dissymétrie importante au sein de ce centre, entre les parties nord et sud-est, d'une part, et la partie sud d'autre part. Cette dissymétrie est accentuée par les parcelles environnantes (qu'elles soient bâties ou non).

Les abords du centre ancien sont au trois quart concernés par un front bâti de qualité, depuis la rue Bernus jusqu'à la rue Lamorcière en passant par l'avenue de l'Europe au nord. Ce front urbain n'est brisé que par la démolition assez récente de bâtiments et la création du jardin de Moudon. Cependant, cette coupure est atténuée par la position dominante du jardin (il existe un mur de soutènement continu) et la préservation d'éléments patrimoniaux telle la fontaine Mary Rose.

Carte simplifiée de l'occupation des sols sur Mazan



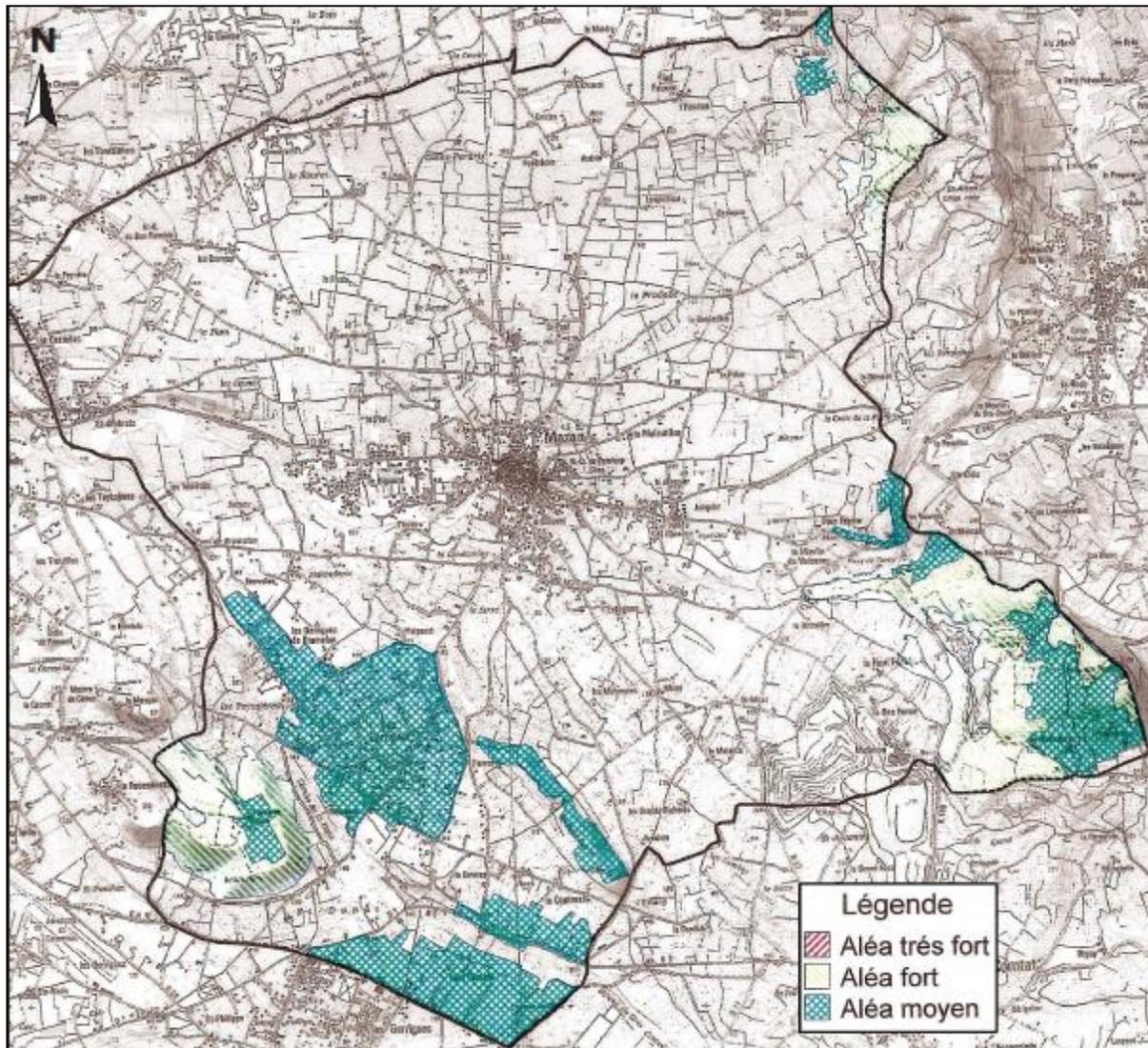
Source : PLU

7) Risques et nuisances

Cinq risques majeurs sont recensés sur la commune et concernent : les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain, le retrait gonflement d'argiles et les séismes.

La commune de Mazan est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée répertoriée par sur la carte communale notifiée par le préfet le 6 avril 2001. L'aléa feux de forêts est basé sur la prise en compte de plusieurs paramètres : Sensibilité de la végétation (inflammabilité, c'est-à-dire la facilité d'un végétal à s'enflammer, et combustibilité, à savoir la difficulté à atteindre un feu). La commune est par ailleurs soumise à l'Arrêté préfectoral du 01/03/2004 qui précise les obligations de débroussaillage applicables dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune.

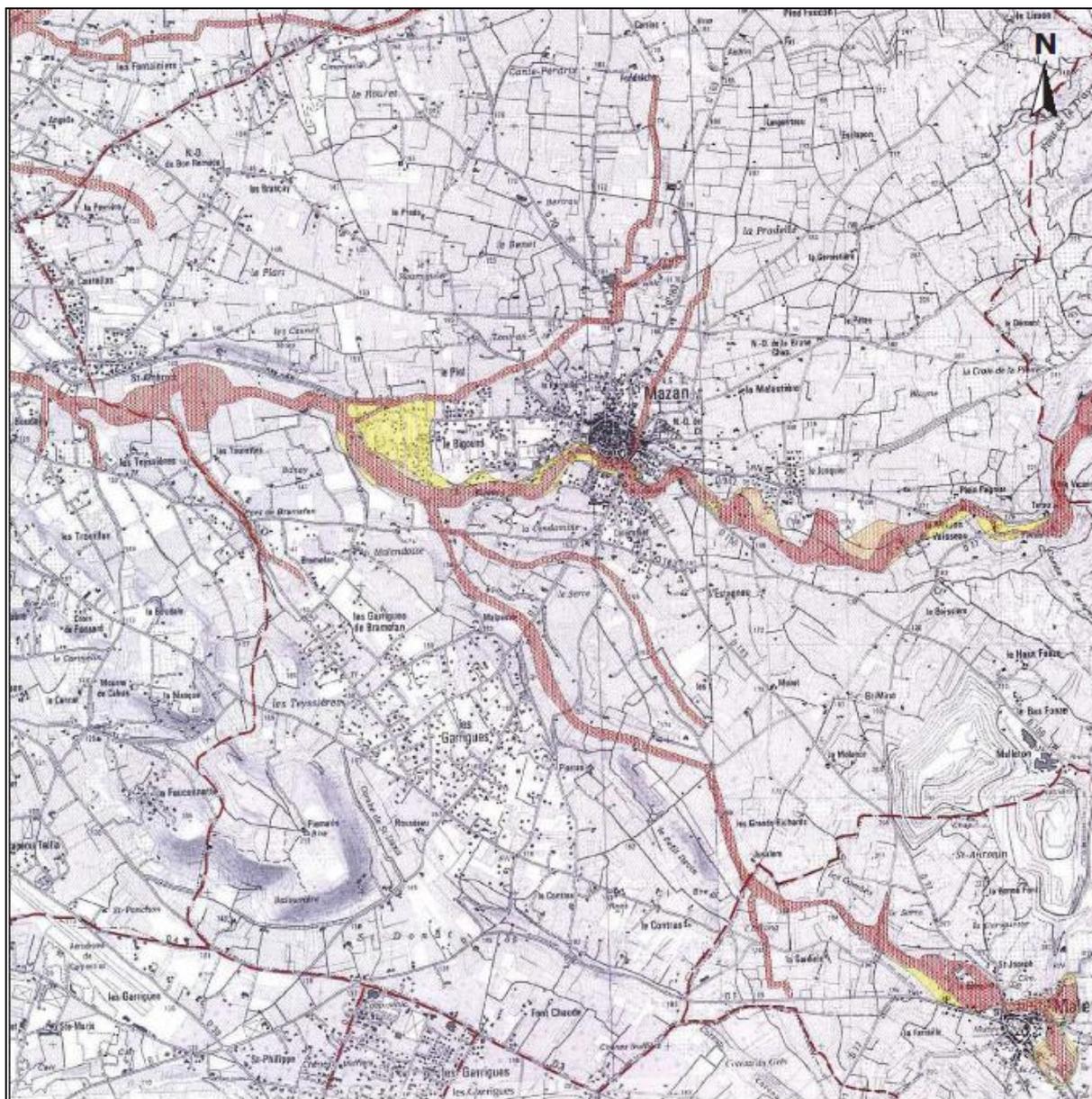
Carte des aléas liés aux feux de forêts sur Mazan



Source : PLU

Le territoire de Mazan est soumis au risque inondation par le cours d'eau de l'Auzon et ses affluents, de type torrentiel. Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, il a été approuvé sur le territoire de la commune de Mazan le Plan de prévention des risques inondation du bassin versant Sud-Ouest du mont Ventoux. Sur Mazan les zones d'aléas sont peu étendues et restent proches du cours d'eau qu'est l'Auzon. Le sud du bourg, longé par l'Auzon, est le secteur stratégique à protéger. A noter qu'une étude commandée par le syndicat intercommunal du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux en 2008 a permis de préciser le risque inondable dans le quartier des Garrigues.

Carte des aléas liés au risque inondation



Source : PLU

OBJET N°1 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Revoir les principes d'organisation et d'aménagement de certaines zones (AUCh2 et AUCh3), et en définir de nouveaux sur deux secteurs de la trame urbaine (poches non bâties aux lieux-dits Les Rossignols et Les Malauques).**

Lors de l'approbation du PLU, plusieurs zones à urbaniser ont été définies avec des vocations diverses et pour lesquelles des principes d'aménagement ont été définis. Les élus souhaitent revoir ces principes d'organisation et d'aménagement pour les secteurs AUCh2 et AUCh3, de manière à proposer une organisation plus cohérente avec les objectifs de la municipalité et plus adaptée aux enjeux de ces espaces. Par ailleurs, les élus souhaitent également introduire des dispositions concernant deux poches non bâties se situant au sein de l'enveloppe urbaine de manière à encadrer l'organisation de leurs aménagements afin d'assurer une urbanisation cohérente de ces espaces.

1. Justification du point n°1 de la modification n°4

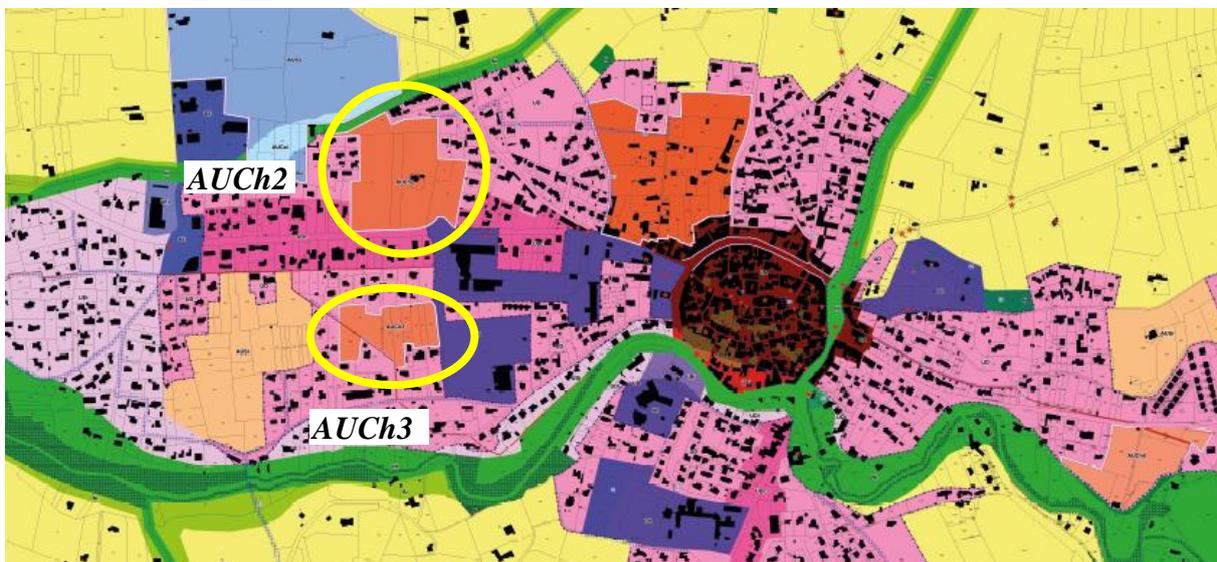
- ➔ Revoir les principes d'organisation et d'aménagement des zones AUCh2 (lieu-dit Le Piol) et AUCh3 (lieu-dit Le Bigourd Est). **Zonage ; Règlement : dispositions générales, articles AUCh2 et AUCh12 ; OAP ; liste ER**

Lors de l'approbation du PLU en 2017, plusieurs secteurs stratégiques ont été délimités en zones « A Urbaniser (AU) » de manière à pouvoir encadrer leur organisation et les aménagements qui les composent. Parmi ces zones à urbaniser figure la zone AUCh qui a pour vocation l'habitat. La zone AUCh présente quatre secteurs :

- **AUCh1** : Lieudit La Feraille
- **AUCh2** : Lieu-dit Le Piol
- **AUCh3** : Lieu-dit Le Bigourd Est
- **AUCh4** : Lieu-dit Le Jonquier Sud

Les élus souhaitent revoir les principes d'organisation et d'aménagement des secteurs du Piol (AUCh2) et du Bigourd Est (AUCh3).

Localisation des secteurs AUCh2 et AUCh3



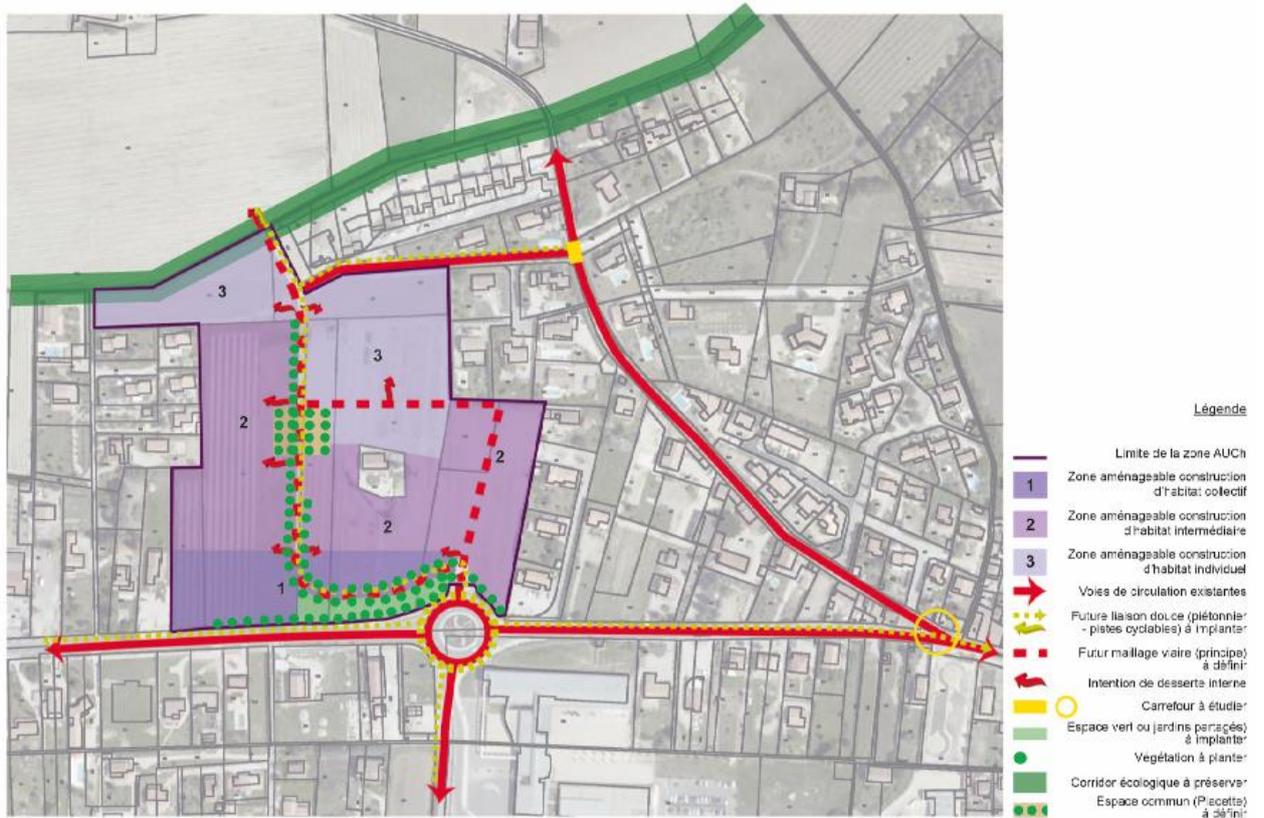
Extrait du zonage du PLU : secteur AUCh2



Extrait du zonage du PLU : secteur AUCh3



Extrait des OAP du PLU : Document graphique de l'OAP du Piol (AUCH2)



Extrait des OAP du PLU : Document graphique de l'OAP du Bigourd Est (AUCH3)



Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le PLU pour ces deux secteurs figurent, globalement, des zones d'implantations des différentes typologies de logements (habitat collectif, individuel...), ainsi que les principes de desserte et de traitement paysager. La reprise des principes d'organisation et d'aménagement de ces deux secteurs a pour objectif de proposer une organisation plus cohérente avec les objectifs de la municipalité et plus adaptée aux enjeux de ces espaces.

a) Modification des principes d'organisation et d'aménagement du secteur du Piol

Les modifications apportées aux principes d'organisation et d'aménagement du secteur du Piol sont les suivantes :

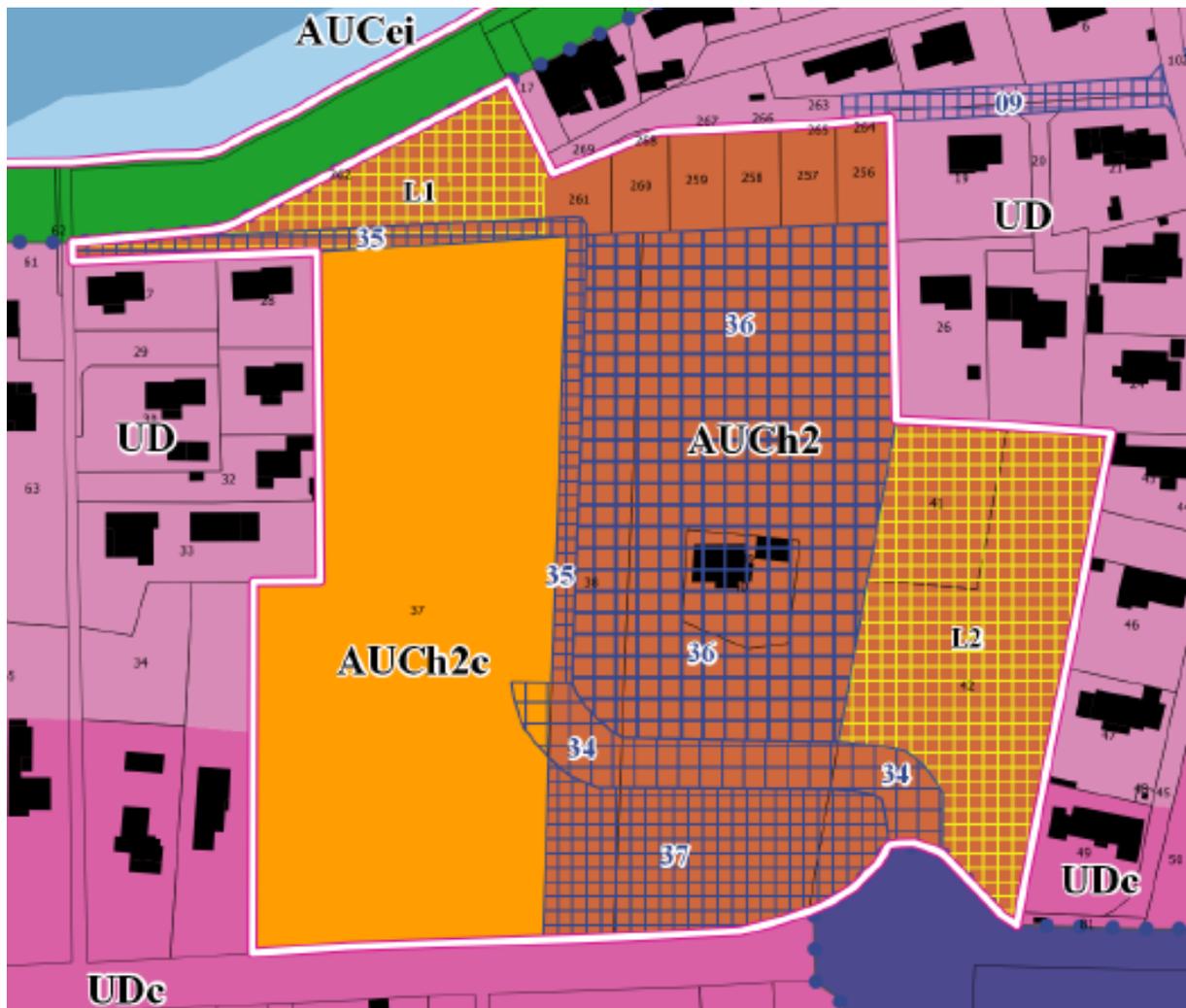
- Délimitation d'un sous-secteur AUCh2c à l'Ouest du secteur. Cette partie du secteur est actuellement occupée par un bâtiment regroupant plusieurs commerces (pâtisserie, opticien...). La volonté des élus est donc de définir un sous-secteur et des prescriptions conformes à la vocation de cette partie du secteur du Piol. Ainsi, au sein du règlement, il est autorisé principalement au sein du sous-secteur AUCh2c « *les constructions à usage d'activités commerciales* ». L'objectif est d'attribuer des règles adaptées à la typologie de cet espace et de pouvoir répondre au besoin en activités. Cette partie de la zone AUCh2 est concernée par un projet de délocalisation d'un commerce existant important pour les Mazanais (secteur 5 de l'OAP ci-dessous), notamment pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer. Ce commerce rencontre des problèmes au niveau de sa localisation actuelle : contraintes d'accès, sécurité, voisinage, conditions de travail, gestion des déchets... La pérennité du commerce étant aujourd'hui menacée, des solutions ont été recherchées dans un premier temps en sa localisation actuelle (extension) mais plusieurs contraintes techniques rendent la démarche impossible. De ce fait, l'objectif est de proposer une solution de délocalisation adaptée à ce commerce au sein du secteur du Piol.
- Création de plusieurs emplacements réservés (n°34, n°35, n°36 et n°37) au titre de l'article L151-41 1° et 2° du CU. Ces emplacements réservés ont été définis pour garantir l'aménagement d'une voie de desserte et de cheminements doux (ER n°34 et n°35), la création d'une école et d'une aire de stationnement (ER n°36) ainsi que la création d'un bassin de rétention (ER n°37). L'objectif est d'apporter une logique fonctionnelle et des précisions d'organisation dans l'aménagement global. La création d'une école sur ce secteur répond à plusieurs problématiques liées à l'école déjà en place sur la commune : contraintes d'accessibilité, taille de l'école trop importante, réseaux saturés aux heures d'entrée et de sortie etc. Par ailleurs, le développement de la commune (production de logements) se fera au niveau des quartiers du Bigourd, du Piol, le Jonquier et le Jonquier Nord. De ce fait, la création d'une école sur le secteur du Piol est pertinente pour répondre à la demande future. Le fait d'avoir un fonctionnement sur deux écoles, soit une par quartier, permettra d'améliorer la qualité de vie à l'école des enfants et des enseignants et de réduire les contraintes de déplacement.
- Création de deux emplacements réservés (L1 et L2) au titre de l'article L151-41 4° du CU. Sur le foncier restant du secteur AUCh2 (non concerné par le sous-secteur AUCh2c, par les ER n°34, n°35, n°36 et n°37, et par les constructions d'habitations existantes au Nord du secteur) des emplacements réservés ont été délimités en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Ces emplacements réservés permettent d'assurer la réalisation de programmes de logements et de maîtriser leur contenu (nombre de logements, part de logements locatifs sociaux...). L'objectif est de pouvoir répondre au besoin en logement communal ainsi qu'aux obligations de production de logements sociaux (Loi SRU, SCoT, PLH). Ainsi, les prescriptions suivantes

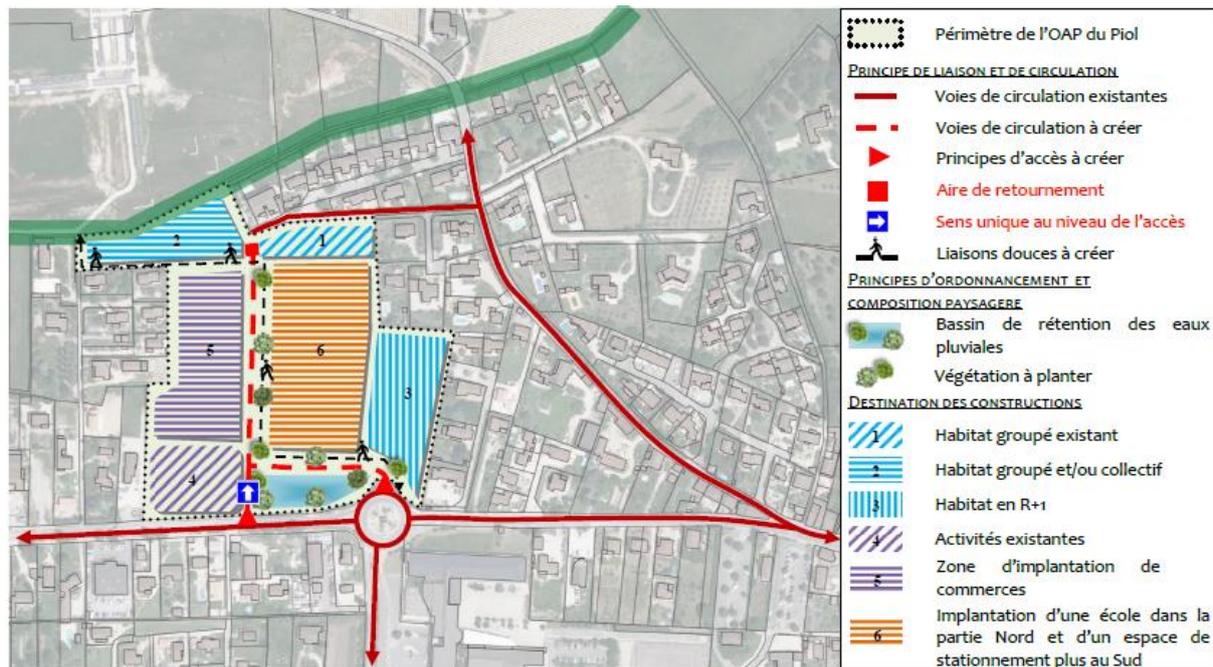
ont été définies concernant le contenu des emplacements réservés L1 et L2, avec un objectif concret de production de logements locatifs sociaux :

- L1 : Réalisation d'un programme de logements comprenant 8 à 10 logements. 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.
 - L2 : Réalisation d'un programme de logements comprenant 15 à 20 logements. 50% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.
- Reprise de l'OAP du secteur du Piol conformément aux modifications apportées aux pièces du zonage et du règlement et ajout de précisions d'aménagement supplémentaires. L'OAP réalisée dans le cadre de la modification n°4 pour ce secteur apporte des précisions sur le sens de circulation des axes de desserte par exemple mais surtout des précisions sur les typologies de logements (habitat groupé et/ ou collectif, habitat en R+1...).

Ces modifications apportent des précisions quant à l'aménagement futur du secteur et une meilleure conformité avec l'existant (espace d'entreprises, espaces déjà bâtis...). C'est aussi la traduction d'un véritable projet d'aménagement voulu par les élus sur le secteur (implantation d'une école, typologies de logements...).

Extrait de zonage du secteur du Piol issu de la modification n°4 du PLU



Document graphique de l'OAP du Piol issu de la modification n°4 du PLU (AUCh2)**b) Modification des principes d'organisation et d'aménagement du secteur du Bigourd Est**

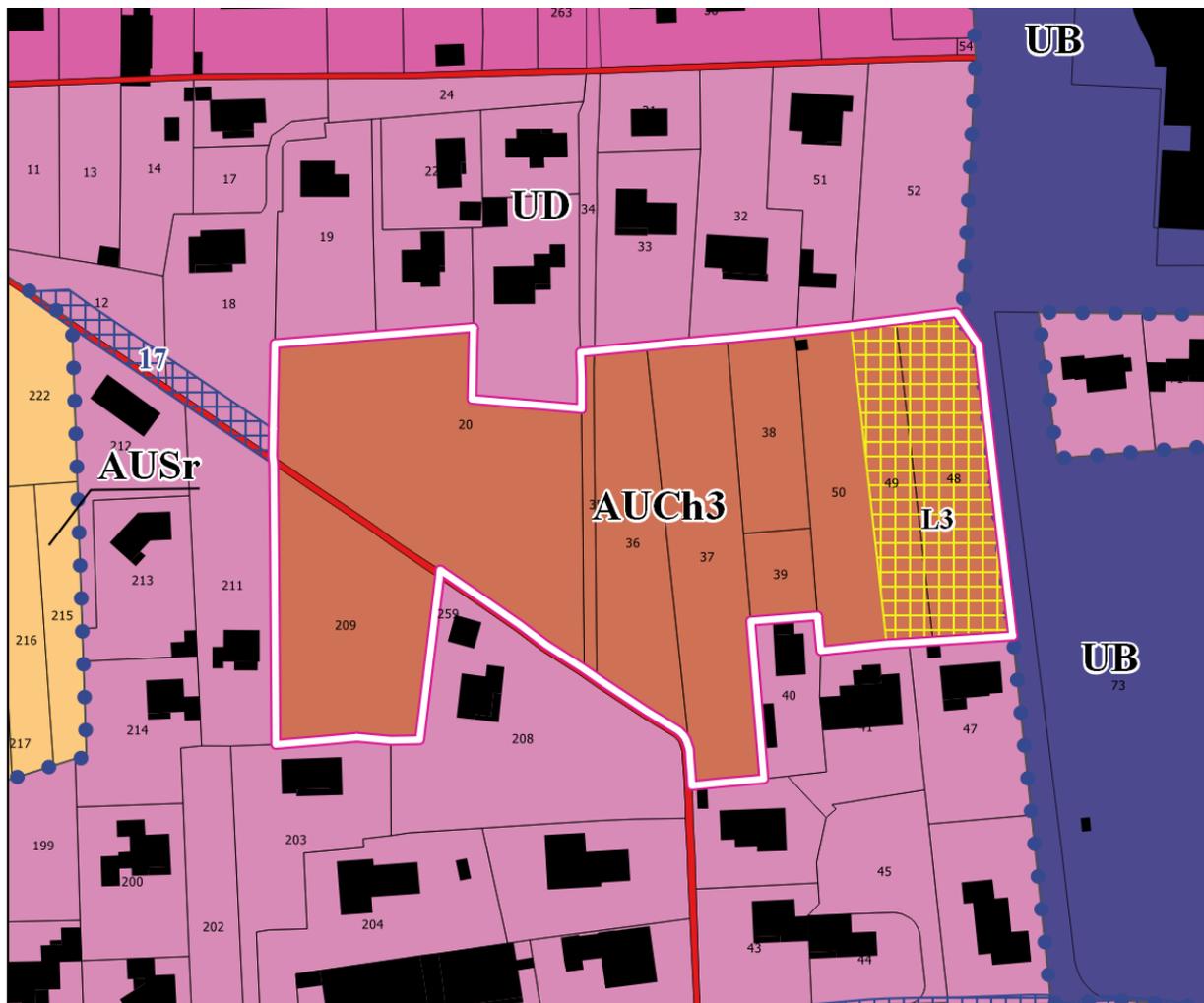
Les modifications apportées aux principes d'organisation et d'aménagement du secteur du Bigourd Est sont les suivantes :

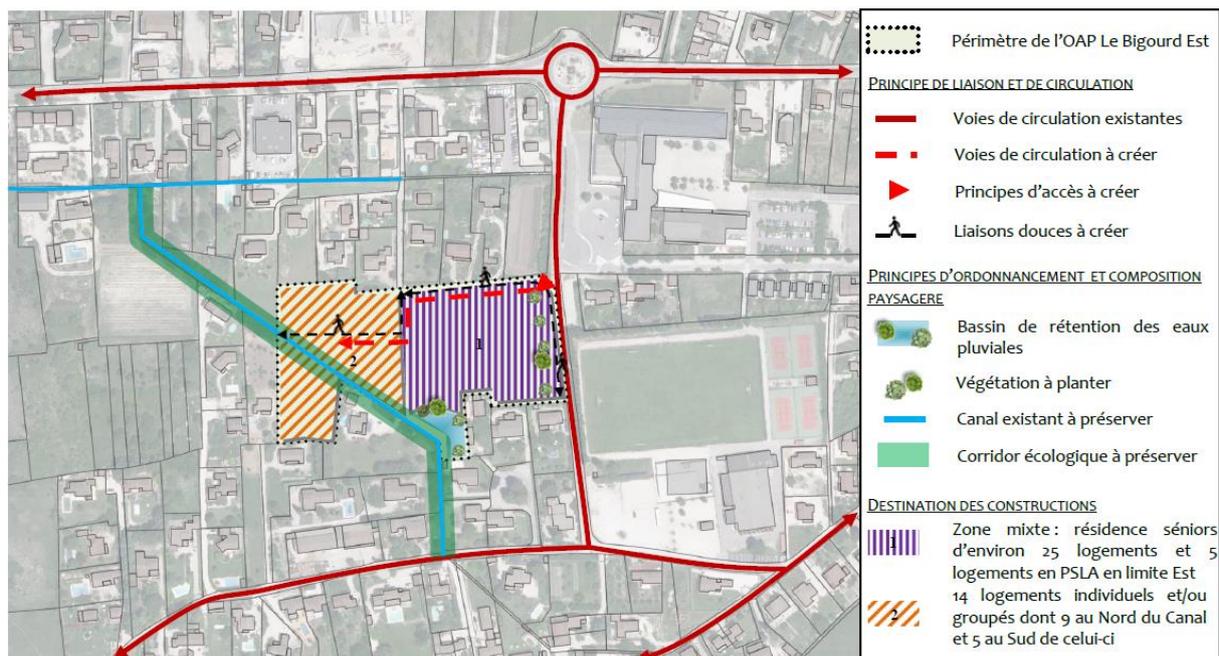
- Création d'un emplacement réservé (L3) au titre de l'article L151-41 4° du CU. Cet emplacement réservé a été délimité à l'Est du secteur en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements. L'intérêt est de lui rattacher un objectif quantitatif de logements, une part de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ainsi qu'un objectif de production de stationnement. Le but est de pouvoir répondre au besoin en logement tout en proposant des logements adaptés à tous (ménages modestes...). Ainsi, les prescriptions suivantes ont été définies concernant le contenu de l'emplacement réservé L3 :
 - Réalisation d'un programme de logements comprenant 4 à 6 logements. 100% des logements créés seront des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).
 - Au sein de l'emplacement réservé L3 figurant sur le document graphique, 5 places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs en complément des places privatives.
- Reprise de l'OAP du secteur du Bigourd Est conformément aux modifications apportées aux pièces du zonage et du règlement et ajout de précisions d'aménagement supplémentaires. L'OAP réalisée dans le cadre de la modification n°4 pour ce secteur apporte des précisions sur le nombre de logements : sur la moitié Est du secteur (résidence seniors + logements en PSLA), 25 logements devront être réalisés pour le compte de la résidence seniors et 5 logements en PSLA comme expliqué précédemment. Sur la moitié Ouest du secteur, 14 logements individuels et/ou groupés devront être réalisés dont 9 au Nord du canal et 5 au Sud de celui-ci.
- Mise en place d'un phasage de l'opération. La desserte de ce secteur se fera depuis le Chemin du Stade qui longe le secteur en sa limite Est. Une voie de desserte sera créée

depuis ce chemin dans un axe Est/Ouest pour desservir tout le secteur. De ce fait, il est important de définir un phasage de manière à ce que la moitié Est du secteur (Phase A : résidence seniors + logements en PSLA et stationnement) soit réalisée en premier, et que la moitié Ouest (Phase B : logements individuels et/ou groupés) ne soit réalisable qu'à la fin de l'ensemble des travaux concernant la phase A. Ainsi, une continuité logique sera assurée dans la réalisation de l'opération dans sa globalité.

Pour conclure, les modifications apportées sur l'organisation et les orientations d'aménagement de ces deux secteurs (AUCH2 et AUCH3) ont pour vocation d'apporter plus de précisions concernant les aménagements futurs. Ces modifications ont aussi pour intérêt d'apporter une meilleure exhaustivité et une meilleure prise en compte de l'existant. Les prescriptions apportées permettent de répondre à des besoins de la commune (production de logements, production de LLS, aménagements adaptés aux sites...).

Extrait de zonage du secteur du Bigourd Est issu de la modification n°4 du PLU



Document graphique de l'OAP du Piol issu de la modification n°4 du PLU (AUC3)

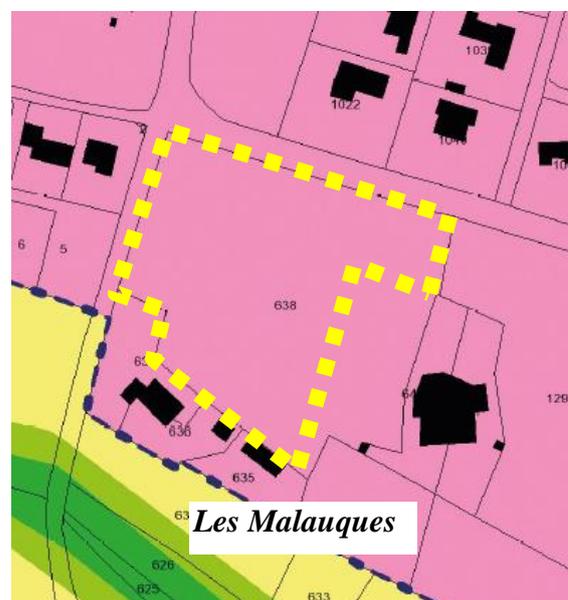
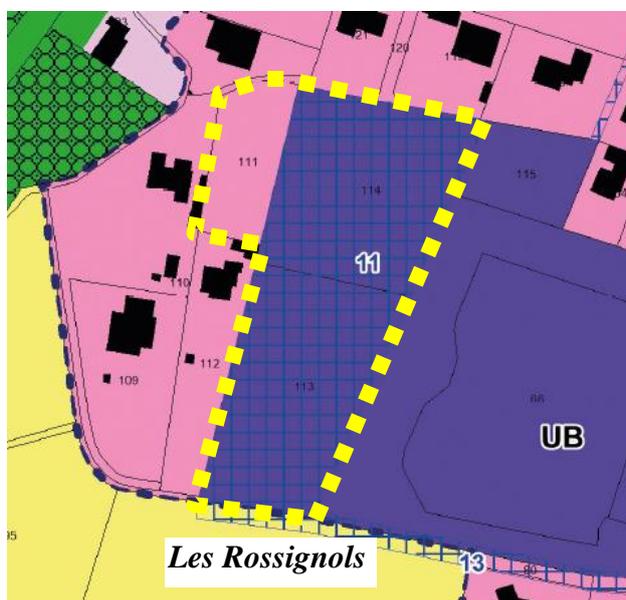
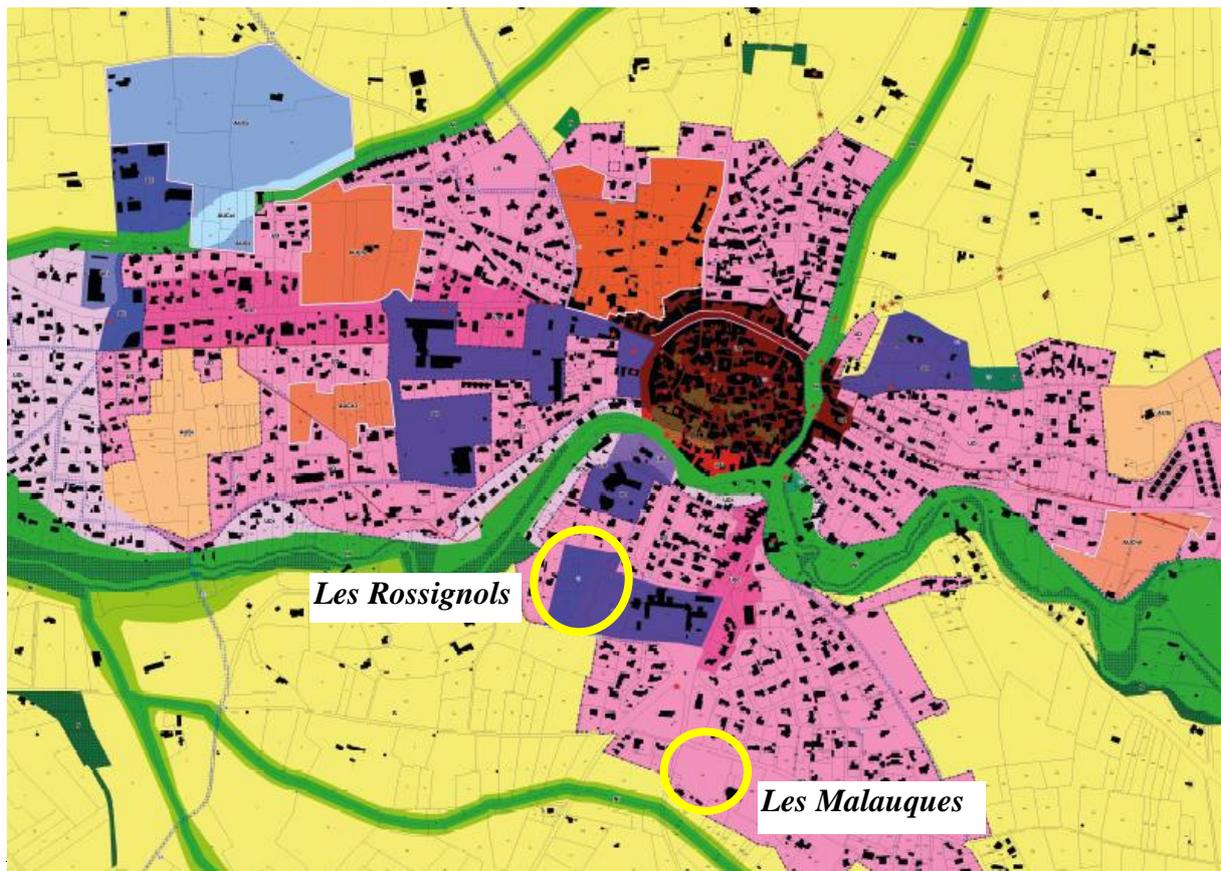
➔ Définir deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en accompagnement de prescriptions pour encadrer l'aménagement de deux secteurs de la trame urbaine. Le premier secteur concerne les parcelles BZ111, BZ113 et BZ114 (lieu-dit Les Rossignols), et le second, la parcelle I1322 (lieu-dit Les Malauques).
Zonage ; Règlement : Dispositions générales, article UD2 ; OAP ; liste ER

Lors de l'approbation du PLU en 2017, plusieurs zones Urbaines ont été définies. Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. A ce titre, parmi les zones urbaines, ont été définies les zones UB et UD:

- Zone UB : zone d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général.
- Zone UD : quartiers d'habitation sous forme individuelle.

Au sein de ces deux zones urbaines (UB et UD) se trouvent deux vastes poches non bâties (dents creuses) pour lesquelles les élus souhaitent définir des principes d'organisation et d'aménagement de manière à encadrer leur aménagement futur. Ces dents creuses concernent les parcelles BZ111, BZ113 et BZ114 d'une part (lieu-dit Les Rossignols), et d'autre part, la parcelle I1322 (lieu-dit Les Malauques). Même si ces deux secteurs se trouvent au sein de la trame urbaine de Mazan et au sein de l'enveloppe constructible, ils constituent de forts enjeux paysagers. En effet, ils se situent en entrée Sud de la trame urbaine là où les cônes de vues paysagers et qualitatifs vers le centre ancien de Mazan (depuis la plaine agricole) sont les plus prononcés. Ceci est l'une des raisons pour lesquelles les élus de Mazan souhaitent encadrer l'aménagement de ces deux secteurs au sein de la trame urbaine.

Localisation des deux dents creuses en question



Actuellement, la dent creuse située dans le secteur Les Rossignols est classée en zone UB et UD du PLU. Elle est aussi concernée, en partie, par un emplacement réservé (ER n°11) qui a été délimité initialement en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle et/ou éducative. En ce qui concerne la dent creuse située sur le secteur Les Malauques, celle-ci est actuellement classée en zone UD du PLU.

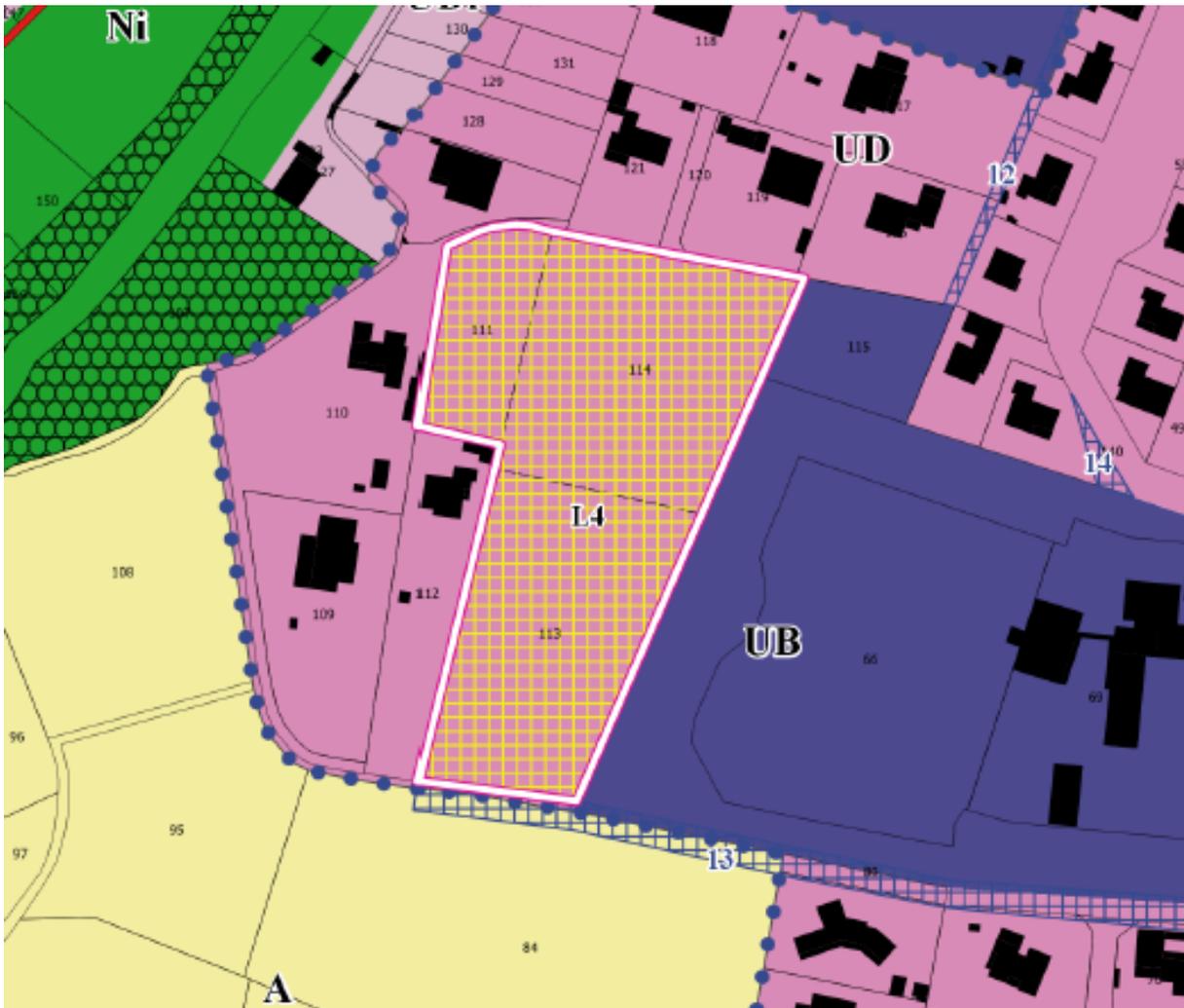
a) Modifications apportées au niveau de la poche non bâtie sur le secteur Les Rossignols

Les modifications apportées au niveau de la poche non bâtie sur le secteur les Rossignols sont les suivantes :

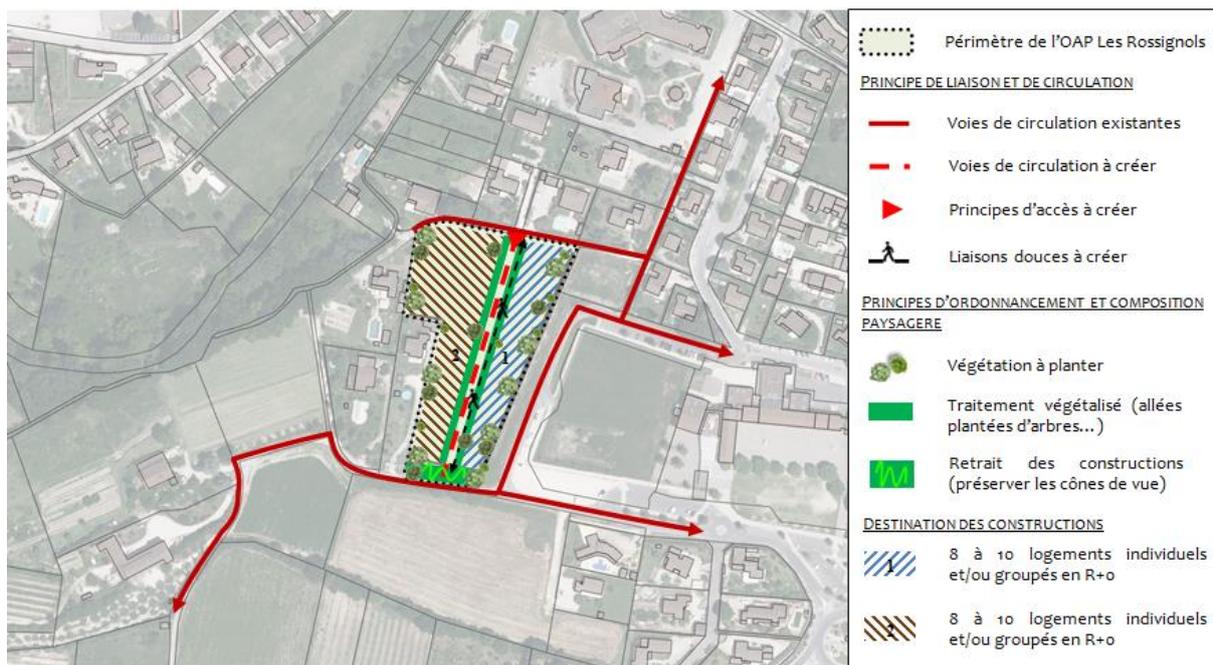
- Délimitation d'un emplacement réservé (L4) au titre de l'article L151-41 4° du CU, extension de la zone UD sur les parcelles BZ113 et BZ114 initialement classées en zone UB et suppression de l'emplacement réservé n°11. En ce qui concerne la suppression de l'emplacement réservé n°11, celui-ci n'a plus raison d'être dans le sens où les équipements prévus initialement (gymnase...) pourront se réaliser sur un terrain communal situé à proximité immédiate. L'extension de la zone UD sur les parcelles BZ113 et BZ114 est nécessaire dans un souci de cohérence avec le règlement du PLU et la vocation des zones dans le sens où l'opération définie portera sur la production d'habitations (la zone UD a une vocation d'habitat tandis que la zone UB a une vocation d'équipements publics ou collectifs). Par ailleurs, les règles de la zone UD (hauteur, retraits...) sont adaptées à l'opération. Pour finir, la délimitation de l'emplacement réservé L4 sur l'intégralité du secteur concerné par l'opération a permis de lui attribuer des prescriptions particulières :
 - *Réalisation d'un programme de logements comprenant 16 à 18 logements. 50% des logements créés seront des logements locatifs sociaux, qui devront se situer sur la partie Est du terrain.*
 - *Les constructions autorisées au sein de l'emplacement réservé L4 ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les OAP.*
- Création d'une OAP permettant de préciser l'organisation de l'aménagement du secteur. L'OAP réalisée permet de définir les zones d'implantations et les typologies d'habitat, les conditions de desserte et les aménagements paysagers. Sur la moitié Est du secteur, 8 à 10 logements individuels et/ou groupés devront être réalisés en R+0. Sur la moitié Ouest du secteur, ce sont aussi 8 à 10 logements individuels et/ou groupés qui devront être réalisés en R+0. Ces deux zones d'implantation sont séparées par une voirie centrale permettant de les desservir. La typologie des logements choisie est conforme avec la volonté des élus de maintenir la qualité des cônes de vues vers le village (R+0). Par ailleurs, un retrait des constructions est imposé par l'OAP depuis la limite Sud du secteur, toujours dans l'objectif de maintenir les cônes de vues qualitatifs.

Le projet définit sur ce secteur est la traduction de deux volontés des élus : poursuivre la production de logements sur le territoire communal avec des typologies de logements conformes à celles existantes et un développement des logements locatifs sociaux (afin de répondre aux obligations fixées par Loi SRU, le SCoT et le PLH), ainsi que préserver les différents cônes de vues qualitatifs vers le village par des prescriptions d'aménagement adaptées.

Extrait de zonage du secteur Les Rossignols issu de la modification n°4 du PLU



OAP réalisée pour le secteur Les Rossignols dans la modification n°4 du PLU



b) Modifications apportées au niveau de la poche non bâtie sur le secteur Les Malauques

Les modifications apportées au niveau de la dent creuse sur le secteur les Malauques sont les suivantes :

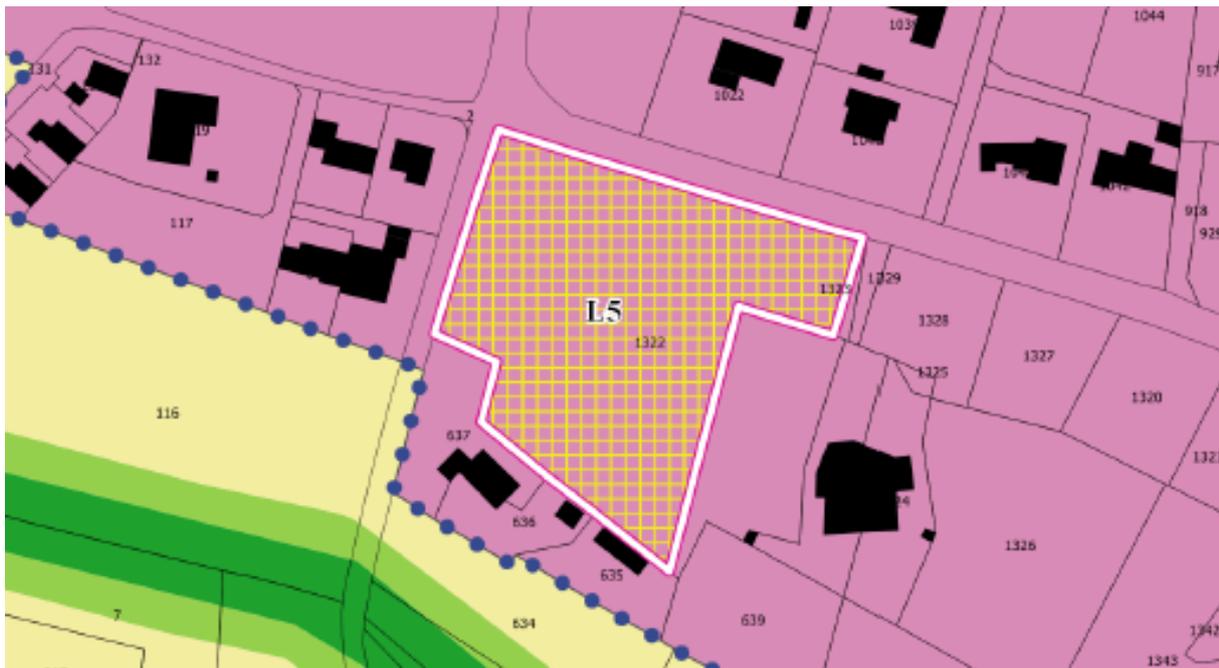
- Délimitation d'un emplacement réservé (L5) au titre de l'article L151-41 4° du CU. La délimitation de l'emplacement réservé L5 sur l'intégralité du secteur concerné par l'opération a permis de lui attribuer des prescriptions particulières :
 - *Réalisation d'un programme de logements comprenant 15 à 17 logements. 60% à 65% des logements créés seront des logements locatifs sociaux. 30% des logements créés seront de catégories T2 et/ou T3 et au minimum 5 logements devront être de plain-pied. Les typologies de logements seront du R+0 sur la partie Sud-Est du terrain et R+1 sur les parties Ouest et Nord-Est.*
 - *Les constructions autorisées au sein de l'emplacement réservé L5 ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les OAP.*
- Création d'une OAP permettant de préciser l'organisation de l'aménagement du secteur. L'OAP réalisée permet de définir les zones d'implantation et les typologies d'habitat, les conditions de desserte et les aménagements paysagers. Une fois de plus, l'aménagement défini tient compte, dans sa globalité, du maintien des cônes de vues vers le village. En effet au Sud-Ouest du secteur, l'OAP prescrit l'implantation d'un espace paysager avec bassin de rétention. Outre ces fonctionnalités, cet espace présence l'intérêt de constituer un retrait indirect des constructions depuis la limite Sud du terrain (là où se trouvent les enjeux paysagers). Par ailleurs, au Sud-Est du secteur, des constructions seront implantées mais celles-ci devront être type habitat individuel et/ou groupé en R+0. En arrière-plan de ces deux espaces, et à une distance plus grande de la limite Sud du secteur, pourra s'implanter de l'habitat individuel et/ou groupé en R+1.

A noter qu'à proximité de ce secteur (à l'Est), des autorisations de construire ont récemment été délivrées. De ce fait, l'aménagement de ce secteur entrerait dans une densification globale de la zone.

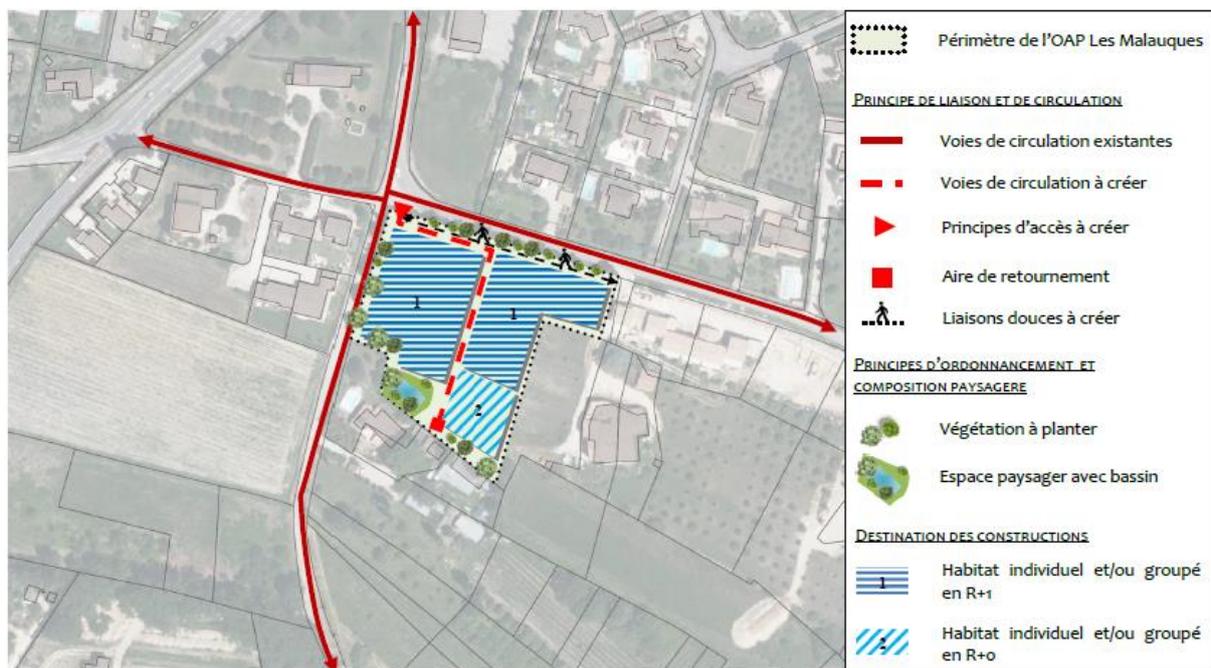
Le projet définit sur ce secteur est la traduction des mêmes volontés des élus que sur le secteur des Rossignols (développement de l'habitat, production de LLS en réponse aux obligations fixées par le PLH et la Loi SRU, conservation des cônes de vues), avec ici un accent fort sur la diversification des typologies de logements de manière à proposer des logements adaptés à tous (ménages modestes...).

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sur les secteurs concernés par des programmes de logements ne remettent pas en cause le nombre attendu de logements à produire inscrit au sein du PADD. En effet, les différentes modifications apportées ont modifié la répartition spatiale attendue des logements mais pas leur nombre. Par ailleurs, les objectifs de densité de logements ont été respectés et les programmes de logements comportent une augmentation de la part de production de Logements Locatifs Sociaux significative.

Extrait de zonage du secteur Les Malauques issu de la modification n°4 du PLU



OAP réalisée pour le secteur Les Malauques dans la modification n°4 du PLU



2. Les implications réglementaires du point n°1 de la modification n°4

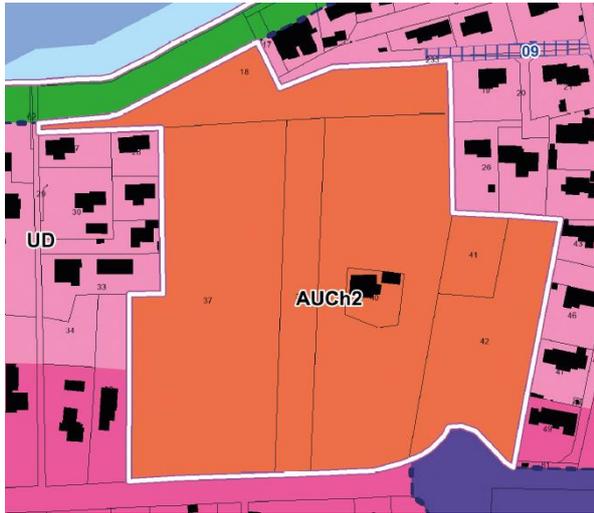
Les implications règlementaires du premier point de la modification n°4 concernent :

- **Le zonage** : création d'un sous-secteur AUCh2c, création d'emplacements réservés (n°34, n°35, n°36, n°37, L1, L2, L3, L4 et L5), suppression de l'ER n°11, extension de la zone UD
- **Le règlement** : dispositions générales, articles UD2, AUCh2 et AUCh12

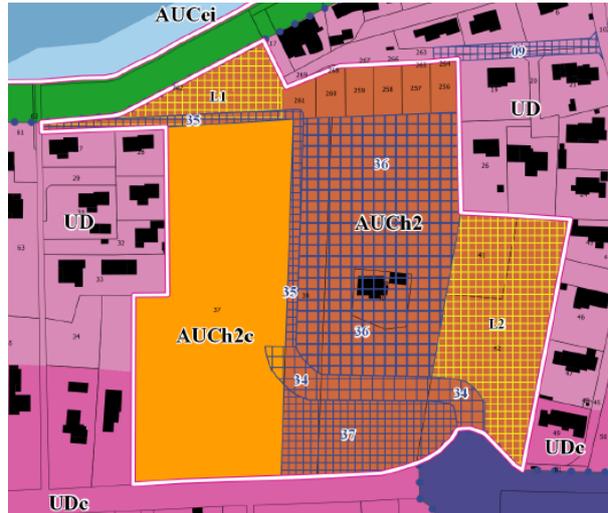
- **Les OAP** : reprise des OAP des secteurs AUCh2 et AUCh3, création des OAP pour les secteurs Les Rossignols et Les Malauques
- **La liste des ER** : Prise en compte des créations d'ER et de la suppression de l'ER n°11

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

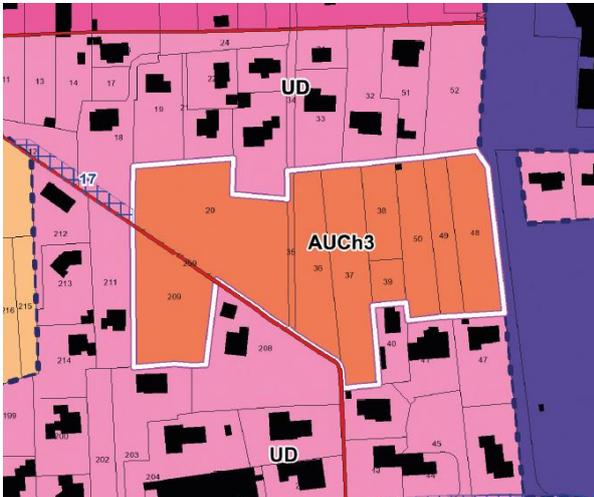
AVANT la modification n°4 du PLU



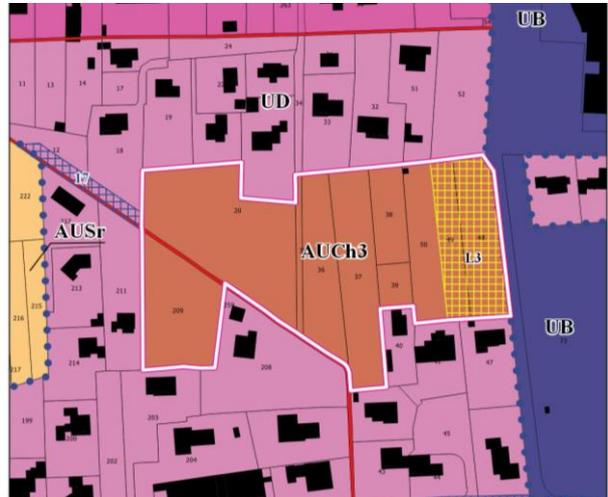
APRES la modification n°4 du PLU



AVANT la modification n°4 du PLU

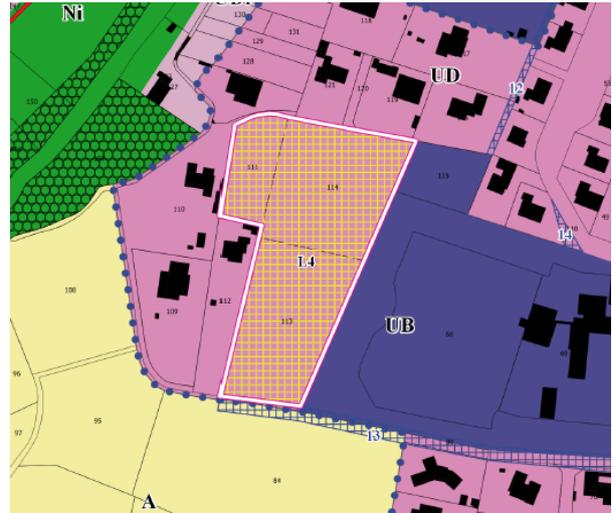
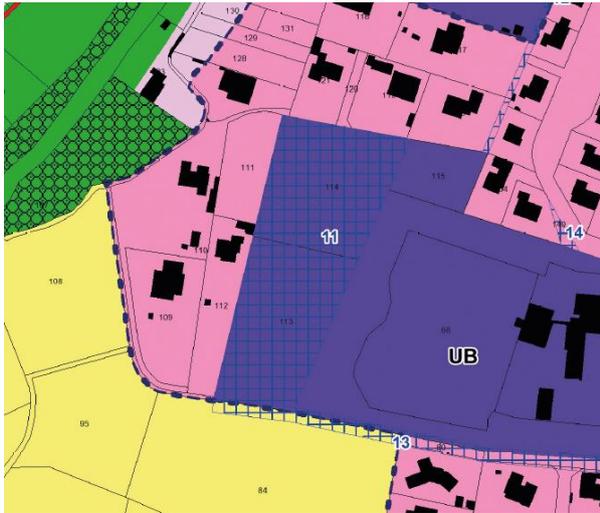


APRES la modification n°4 du PLU



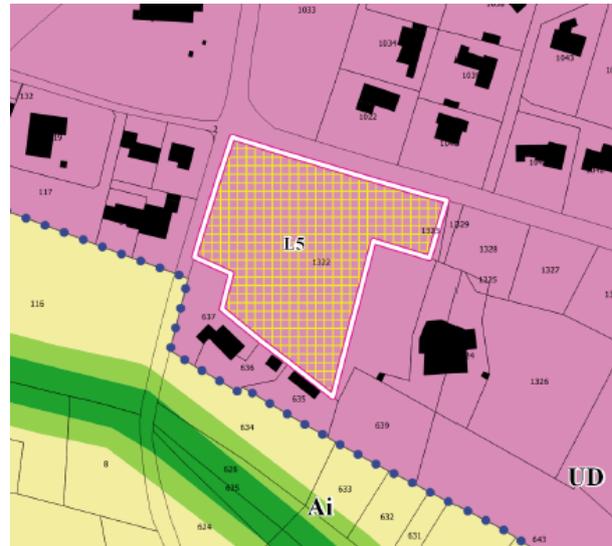
AVANT la modification n°4 du PLU

APRES la modification n°4 du PLU



AVANT la modification n°4 du PLU

APRES la modification n°4 du PLU



Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

ARTICLE 5 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

[...]

Les zones à urbaniser (AU) regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Ces zones à urbaniser présentent des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate ayant une capacité suffisante ou étant programmés pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une

opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

A l'appui du PADD, sont distinguées deux zones AUC et cinq secteurs soumis à OAP :

- **Zone AUcE** à vocation d'activités économiques (lieudit Le Piol)
 - **Secteur AUcEi** lié au lieudit Le Piol et concerné par le risque inondation
- **Zone AUcH** à vocation d'habitat **ou mixte avec habitat**, présentant quatre secteurs
 - **AUcH1**/-Lieu dit La Ferraille
 - **AUcH2**/-Lieu dit Le Piol, **présentant un sous-secteur AUcH2c**
 - **AUcH3**/-Lieu dit Le Bigourd Est
 - **AUcH4**/-Lieu dit Le Jonquier Sud

[...]

Sur les documents graphiques du règlement figurent également :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme (figuré : ronds successifs noir) ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (figuré : carroyage bleu) ;
- **Les emplacements réservés délimités en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (figuré : carroyage jaune) ;**
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (figuré : étoile) ;
- Les éléments de paysage (cultures, jardins, espaces verts, etc.) à protéger et valoriser au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et rendus inconstructibles (figuré : points verts regroupés) ;
- Les secteurs d'aléas moyen et fort du risque feu de forêt ;
- Les zones inondables référencées au PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux.

[...]

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone urbaine UD est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UD a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non ou collective selon les volumétries admises. L'on distingue deux secteurs particuliers :

- Secteur UDc le long des RD 1 et RD 942,
- Secteur UDi concerné par le risque inondation notamment lié à l'Auzon

La zone UD est concernée par les emplacements réservés L4 (secteur OAP Les Rossignols) et L5 (secteur OAP Les Malauques), délimités en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

[...]

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : Toute construction et toute clôture doivent respecter un recul minimum de 5 mètres (20 mètres dans le secteur UDi) de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

Toujours aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier § de l'article 7 des dispositions générales intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

Les constructions autorisées au sein des emplacements réservés L4 et L5 figurant sur le document graphique et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chacun des périmètres des OAP et qui ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein de l'emplacement réservé L4 (secteur OAP Les Rossignols) devra être réalisé un programme de logements comprenant 16 à 18 logements. 50% des logements créés seront des logements locatifs sociaux, qui devront se situer sur la partie Est du terrain.

Au sein de l'emplacement réservé L5 (secteur OAP Les Malauques) devra être réalisé un programme de logements comprenant 15 à 17 logements. 60% à 65% des logements créés seront des logements locatifs sociaux. 30% des logements créés seront de catégories T2 et/ou T3 et au minimum 5 logements devront être de plain-pied. Les typologies de logements seront du R+0 sur la partie Sud-Est du terrain et du R+1 sur les parties Ouest et Nord-Est.

[...]

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCh**CARACTERE DE LA ZONE AUCh**

La zone AUCh concerne des sites à vocation d'habitat ou mixtes avec habitat présentant quatre secteurs :

- Lieudit La Ferraille (soumis à l'OAP 1)
- Lieudit Le Piol (soumis à l'OAP 2)
- Lieudit Le Bigourd Est (soumis à l'OAP 3)
- Lieudit Le Jonquier Sud (soumis à l'OAP 4)

[...]

La zone AUCh est concernée par les emplacements réservés L1 (secteur OAP Le Piol), L2 (secteur OAP Le Piol) et L3 (secteur OAP Le Bigourd Est), délimités en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

[...]

ARTICLE AUCh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Sont autorisés sous conditions en zone AUCh à l'exception du sous-secteur AUCh2c :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, aménagements routiers autorisés etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1,50 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.
- Les équipements techniques.

[...]

Sont autorisés sous conditions en sous-secteur AUCh2c :

- Les constructions à usage d'activités commerciales.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone, de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1,50 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.
- Les équipements techniques.
- Les clôtures dans le respect de l'article AUCh11 (cf. aussi rappels dans les dispositions générales du règlement).

[...]

Au sein de l'emplacement réservé L1 (secteur OAP Le Piol) devra être réalisé un programme de logements comprenant 8 à 10 logements. 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Au sein de l'emplacement réservé L2 (secteur OAP Le Piol) devra être réalisé un programme de logements comprenant 15 à 20 logements. 50% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Au sein de l'emplacement réservé L3 (secteur OAP Le Bigourd Est) devra être réalisé un programme de logements comprenant 4 à 6 logements. 100% des logements créés seront des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).

ARTICLE AUCh12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux admis à l'article AUCh2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

[...]

Au sein de l'emplacement réservé L3 figurant sur le document graphique, 5 places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs en complément des places privatives.

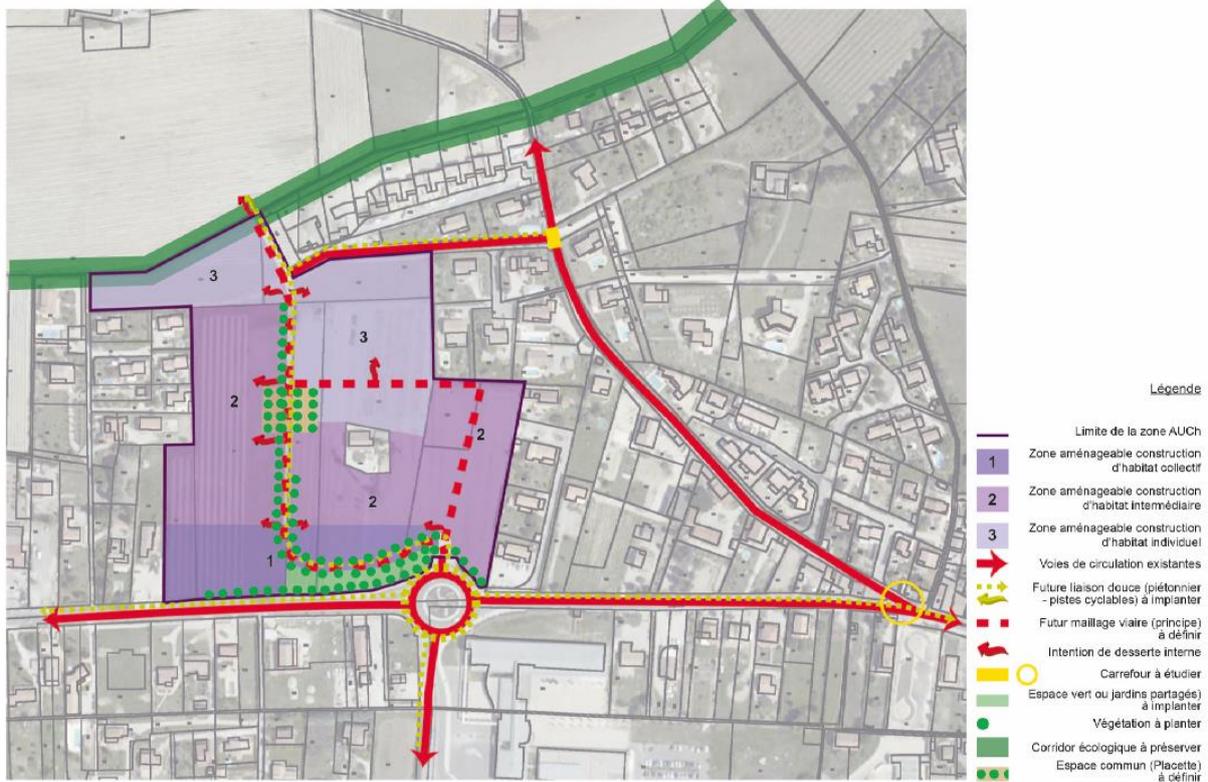
[...]

Evolutions apportées à la pièce des OAP:

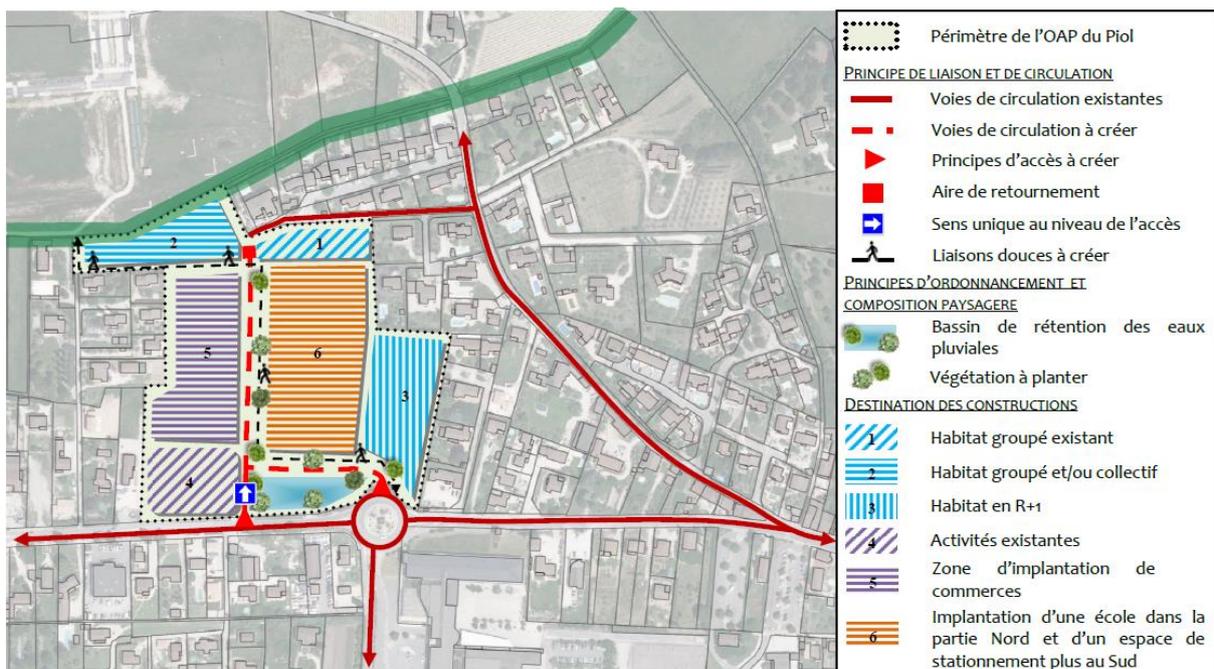
1) Secteur Le Piol

AVANT la modification n°4 du PLU

Document graphique de l'OAP du Piol (zone AUCh)



APRES la modification n°4 du PLU

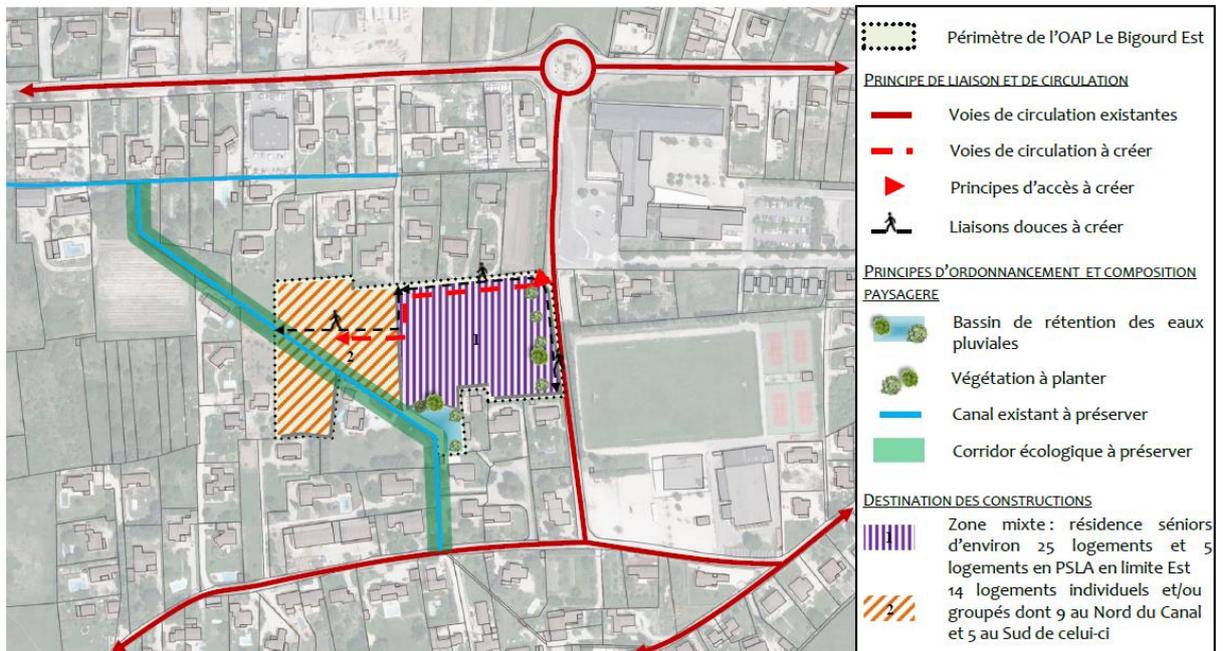


2) Secteur Le Bigourd Est

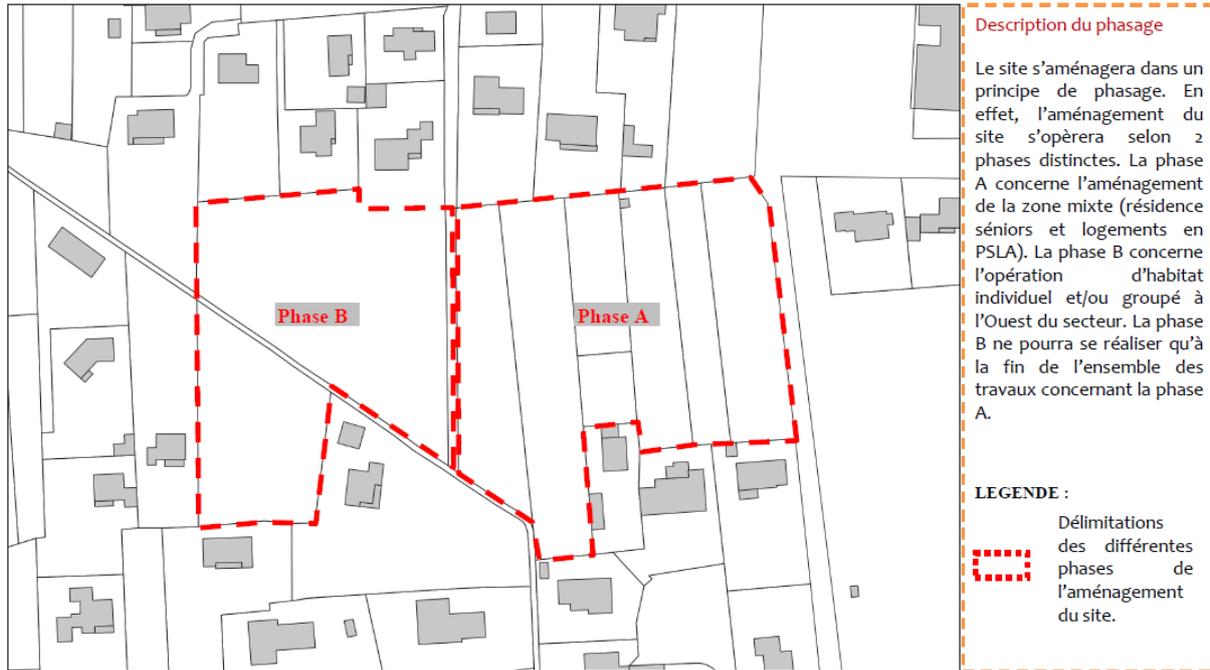
AVANT la modification n°4 du PLU



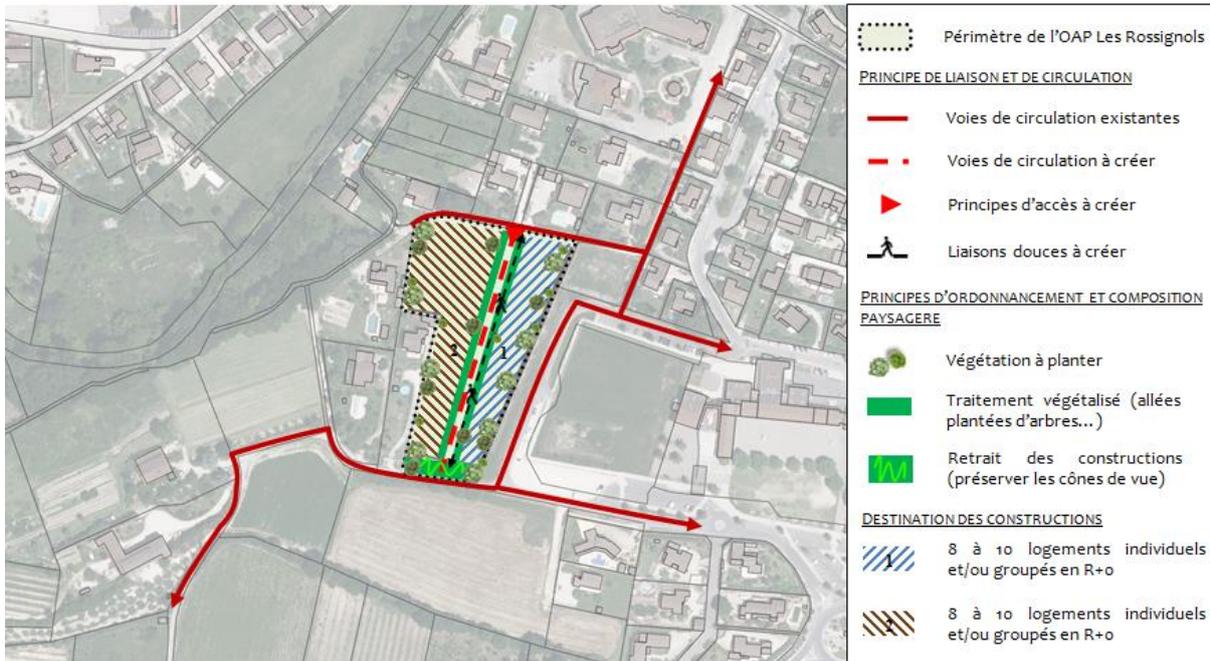
APRES la modification n°4 du PLU



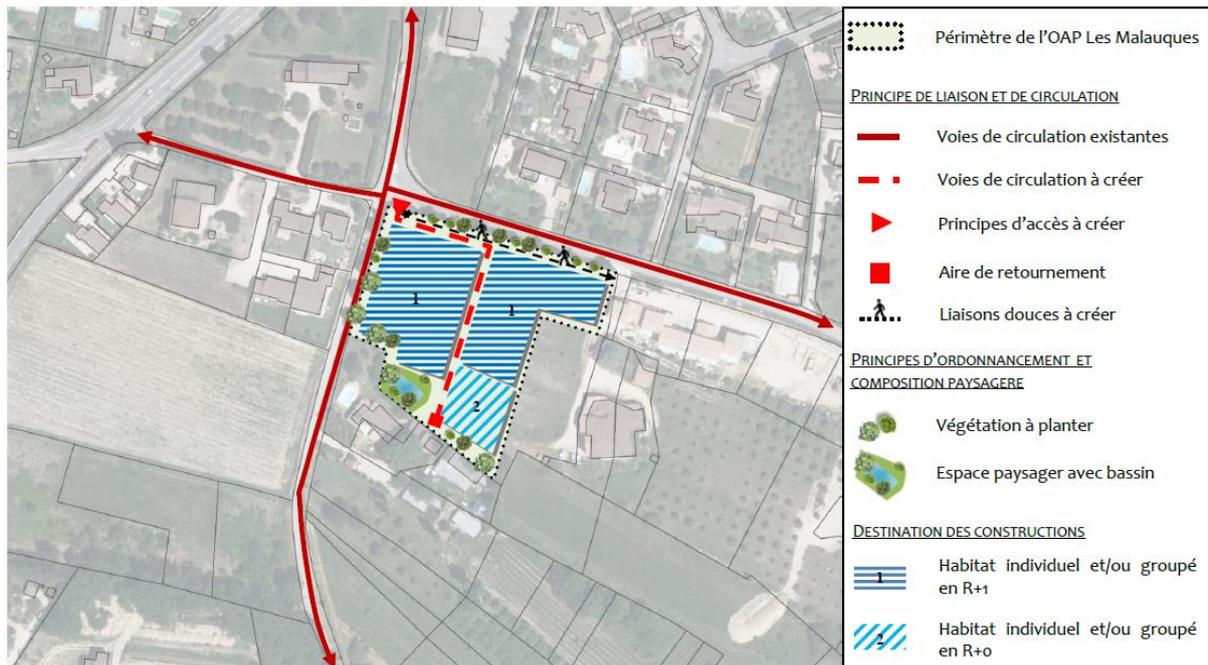
Mise en place d'un phasage sur le secteur le Bigourd Est



3) Création d'une OAP sur le secteur Les Rossignols



4) Création d'une OAP sur le secteur Les Malauques



Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés :

1) Liste des emplacements réservés délimités au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du CU

Numéro	Objet	Caractéristiques	Bénéficiaire
11	Création d'équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle et/ou éducative	8 465 m ²	Commune
34	Création d'une voie de desserte et cheminement doux	1 860 m ²	Commune
35	Création d'un cheminement doux	1 447 m ²	Commune
36	Création d'une école et d'une aire de stationnement	11 311 m ²	Commune
37	Création d'un bassin de rétention	3 432 m ²	Commune

2) Liste des emplacements réservés délimités au titre de l'article L.151-41 4° du CU

Secteur où des emplacements réservés sont délimités, en application de l'article L.151-41 4° du CU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.	
<p>L1 <i>(secteur OAP Le Piol)</i></p>	<p>Réalisation d'un programme de logements comprenant 8 à 10 logements. 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.</p>
<p>L2 <i>(secteur OAP Le Piol)</i></p>	<p>Réalisation d'un programme de logements comprenant 15 à 20 logements. 50% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.</p>
<p>L3 <i>(secteur OAP Le Bigourd Est)</i></p>	<p>Réalisation d'un programme de logements comprenant 4 à 6 logements. 100% des logements créés seront des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).</p>
<p>L4 <i>(secteur OAP Les Rossignols)</i></p>	<p>Réalisation d'un programme de logements comprenant 16 à 18 logements. 50% des logements créés seront des logements locatifs sociaux, qui devront se situer sur la partie Est du terrain.</p>
<p>L5 <i>(secteur OAP Les Malauques)</i></p>	<p>Réalisation d'un programme de logements comprenant 15 à 17 logements. 60% à 65% des logements créés seront des logements locatifs sociaux. 30% des logements créés seront de catégories T2 et/ou T3 et au minimum 5 logements devront être de plain-pied. Les typologies de logements seront du R+0 sur la partie Sud-Est du terrain et du R+1 sur les parties Ouest et Nord-Est.</p>

OBJET N°2 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Apporter des modifications au règlement de manière à encadrer davantage les possibilités d'aménagement et de construction dans les zones UD, AUCh et AUSh.**

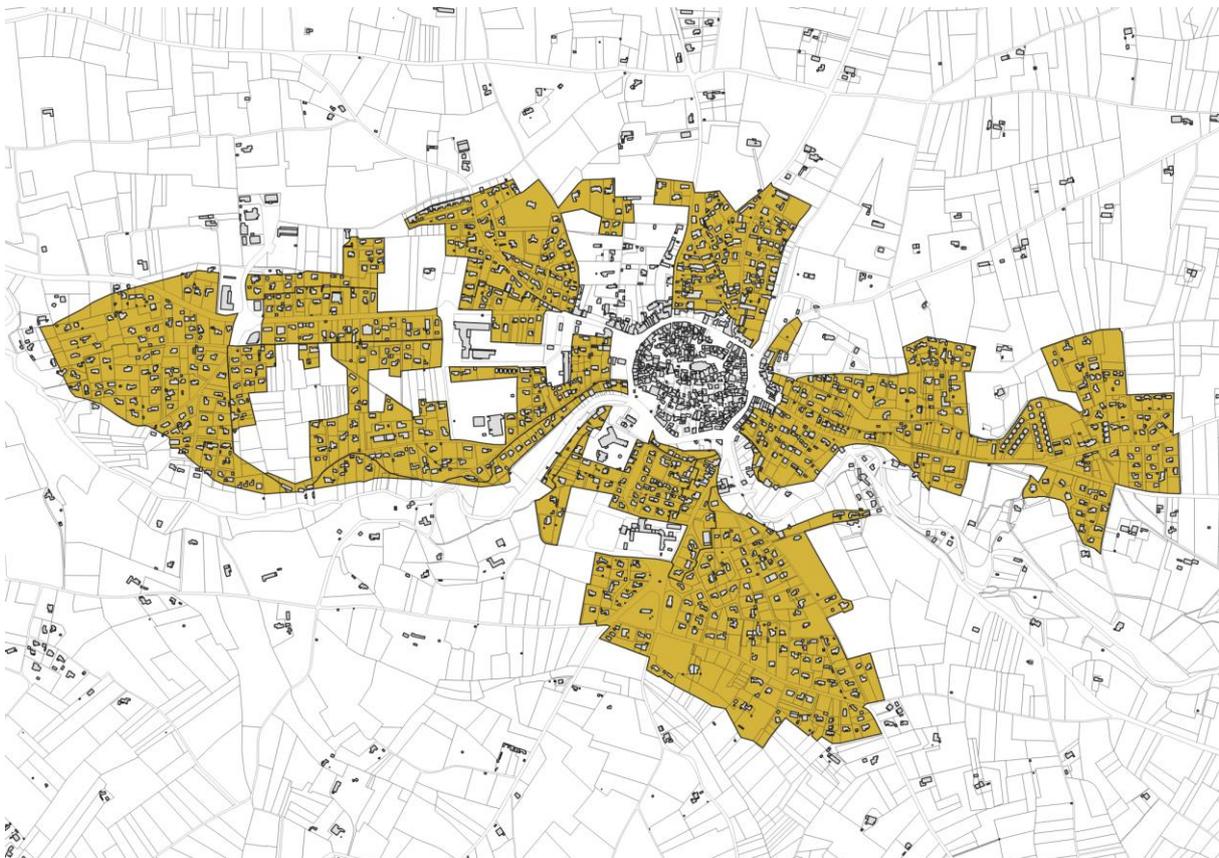
Dans ce point de la modification, la volonté des élus est de reprendre certaines dispositions relatives aux zones UD, AUCh et AUSh de manière à ce que celles-ci soit davantage adaptées et opérationnelles au regard de la typologie et de la vocation de ces espaces.

1. Justification du point n°2 de la modification n°4

- ➔ **Interdire dans la zone UD le changement de destination des habitations en commerces**
Règlement : article UD1

Lors de l'approbation du PLU en 2017, plusieurs zones Urbaines ont été définies. Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. A ce titre, parmi les zones urbaines, a été définie la zone UD : « Zone UD : quartiers d'habitation sous forme individuelle ».

Localisation de la zone UD du PLU



La zone UD a donc été définie afin de prendre en compte des espaces de la trame urbaine à vocation d'habitat présentant une typologie de logements individuelle dans sa majorité. Dans ce principe, le règlement de la zone UD interdit, dans son article 1, plusieurs types de

destinations de constructions comme les constructions destinées au commerce, à l'industrie et autres, de manière à conserver le caractère résidentiel de la zone UD. Les élus souhaitent poursuivre en ce sens en interdisant, par la présente procédure de modification n°4, les changements de destination des habitations en commerces. L'ajout de cette disposition renforce le maintien du caractère résidentiel de la zone UD et permet aussi de conserver le potentiel en logements existant dans la zone. Par ailleurs, il y a une volonté de ne pas concurrencer d'autres espaces de la commune où l'activité est importante (zones d'activités, centre ancien pour la vitalité...).

Ainsi, les élus de Mazan souhaitent interdire le changement de destination des habitations en commerces de manière à conserver la vocation résidentielle de la zone, à conserver le potentiel en logements communal et à ne pas concurrencer d'autres secteurs dans lesquels l'activité est importante.

→ Interdire dans le secteur UDc les constructions ou installations destinées à l'activité commerciale, à la restauration et à usage de bureaux et de services. ***Règlement : dispositions générales, articles UD1 et UD2***

Comme expliqué dans le point précédent, lors de l'approbation du PLU en 2017, une zone urbaine UD a été définie. Cette zone regroupe des quartiers d'habitation sous forme individuelle. Toutefois, au sein de cette zone UD a été délimité un secteur UDc, le long des RD1 et RD942, où l'activité commerciale est autorisée contrairement au reste de la zone UD. De plus, il est autorisé au sein de ce secteur UDc, comme dans le reste de la zone UD, les constructions destinées à la restauration et à usage de bureaux et de services.

Localisation des secteurs UDc du PLU



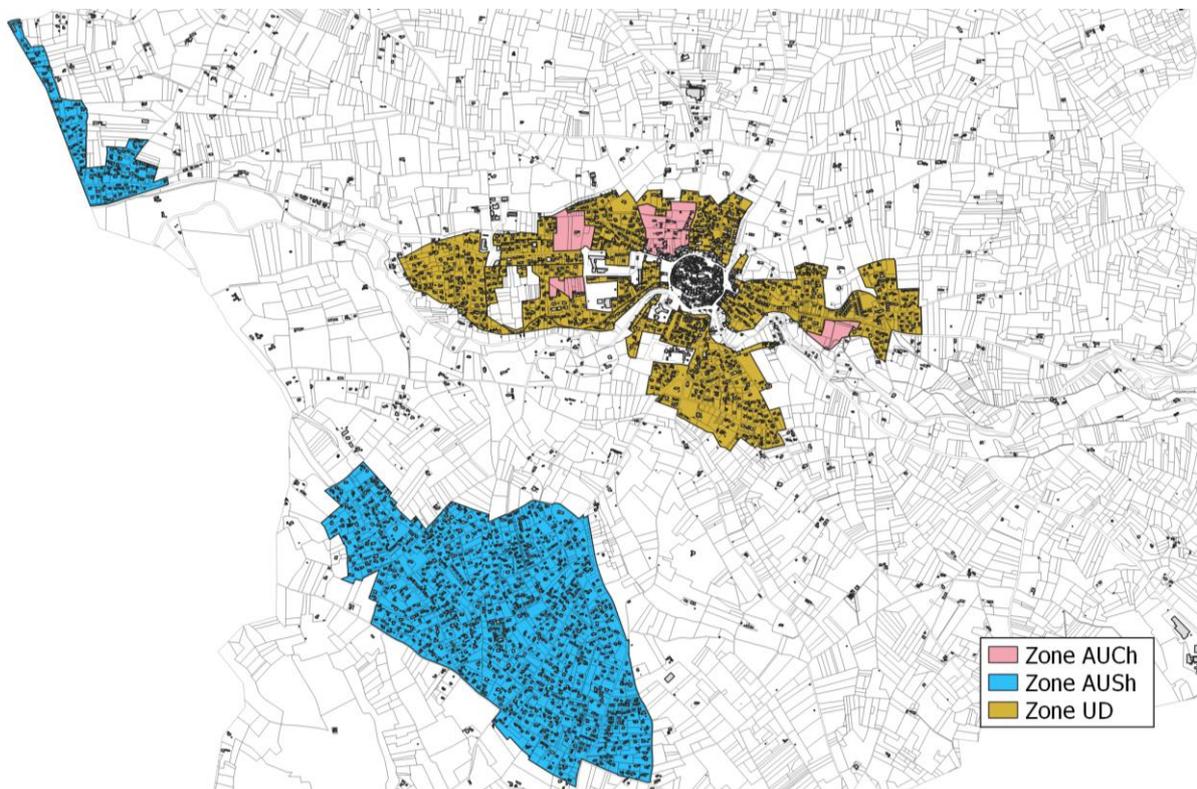
Les élus souhaitent à présent interdire les constructions ou installations destinées à l'activité commerciale, à la restauration et à usage de bureaux et de services. En effet, la zone UD reste avant tout une zone à vocation résidentielle, et même si le secteur UDC a été délimité pour tenir compte d'espaces où l'activité est développée, sa vocation principale reste aussi l'habitat. De ce fait, et de manière à ce que l'activité ne prenne pas trop d'importance sur l'habitat tant elle tend à se développer, ces interdictions sont introduites dans le règlement par la présente procédure de modification n°4. Cette modification permettra de maintenir des fonctionnalités urbaines conformes à la vocation des zones. Par ailleurs, il y a une volonté de ne pas concurrencer d'autres espaces de la commune où l'activité est importante (zones d'activités, centre ancien pour la vitalité...).

Ainsi, les élus de Mazan souhaitent interdire les constructions ou installations destinées à l'activité commerciale, à la restauration et à usage de bureaux et de services pour conserver la vocation première résidentielle de la zone UD dans globalité, pour conserver des fonctionnalités urbaines conformes à la vocation des zones et pour ne pas concurrencer d'autres secteurs dans lesquels l'activité est importante.

→ Revoir les dispositions relatives à l'implantation des constructions en zones UD, AUCh et AUSH. **Règlement : articles UD7, UD10, UD11, AUCh7, AUCh10, AUSH6, AUSH7 et AUSH10**

Lors de l'approbation du PLU en 2017, plusieurs secteurs stratégiques ont été délimités en zones « A Urbaniser (AU) » de manière à pouvoir encadrer leur organisation et les aménagements qui les composent. Parmi ces zones à urbaniser figurent les zones AUCh et AUSH à vocation d'habitat.

Localisation des zones UD, AUCh et AUSH



Ce qui distingue les zones AUCh et AUSh est la présence, pour la zone AUCh, de voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate ayant une capacité suffisante ou étant programmés pour desservir les constructions à implanter, ce qui n'est pas le cas pour la zone AUSh. La zone AUSh concerne des espaces déjà bâtis dans lesquels il est essentiellement autorisé l'extension des constructions existantes. Il ne s'agit donc pas d'y autoriser de nouvelles constructions mais, uniquement, de permettre l'évolution du bâti existant.

Au sein des zones AUCh et AUSh ainsi qu'au sein de la zone UD présentée précédemment, les élus de Mazan souhaitent revoir les dispositions relatives à l'implantation des constructions. Il s'agit d'adaptations réglementaires de manière à ce que les règles de chacune de ces zones correspondent davantage à la nature des espaces et aux fonctionnalités urbaines. Ces modifications concernent principalement l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et la hauteur maximale des constructions au sein des trois zones, avec toutefois des adaptations particulières concernant les toitures en zone UD et l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques en zone AUSh. Au regard des autorisations faites par le règlement de chaque zone, il s'agit d'encadrer davantage la trame bâtie d'une manière générale au sein des zones UD et AUCh, tandis que pour la zone AUSh, il s'agit d'encadrer davantage l'évolution du bâti existant (annexes).

Ainsi, par la présente procédure de modification n°4, les élus de Mazan souhaitent réaliser des adaptations réglementaires de manière à ce que les règles au sein des zones UD, AUCh et AUSh correspondent davantage à la nature des espaces et aux fonctionnalités urbaines.

2. Les implications réglementaires du point n°2 de la modification n°4

Les implications réglementaires du deuxième point de la modification n°4 concernent :

- **Le règlement** : dispositions générales, articles UD1, UD2, UD7, UD10, UD11, AUCh7, AUCh10, AUSh6, AUSh7 et AUSh10

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

ARTICLE 5 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les documents graphiques du règlement délimitent, sur le territoire communal couvert par le présent PLU, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, sont distingués quatre zones urbaines et six secteurs :

- **Zone UA** du bourg historique dense, zone vouée aux fonctions d'habitat, de services et de commerces essentiellement
 - **Secteur UAi** concerné par le risque inondation lié à l'Auzon (partie sud du bourg)
- **Zone UB** d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général

- **Secteur UBi** concerné par le risque inondation lié à l'Auzon (lieudit Condamine)
 - **Zone UD** de quartiers d'habitations sous forme individuelle
 - **Secteur UDC** le long des RD 942 et RD 1 **où l'activité commerciale est autorisée**
 - **Secteur UDi** concerné par le risque inondation notamment lié à l'Auzon
 - **Zone UE** vouée aux activités économiques
 - **Secteur UEc** lié à la cave coopérative (lieudit Saint Paul)
 - **Secteur UEci** lié à la cave coopérative (lieudit Saint Paul) et concerné par le risque inondation
 - **Secteur UEi** concerné par le risque inondation (lieudit Le Piol)
- [...]

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone urbaine UD est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UD a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non ou collective selon les volumétries admises. L'on distingue deux secteurs particuliers :

- Secteur UDC le long des RD 1 et RD 942, **où l'activité commerciale est autorisée**
- Secteur UDi concerné par le risque inondation notamment lié à l'Auzon

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions réglementaires du plan de prévention du risque INONDATION : n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 (PPRI du Bassin Sud-ouest du MONT VENTOUX).

Sauf exceptions visées à l'article UD2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les **nouvelles** constructions destinées au commerce **et à l'artisanat sauf en secteur UDC ;**
- **Le changement de destination des habitations en commerces ;**
- **Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sauf en secteur UDC ;**
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- **Uniquement dans le secteur UDC, les constructions destinées à l'activité de restauration ;**
- **Uniquement dans le secteur UDC, les constructions à usage de bureaux et de services ;**
- Uniquement dans le secteur UDi, pour les parcelles soumises au risque élevé d'inondation, toute nouvelle construction à l'exception des locaux techniques dans les conditions citées à l'article UD2.

Dans les secteurs à RISQUES NATURELS FAIBLES A MODERES :

- les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions particulières prescrites par le règlement des zones jaunes du PPRI, auquel on se reportera.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- Dans le secteur UDc : les constructions à usage ~~de commerce et/ou~~ d'artisanat si elles ne génèrent pas de nuisances (notamment sonores et olfactives) incompatibles avec la présence d'habitations alentours.

[...]

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. ~~Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à 4 mètres en zone UD et secteur UDi, et à 3 mètres en secteur UDc de la limite séparative.~~ Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres.

Dans le cas où les constructions jouxtent une limite séparative, la hauteur des constructions situées dans la bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, ne doit pas excéder 5,5 mètres au faîtage.

Dans le cas où une construction d'une hauteur supérieure à 5,5 mètres, située sur un terrain mitoyen du projet, est implantée sur la limite séparative, la hauteur de la construction ne devra pas excéder celle du bâtiment mitoyen existant, sans pour autant pouvoir excéder 8 mètres au faîtage.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, pour les :

- Constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Annexes dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article UD2.

[...]

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~9~~ 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage en zone UD et secteur UDi, et ~~13~~ 10 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 12 m au faîtage en secteur UDc.

Cependant, hors secteur UDc, lorsque les constructions jouxtent une limite séparative, la hauteur des constructions situées dans la bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, ne doit pas excéder 5,5 mètres au faîtage.

Dans le cas où une construction d'une hauteur supérieure à 5,5 mètres, située sur un terrain mitoyen du projet, est implantée sur la limite séparative, la hauteur de la construction ne devra pas excéder celle du bâtiment mitoyen existant, sans pour autant pouvoir excéder 8 mètres au faîtage.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

[...]

2. Les toitures

Sont autorisées pour les constructions ~~neuves~~ :

- Les toitures terrasses à condition de ne pas être implantées en limite de propriété.

- Les toitures à deux pans par volume, leur pente étant comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à une pente pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les annexes disjointes.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCH

[...]

ARTICLE AUCh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises et/ou imposées :

- Dans le cas réfection, réhabilitation, rénovation, restauration ou changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- En secteur AUCh1, le long de la Venue de Carpentras, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie en ordre continue, de limite séparative à limite séparative, sur une épaisseur de 15 mètres.
- ~~En secteurs AUCh1 et AUCh3~~ Dans toute la zone AUCh où un recul paysager est imposé par rapport aux limites séparatives des parcelles ~~déjà construites~~ à la date d'approbation du PLU (le recul entre une construction nouvelle et une limite séparative est calculé de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite) avec une distance de recul minimum ~~de 4 mètres pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 5,5 au faîtage et~~ de 6 mètres pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à ~~7 5,5m au faîtage~~.

[...]

ARTICLE AUCh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~13 m~~ 7 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage. ~~En Au Sud du secteur AUCh1 un épannelage dégressif du Nord vers le Sud est imposé- uniquement, le long de La Venue de Carpentras, une hauteur maximum de 13 m au faîtage pourra être admise.~~

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUSH

[...]

ARTICLE AUSH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ~~ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUES~~

~~Sauf indication contraire~~ En dehors des voies répertoriées ~~sur le~~ au plan d'alignement en vigueur, la distance de toute construction ou installation par rapport à la limite d'emprise publique ne peut être inférieure à : $d \geq h/2$ sans pouvoir être inférieur à 6 mètres

[...]

ARTICLE AUSH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ($h/2$), sans jamais être inférieure à $d \geq h/2$ sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres.~~

Dans le cas où les constructions jouxtent une limite séparative, la hauteur des constructions situées dans la bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, ne doit pas excéder 5,5 mètres au faîtage.

[...]

ARTICLE AUSH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~9~~ 7 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

Cependant, lorsque les constructions jouxtent une limite séparative, la hauteur des constructions situées dans la bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, ne doit pas excéder 5,5 mètres au faîtage.

OBJET N°3 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Introduire de nouvelles dispositions de manière à prendre en compte certaines problématiques d'actualité (meilleure intégration du photovoltaïque, diversification de l'activité agricole suite à la Loi ELAN).**

Il s'agit ici de prendre en compte une actualisation réglementaire importante pour le développement du secteur d'activité agricole et d'apporter des dispositions relatives au photovoltaïque au regard des enjeux actuels de production d'énergies vertes mais aussi d'insertion paysagère des dispositifs de production.

1. Justification du point n°3 de la modification n°4

- ➔ **Introduire, au sein du règlement, des dispositions relatives à l'énergie solaire.
*Règlement : dispositions générales, article UB2***

A l'heure où production d'énergies et consommation d'énergies apparaissent comme des sujets d'actualité, les élus de Mazan souhaitent introduire des dispositions relatives à l'énergie solaire au sein du règlement du PLU par la présente procédure de modification n°4. Cette modification apparaît nécessaire pour la commune, tant pour prendre en compte le contexte lié à l'énergie d'une manière générale, que pour assurer l'insertion qualitative des dispositifs de production d'énergie solaire sur le territoire communal. De ce fait, un article 10 est créé au sein des dispositions générales du PLU de manière à apporter des prescriptions quant à l'intégration des dispositifs photovoltaïques.

Localisation de la zone UB du PLU



Par ailleurs, il est introduit, spécifiquement pour la zone UB au sein de son article UB2, la possibilité d'implanter des ombrières photovoltaïques à condition d'être implantées sur un parc de stationnement aérien. En effet, cette zone constitue un bon potentiel pour ce type d'infrastructures.

Ainsi, par la présente procédure de modification n°4, les élus de Mazan souhaitent intégrer des dispositions relatives à l'énergie solaire de manière à prendre en compte le contexte actuel et à assurer l'insertion qualitative des dispositifs de production d'énergie solaire.

→ Procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, en autorisant (sous conditions) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
Règlement : articles A2 et N2

La loi *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (ELAN) du 23 novembre 2018, a pour conséquence la modification du code de l'urbanisme. Le PLU de Mazan ayant été approuvé en juin 2017, son règlement n'inclut pas les éléments législatifs de la loi ELAN.

Mazan a pour ambition de valoriser ses richesses locales, en favorisant l'évolution de l'activité des exploitants agricoles présents sur la commune, à travers l'autorisation de constructions complémentaires à leur activité d'origine.

Le PLU autorise en zone Agricole et Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La modification de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, par la loi ELAN (article 41), apporte un complément à la notion de « nécessaire » à l'exploitation agricole, en autorisant les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (sous conditions). Compte tenu de la loi ELAN, la modification du règlement pourrait autoriser l'aménagement d'activités complémentaires à l'activité agricole existante, renforçant ainsi l'attractivité du territoire.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41, explique que :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, l'un des objectifs de la modification n°4 est de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Par ailleurs, le règlement autorise actuellement, au sein des articles 2 du règlement des zones A et N, « les activités connexes à l'activité agricole principale (espace de vente des produits, accueil à la ferme, site de stockage et d'entreposage des produits agricoles, site de conditionnement...) ». Pour éviter toute redondance avec les dispositions introduites par la Loi ELAN, cette disposition est supprimée.

2. Les implications réglementaires du point n°3 de la modification n°4

Les implications réglementaires du troisième point de la modification n°4 concernent :

- **Le règlement** : dispositions générales, articles UB2, A2 et N2

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles A2 et N2 par l'introduction de la Loi ELAN étant similaires l'exemple est donnée uniquement pour l'article A2.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENERGIE SOLAIRE

Au sein des zones urbaines et à urbaniser (U et AU), peuvent être autorisés les panneaux solaires. Ils devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
- La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
- Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

[...]

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

1/-Certaines constructions, certains travaux, installations et aménagements sont autorisés avec prescriptions en application des dispositions réglementaires du plan de prévention du risque INONDATION : n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 (PPri du Bassin Sud-ouest du MONT VENTOUX) ;

2/-Le règlement de l'ASA du Canal de Carpentras s'applique au regard des canalisations objet de la servitude d'utilité publique « A2 ». L'objectif est de maintenir les fonctionnalités du réseau et notamment les zones non ædificandi sur le linéaire du réseau de canalisations enterrées et l'obligation pour la personne à l'origine d'une division foncière ou d'une opération d'aménagement dans le périmètre de l'ASA, de raccorder les parcelles nouvellement créées au réseau sous pression du Canal.

Sont admis sous conditions en zone UB :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation si elles sont directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des services (logements de fonction).
- Les constructions ou installations à usage de bureaux, services et d'hébergement hôtelier si elles sont liées et nécessaires à un équipement public ou d'intérêt collectif (EHPAD, résidence de retraite, etc.).
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de surface

de plancher (et/ou d'emprise au sol) et sous réserves que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

- Les piscines privées et les bassins qui sont annexés à une habitation existante à la date d'approbation du PLU
- Les constructions à usage d'annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au maximum pour les annexes fermées).
- **Les ombrières photovoltaïques à condition d'être implantées sur un parc de stationnement aérien.**

[...]

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

[...]

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

Rappels :

1/-Certaines constructions, certains travaux, installations et aménagements sont autorisés avec prescriptions en application des dispositions réglementaires du plan de prévention du risque INONDATION : n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 (PPRI du Bassin Sud-ouest du MONT VENTOUX) ;

2/-Le règlement de l'ASA du Canal de Carpentras s'applique au regard des canalisations objet de la servitude d'utilité publique « A2 ». L'objectif est de maintenir les fonctionnalités du réseau et notamment les zones non ædificandi sur le linéaire du réseau de canalisations enterrées et l'obligation pour la personne à l'origine d'une division foncière ou d'une opération d'aménagement dans le périmètre de l'ASA, de raccorder les parcelles nouvellement créées au réseau sous pression du Canal.

Sont autorisés sous conditions en zone A :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, exploitation agricole, aménagements routiers autorisés etc.), s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- [...]
- ~~les activités connexes à l'activité agricole principale (espace de vente des produits, accueil à la ferme, site de stockage et d'entreposage des produits agricoles, site de conditionnement...).~~
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles devront être situées en priorité dans le bâti existant ou à proximité immédiate (dans un rayon de 25 m maximum autour du bâti). Des adaptations pourront être admises si elles sont justifiées par des impératifs sanitaires et/ou techniques.

[...]

OBJET N°4 DE LA PROCEDURE

❖ **Simplifier et clarifier certaines dispositions du règlement pour en faciliter l'utilisation et la compréhension.**

Les élus souhaitent simplifier et clarifier certaines dispositions existantes au sein du règlement du PLU. En effet, il ne s'agit pas ici d'introduire de nouvelles dispositions mais bien d'apporter des précisions et/ou compléments permettant une meilleure compréhension et appropriation des dispositions existantes du règlement.

1. Justification du point n°4 de la modification n°4

➔ Apporter des précisions, en lien avec la doctrine validée par la MISE, concernant l'assainissement des eaux pluviales. **Règlement : dispositions générales**

Le règlement du PLU approuvé en 2017 intègre au sein de ses dispositions générales un article 7 dédiés à l'assainissement des eaux pluviales. Des prescriptions quant à la gestion des eaux pluviales y sont introduites. Cet article fait référence à plusieurs documents cadres pour lesquels tout projet doit être compatible. Parmi ceux-ci figurent la doctrine validée par la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE) de Vaucluse. Les élus souhaitent développer les éléments issus de cette doctrine qui sont actuellement affichés dans l'article 7 des dispositions générales du PLU. Par ailleurs, ils souhaitent compléter et adapter certaines dispositions figurant dans cet article. L'objectif est de mieux prendre en compte le traitement des eaux pluviales dans un contexte de densification du tissu urbain.

Ainsi, il s'agit ici uniquement de clarifier et compléter les dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales.

➔ Faciliter la lecture du règlement quant aux seuils relatifs aux espaces perméables, espaces verts de pleine terre et espaces construits. **Règlement : articles UD4 et 13 des différentes zones**

Le règlement du PLU établit, pour chacune des zones des emprises au sol des constructions. Pour la zone UD, celle-ci est de 40% maximum dans la zone UD, 60% maximum dans le secteur UDc et 30% maximum dans le secteur UDi. Il établit aussi des parts minimales d'espaces perméables. Les espaces perméables sont notamment nécessaires pour la gestion des eaux pluviales. En zone UD, des parts d'espaces perméables sont données pour la zone UD (30% minimum), le secteur UDc (30% minimum) et pour le secteur UDi (50% minimum). Par ailleurs, des parts d'espaces verts de pleine terre sont aussi déterminées pour la zone UD (30% minimum), pour le secteur UDc (20% minimum) et pour le secteur UDi (35% minimum). Les élus de Mazan ont souhaité regrouper ces prescriptions au sein d'un tableau de manière à faciliter la prise en compte de chacune des parts de ces espaces. Ils ont aussi souhaité préciser le fait que les espaces verts de pleine terre sont compris dans les espaces perméables de manière à éviter tout questionnement.

Par ailleurs, dans l'ensemble des articles 13 des zones du PLU il est fait référence aux espaces verts. La commune a souhaité préciser qu'il s'agit bien d'espaces verts « de pleine terre ».

Ainsi, il s'agit ici uniquement d'apporter des clarifications dans la prise en compte des espaces perméables, espaces verts de pleine terre et espaces construits. Ceci est dans la

continuité de la volonté des élus de proportionner l'artificialisation des sols de manière à traiter convenablement la problématique des eaux pluviales.

➔ Préciser et simplifier les règles en matière de réalisation de logements locatifs sociaux au sein des zones UA, UD et AUCh. **Règlement : articles UA2, UD2 et AUCh2**

Au sein des zones à vocation d'habitat du PLU (UA, UD et AUCh), le règlement établit des règles en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux au sein des zones UA et UD sont basés sur des seuils. Par exemple, en zone UA :

- Tout projet développant entre trois et neuf logements doit affecter au logement locatif social au moins 33% du nombre de logements créé et 33% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation
- Tout projet développant entre dix et dix-neuf logements doit affecter au logement locatif social au moins 35% du nombre de logements créé, arrondi à l'inférieur, et 35% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.
- Tout projet développant vingt logements et plus doit affecter au logement locatif social au moins 40% du nombre de logements créé, arrondi à l'inférieur, et 40% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.
- Toute opération d'aménagement portant sur 5 000 m² et plus doit affecter au logement locatif social au moins 35% « moyen » du nombre de logements créé, arrondi à l'inférieur.

Les élus de Mazan souhaitent simplifier ces règles par la mise en place d'un objectif de production de logements qui s'applique quel que soit le nombre de logements réalisés. Par ailleurs, le règlement du PLU établi actuellement les objectifs de production de logements locatifs sociaux selon deux référentiels : la part du nombre de logements créés et la part de surface de plancher totale affectée à l'habitation. Les élus souhaitent aussi simplifier les objectifs de production de logements locatifs sociaux par des objectifs basés uniquement sur le nombre de logements créés.

De ce fait, en zone UA et UD et par la présente procédure de modification n°4, les objectifs de production de logements sont simplifiés à 50% de la production de logements pour tout projet développant au moins 3 logements. Par ailleurs, pour toute opération d'aménagement portant sur 5000m² et plus, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est le même (50% « moyen » du nombre de logements créés).

Au sein des règles de la zone AUCh, les dispositions relatives à la production de logements locatifs sociaux sont différentes. En effet, les objectifs sont donnés en fonction des différents secteurs de la zone (AUCh1, AUCh2, AUCh3 et AUCh4). Les modifications réalisées portent davantage sur la prise en compte des modifications réalisées sur le zonage et les OAP et la simplification des dispositions (suppression de la référence à la surface de plancher, suppression des objectifs de production de logements en accession sociale).

Ainsi, il s'agit ici de simplifier les règles relatives à la production de logements locatifs sociaux et de prendre en compte les modifications réalisées dans le zonage et les OAP qui entraînent une actualisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux. L'objectif reste de pouvoir répondre aux obligations de production de logements sociaux fixés par la Loi SRU, le SCoT et le PLH.

→ Apporter des précisions sur la répartition des LLS en fonction des catégories : PLAI, PLUS et PLS. **Règlement : annexe 6**

Pour répondre à l'enjeu de proposer une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins de chaque ménage, le présent projet de modification précise plusieurs programmes de logements au sein des périmètres soumis à OAP. Ces programmes proposent notamment une part de Logements Locatifs Sociaux (LLS). D'une manière générale, des taux de production de LLS s'appliquent au sein des zones à vocation d'habitat en fonction de seuils (nombre de logements produits etc.) A ce titre, les élus de la commune souhaitent rajouter en annexe au règlement le détail de la répartition des LLS en fonction des types de financement. Ainsi, une annexe 6 est créée dans laquelle il est spécifié, conformément aux chiffres du PLH, la répartition suivante : 35% minimum de PLAI, 60% maximum de PLUS et 5% maximum de PLS. A noter que cela s'applique pour tout programme de 3 logements ou plus pour une question opérationnelle.

Ainsi, il s'agit ici d'apporter des précisions quant à la répartition des LLS en fonction des catégories de financement.

→ Préciser la réglementation des clôtures en zones A et N. **Règlement : articles A11 et N11**

Le règlement du PLU introduit au sein des articles 11 des différentes zones des règles relatives aux clôtures. Au sein du règlement des zones A et N ces règles sont peu développées puisqu'il est uniquement mentionné que « *les clôtures ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux pluviales. Les clôtures ne sont pas obligatoires* ». Les élus de Mazan souhaitent encadrer davantage la mise en place des clôtures dans les zones A et N. De ce fait, il est introduit au sein des articles A11 et N11 que « *la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Elles devront être constituées d'un grillage* ».

Ainsi, il s'agit ici uniquement d'encadrer davantage la mise en place des clôtures en zones A et N du PLU.

→ Apporter des précisions quant à l'annexe 5 du règlement, relative au stationnement des véhicules. **Règlement : annexe 5**

Au sein du règlement du PLU et plus précisément au sein de l'annexe 5, figurent des dispositions relatives aux obligations en terme de stationnement des véhicules. Les élus souhaitent apporter des précisions et adaptations, au sein de cette annexe, quant aux objectifs quantitatifs de production de places de stationnement. Cela concerne le stationnement pour l'habitat et plus précisément les places pour les visiteurs. Le règlement prescrit la production d'une place visiteurs pour 3 logements. Les élus souhaitent à présent qu'une place visiteurs soit réalisée pour 2 logements. L'objectif est que le potentiel de stationnement soit suffisant pour davantage répondre aux besoins de stationnement des habitants et des visiteurs.

Ainsi, il s'agit ici uniquement de précisions et adaptations réglementaires quant aux obligations de stationnement des véhicules.

→ Introduire un lexique en annexe 8 du règlement. **Règlement : annexe 8**

Afin de clarifier certains termes et éviter toute confusion ou incompréhension suite à la lecture des dispositions issues du règlement du PLU, les élus souhaitent intégrer en annexe 8 de celui-ci un lexique.

Ainsi, il s'agit ici uniquement d'intégrer un lexique au sein du règlement.

2. Les implications réglementaires du point n°4 de la modification n°4

Les implications réglementaires du quatrième point de la modification n°4 concernent :

- **Le règlement** : dispositions générales, articles UA2, UD2, AUCh2, UD4, article 13 de chaque zone, A11, N11, annexe 5, annexe 6, annexe 8.

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles UA2 et UD2 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article UA2. Les modifications apportées aux articles A11 et N11 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article A11. Les modifications apportées à l'ensemble des articles 13 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article UA13.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

ARTICLE 7 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, Zones d'Aménagement Concerté et ensembles d'habitations doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit.

Tout projet devra être compatible avec les données de portée réglementaire des documents cadres suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE 2016-2021, approuvé par arrêté du préfet de Région du Arrêté du 3 décembre 2015) ;
- Le Contrat de Rivière Sud Ouest Mont Ventoux (dont la dernière version date pour l'heure du 07/11/2008 ;
- La doctrine validée par la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE) de Vaucluse (dont la dernière version date pour l'heure du 10/05/2012) avec notamment un débit de fuite **maximum de 13 L/s. La mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) ainsi que le ruissellement préexistant dès lors que le projet est supérieur à 20 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage AEP, par exemple). En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de maximum 13 l/s/ha aménagé et précédé d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire du réseau.**

Il convient de se référer au besoin (selon le type de construction) à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, **tout rejet dans celui-ci devra faire l'objet d'un accord préalable le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement ~~sur le tènement de l'opération.~~

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur ~~la parcelle le tènement foncier de l'opération~~, soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. Les eaux polluées (zones d'activités, zones de circulation de poids lourds, etc.) ne sont pas admises dans les dispositifs d'infiltration (selon doctrine validée par la MISE de Vaucluse).

Il convient de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdit sauf pour des événements pluvieux intenses ou exceptionnels dépassant les capacités des réseaux enterrés traditionnels. En revanche les nouveaux projets intégreront dans leur conception de voirie, le cheminement des eaux pluviales lors d'épisode pluvieux exceptionnel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage, ~~lavage des véhicules, chasses d'eau WC~~ par exemple) ~~devront suivre la réglementation définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.~~ Elles ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme ~~et respecter la part imposée par le règlement de la zone ±30%.~~

[...]

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

[...]

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat (y compris les installations classées) et de service public ou collectif si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre ville.
- La réhabilitation et l'extension de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU et sans nuisance pour la population alentour.
- Les clôtures dans le respect de l'article UA11 (cf. aussi rappels dans les dispositions générales du règlement).
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, aménagements routiers autorisés etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur

du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1,50 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.

- Tout projet développant ~~entre trois et neuf logements~~ au moins 3 logements doit affecter au logement locatif social au moins ~~33~~ 50% du nombre de logements créé ~~et 33% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation~~. Cette disposition s'applique à tout projet qui concourt à aboutir à au moins 3 logements in fine (division de logement existant, extension de projet existant, création de logement ...).

~~Tout projet développant entre dix et dix-neuf logements doit affecter au logement locatif social au moins 35% du nombre de logements créé, arrondi à l'inférieur, et 35% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.~~

~~Tout projet développant vingt logements et plus doit affecter au logement locatif social au moins 40% du nombre de logements créé, arrondi à l'inférieur, et 40% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.~~

ZONE UA – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Nombre de logements obtenus dans l'opération (création de logements, division de logement existant, extension de projet existant...)	Part du nombre de logements affectée à minima à du logement locatif social	Nombre de logements affecté à minima à du logement locatif social
De 1 à 2	0%	0
3 ou plus	50%	Pour 4 logements obtenus : 2 logements affectés à du LLS Pour 7 logements obtenus : 3 logements affectés à du LLS

Règle d'arrondi : arrondi à l'entier inférieur

Toute opération d'aménagement portant sur 5 000 m² et plus doit affecter au logement locatif social au moins ~~35~~ 50% « moyen » du nombre de logements créé, arrondi à l'inférieur, ~~et 35% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation~~.

Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social s'applique.

[...]

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

[...]

Toute opération devra comporter des espaces verts **de pleine terre** correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- UA : non réglementé,
- UAi : 10%.

[...]

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

[...]

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

[...]

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l’article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

Tout terrain d’assiette d’une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d’espaces perméables ~~correspondant à une part des espaces libres de toute construction~~. La part des espaces ~~libres de toute construction~~ traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d’autorisation d’urbanisme :

- ~~UD : 30%~~
- ~~UDc : 30%~~
- ~~UDi : 50%~~

	UD	UDc	UDi
Espaces perméables	30% minimum du terrain d’assiette du projet (dont 30% minimum d’espaces verts de pleine terre)	30% minimum du terrain d’assiette du projet (dont 20% minimum d’espaces verts de pleine terre)	50% minimum du terrain d’assiette du projet (dont 35% minimum d’espaces verts de pleine terre)
<i>Pour rappel :</i>			
<i>Emprise au sol des constructions</i>	<i>40% maximum du terrain d’assiette du projet</i>	<i>60% maximum du terrain d’assiette du projet</i>	<i>30% maximum du terrain d’assiette du projet</i>

Les espaces verts de pleine terre sont, par nature, des espaces perméables. Ils sont donc comptabilisés dans la part des espaces perméables.

[...]

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCH

[...]

ARTICLE AUCH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Sont autorisés sous conditions en zone AUCh à l’exception du sous-secteur AUCH2c :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d’être liés et nécessaires à la réalisation des modes d’occupation ou d’utilisation autorisés dans la zone (aménagement d’espace public, habitation, aménagements routiers autorisés etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l’écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d’avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n’excède pas 1,50 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.
- Les équipements techniques.

- La réhabilitation, la rénovation, la restauration et la réfection des constructions existantes.
 - Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
 - Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de surface de plancher (et/ou d'emprise au sol), et d'une seule extension à échéance du PLU, et sous réserves que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
 - Pour ~~les OAP 1, 2 et 3~~ le secteur AUCh1 (tel~~les~~ qu'identifi~~ées~~ au document graphique), il doit être affecté au logement locatif social au moins 40% « moyen » du nombre de logements créés ~~et 40% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Il doit également être affecté à l'accession socialement aidée au moins 10% « moyen » du nombre de logements créé et 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.~~
 - Pour les secteurs AUCh2 et AUCh3 (tels qu'identifiés au document graphique), il doit être affecté au logement locatif social au moins 50% « moyen » du nombre de logements créés.

Pour ~~l'OAP 4~~ le secteur AUCh4 (tel~~le~~ qu'identifi~~ée~~ au document graphique), il doit être affecté au logement locatif social au moins 35% « moyen » du nombre de logements créés ~~et 35% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Il doit également être affecté à l'accession socialement aidées au moins 10% « moyen » du nombre de logements créé et 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.~~
- Pour chaque opération d'aménagement projetée ~~comprenant de l'habitat~~, le pourcentage minimum de logement locatif social s'applique.
- Les clôtures dans le respect de l'article AUCh11 (cf. aussi rappels dans les dispositions générales du règlement).

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

[...]

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

[...]

5. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Elles devront être constituées d'un grillage.

Pour rappel, les clôtures ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux pluviales. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

[...]

ANNEXE 5. STATIONNEMENT DES VEHICULES - OBLIGATIONS

[...]

OBLIGATIONS POUR LES VEHICULES LEGERS

[...]

2. Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.
- Habitat collectif : Deux places de stationnement ou de garage par logement, plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (visiteurs) pour 3 2 logements.
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé (visiteurs) pour 3 2 logements.
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : en application des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme :
 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Pour les activités économiques, les équipements publics et autres :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

~~Toutefois, à titre informatif, le pétitionnaire peut s'appuyer sur les règles suivantes : Le pétitionnaire doit s'appuyer sur les règles suivantes :~~

EXEMPLE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES
Résidences communautaires	1 place pour 2 chambres
Etablissements gérontologiques	1 place pour 2 chambres
Etablissements d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe + 1 place par emploi administratif
Etablissements d'enseignement au-dessus	1 place par tranche de 20 élèves
Bureaux et services	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Commerces	6 places pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres

Restaurants de moins de 50m ²	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher
Restaurants de plus de 150m ²	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Activités industrielles et artisanales	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Pour les autres entreprises	1 place par emploi +1 place visiteur par tranche de 300 m ²
Salles de réunion, de spectacle et autres ERP	1 place par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies
Etablissements de loisirs et de sport	1 place par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies

ANNEXE 6. REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

A titre informatif, pour tout programme de 3 logements ou plus, le pétitionnaire peut s'appuyer sur les règles suivantes concernant la répartition des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Catégories de LLS	Part dans la production de LLS
PLAI	35% minimum
PLUS	60% maximum
PLS	5% maximum

ANNEXE 8. LEXIQUE

ACCES

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

AGGLOMERATION

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

ANNEXE

Bâtiment accessoire de la construction principale, ne communiquant pas avec elle, de faibles dimensions et affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stationnement des cycles, abris de jardin, piscine, etc. Les annexes n'ont pas vocation d'hébergement. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CLOTURE

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Construction régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime des permis de construire (décret du 27 octobre 1945).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

• Constructions à usage d'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences pour personnes âgées, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

• Constructions à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

• Constructions à usage de commerces

Cette destination comprend tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

• Constructions à usage de bureaux

Cette destination comprend les constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

• Constructions à usage d'artisanat

Cette destination comprend les constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat.

• Constructions à usage d'industrie

Cette destination comprend des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

• Constructions à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

• Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

• Constructions destinées à l'exploitation agricole

Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

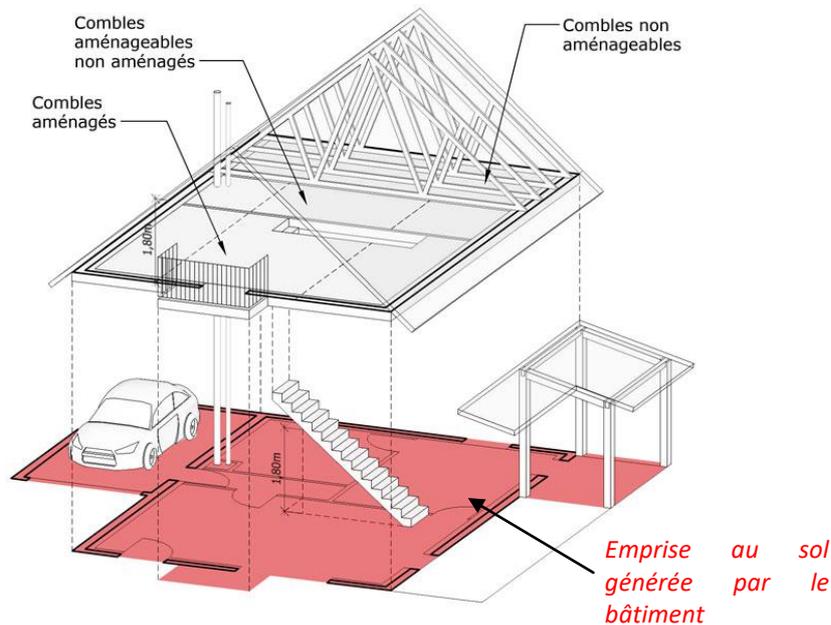
ÉGOUT DE LA TOITURE

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL (selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE AU SOL



ENDUIT

Couche de mortier appliquée sur un mur. Pour les immeubles anciens, on utilise généralement un mortier constitué de sable et de chaux naturelle.

EXTENSION

Agrandissement d'une construction existante présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci (attenante et communicante).

FACADES

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, etc.

FAITAGES

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement,
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

OMBRIERE PHOTOVOLTAIQUE

Une ombrière photovoltaïque est une structure métallique recouverte de panneaux solaires et conçue pour fournir de l'ombre sur les aires de stationnement tout en produisant de l'énergie solaire.

SURFACE DE PLANCHER (selon l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TOITURE TERRASSE

Il s'agit d'une toiture accessible dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

TOUT POINT D'UN BATIMENT

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de " tout point du bâtiment ". C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mazan, est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3495), le 21/09/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°4 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. occupation du sol et paysage.
3. risques naturels, contraintes et nuisances.
4. infrastructures et réseaux.
5. mesures de protection de l'environnement.

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux

La commune de Mazan est notamment couverte par le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, la charte du PNR du Mont Ventoux, le SDAGE Rhône Méditerranée et le SRADDET. Il est nécessaire que la présente procédure de modification n°4 soit compatible avec l'ensemble de ces documents supra-communaux et qu'elle ne remette pas en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune. La procédure de modification n°4 ne remet pas en cause les principes et orientations de ces documents de planification. En effet, par la présente procédure de modification n°4, il s'agit de revoir les principes d'organisation et d'aménagement de certaines zones à urbaniser et d'en définir de nouveaux sur des poches non bâties de la trame urbaine, d'apporter des modifications à des règles existantes dans le règlement, d'introduire de nouvelles dispositions au règlement concernant des problématiques d'actualité (photovoltaïque, Loi ELAN) et de simplifier et clarifier des dispositions du règlement. L'ensemble des modifications réalisées sont conformes aux zones concernées. Il ne s'agit en aucun cas de prévoir de nouveau projet d'aménagement ou de construction en dehors des zones dédiées (zones urbaines et à urbaniser). Les modifications réalisées concernant les zones à urbaniser (AUCH2 et AUCH3) restent conformes avec les vocations de ces zones et ont pour objectif de préciser l'aménagement futur. Les prescriptions introduites concernant les deux poches non bâties au sein de la trame urbaine ont aussi pour objectif d'encadrer l'aménagement de secteurs stratégiques tant pour le développement de l'habitat à Mazan que pour le maintien des cônes de vue qualitatifs vers le centre ancien. En aucun cas la présente procédure n'a pour effet d'engendrer des incidences nouvelles sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, elle a pour effet de préciser les objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs d'aménagement permettant ainsi de répondre aux obligations de production de LLS fixées par la Loi SRU, le SCoT et le PLH.

Ainsi, la présente procédure de modification n°4 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec les documents supra-communaux.

2. Occupation du sol et paysage

La présente procédure de modification n°4 a pour objectif de revoir les principes d'organisation et d'aménagement de certaines zones à urbaniser et d'en définir de nouveaux sur des poches non bâties de la trame urbaine, d'apporter des modifications à des règles existantes dans le règlement, d'introduire de nouvelles dispositions au règlement concernant des problématiques d'actualité (photovoltaïque, Loi ELAN) et de simplifier et clarifier des dispositions du règlement. Les points de la modification qui concernent les deux zones à urbaniser (AUCh2 et AUCh3) ainsi que les deux zones non bâties au sein de la trame urbaine ont pour objectif de préciser leur aménagement futur (zonage, OAP, règles). Il s'agit de prescrire des aménagements qui soient en adéquation avec les besoins de la commune, avec la typologie des espaces environnants et qui permettent de maintenir les cônes de vue paysagers qualitatifs vers le centre ancien de Mazan. Les autres points de la modification concernent des modifications et adaptations règlementaires qui n'ont pas d'impact significatif sur l'occupation du sol et le paysage.

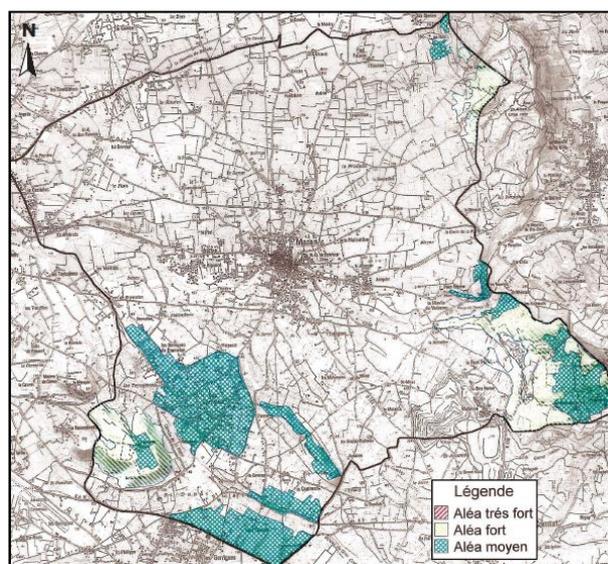
Ainsi, la présente procédure de modification n°4 ne comporte pas d'incidence nouvelle sur l'occupation du sol et le paysage. Au contraire, l'un des points de la modification a pour objectif d'encadrer l'aménagement futur de deux poches non bâties situées dans la partie Sud de la trame urbaine, avec pour intérêt de prescrire des organisations d'aménagement permettant de maintenir les cônes de vue qualitatifs vers le centre ancien depuis la trame agricole.

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Cinq risques majeurs sont recensés sur la commune et concernent : les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain, le retrait gonflement d'argiles et les séismes.

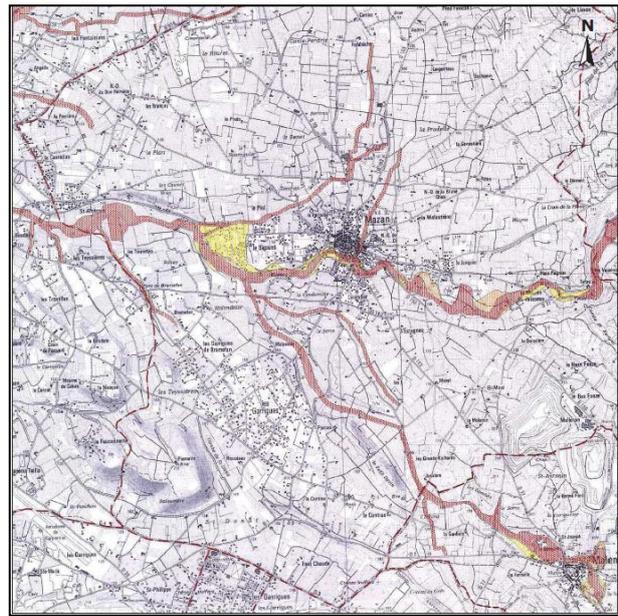
La commune de Mazan est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée répertoriée par sur la carte communale notifiée par le préfet le 6 avril 2001. L'aléa feux de forêts est basé sur la prise en compte de plusieurs paramètres : Sensibilité de la végétation (inflammabilité, c'est-à-dire la facilité d'un végétal à s'enflammer, et combustibilité, à savoir la difficulté à atteindre un feu). La commune est par ailleurs soumise à l'Arrêté préfectoral du 01/03/2004 qui précise les obligations de débroussaillage applicables dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune.

Aléas liés aux feux de forêts à Mazan



Le territoire de Mazan est soumis au risque inondation par le cours d'eau de l'Auzon et ses affluents, de type torrentiel. Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007, il a été approuvé sur le territoire de la commune de Mazan le Plan de prévention des risques inondation du bassin versant Sud-Ouest du mont Ventoux. Sur Mazan les zones d'aléas sont peu étendues et restent proches du cours d'eau qu'est l'Auzon. Le sud du bourg, longé par l'Auzon, est le secteur stratégique à protéger. A noter qu'une étude commandée par le syndicat intercommunal du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux en 2008 a permis de préciser le risque inondable dans le quartier des Garrigues.

Aléas liés au risque inondation à Mazan



Le points de la présente procédure de modification n'ont pas pour effet de créer de nouvelles expositions aux risques, contraintes et nuisances pour la population et les constructions. Par ailleurs, des prescriptions s'appliquent au sein du règlement concernant ces risques et la présente procédure ne les remet pas en cause.

Ainsi, la présente procédure de modification n°4 ne comporte pas d'incidence nouvelle au regard des risques naturels contraintes et nuisances.

4. Infrastructures et réseaux

La majorité des points de la modification concerne des modifications et adaptations réglementaires qui n'ont pas de lien avec les infrastructures et réseaux. Par ailleurs l'un des points réglementaires concerne l'apport de précisions sur l'assainissement des eaux pluviales. Ce point a pour intérêt d'apporter des clarifications concernant les réseaux pour la gestion des eaux pluviales. Les points concernant les zones à urbaniser (AUCH2 et AUCH3) ont pour effet d'apporter des précisions sur l'aménagement futur de ces zones qui avaient été identifiées dans le PLU du fait de leur bonne desserte par les différents réseaux et infrastructures. Il n'est donc pas question ici de créer de nouveaux besoins en termes d'infrastructures et réseaux. Par ailleurs, le point concernant la mise en place de deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en accompagnement de prescriptions a pour effet d'encadrer l'aménagement de deux poches non bâties situées dans la trame urbaine de Mazan et qui sont desservies par l'ensemble des infrastructures et réseaux.

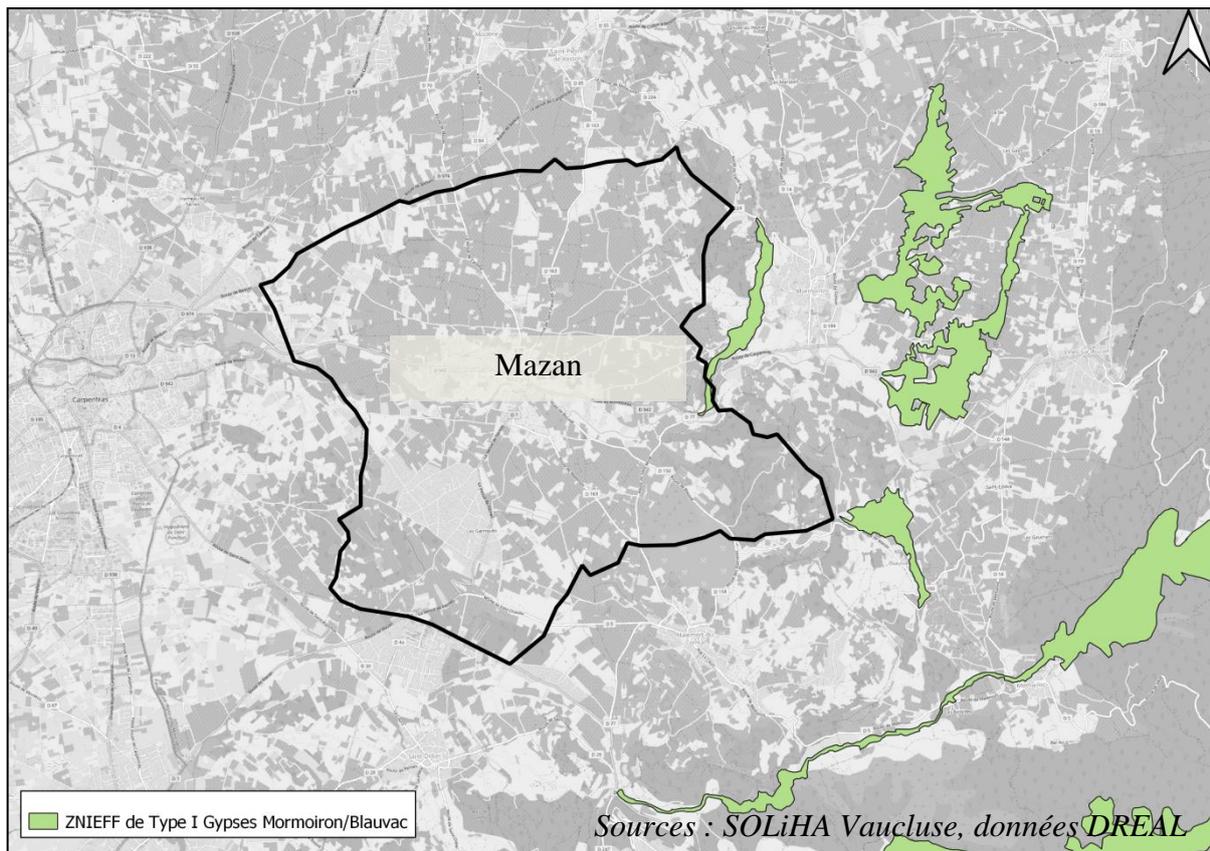
Ainsi, la présente procédure de modification n°4 n'a pas pour effet de créer de nouveaux besoins en termes d'infrastructures et réseaux. Au contraire, les compléments apportés au règlement pour l'assainissement des eaux pluviales a pour effet de clarifier ce qui concerne les réseaux de gestion d'eau pluviale.

5. Mesures de protection de l'environnement

La commune de Mazan se situe dans un site naturel riche qui n'est toutefois concerné par aucune zone Natura 2000 que ce soit sur le territoire communal ou à proximité. Le territoire communal est concerné par les périmètres à statuts suivants :

- la ZNIEFF Gypses de Mormoiron/Blauvac ;
- la ZNIEFF géologique « Carrière de Mazan » ;
- la réserve de biosphère du Mont Ventoux.

Localisation de la ZNIEFF Gypses de Mormoiron/Blauvac sur le territoire communal



Globalement, les points de la modification concernent la trame urbaine de Mazan et des modifications et adaptations réglementaires qui n'ont pas de lien avec les fonctionnalités écologiques de la commune. L'intégration des dispositions de la Loi ELAN concerne les zones A et N du PLU mais il s'agit uniquement de permettre des constructions agricoles qui rentrent dans la continuité des productions des exploitations agricoles.

Nous pouvons considérer l'absence d'impact sur les ZNIEFF ainsi que sur les fonctionnalités environnementales du territoire communal d'une manière générale.

Ainsi, la présente modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur les mesures de protection de l'environnement.

Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°4 du PLU ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.