

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification Simplifiée n°1

VILLENEUVE LEZ AVIGNON

Modification simplifiée n°1

1 – Notice de Présentation

Historique de l'élaboration du PLU

Révision prescrite	26 sept. 2013
PADD débattu	25 février 2016
PADD nouveau débat	20 février 2019
Projet de PLU arrêté	18 juin 2019
PLU approuvé le	**2 juillet 2020**

Modification simplifiée n°1

Modification Simplifiée n°1 prescrite par délibération du	20 mai 2021
Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du	**29 septembre 2022**

Cyclades

CYCLADES
Espace Wagner, bt A1
10 Rue du Lieutenant Parayre
13 290 AIX-EN-PROVENCE

SOMMAIRE

1. LE CADRE JURIDIQUE DE PROCEDURE 2

1.1. LE CONTEXTE LOCAL 2

1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2

1.2.1. Le choix de la procédure 2

1.2.2. Le déroulement de la procédure 3

1.2.3. Le contenu du dossier de modification simplifiée 4

1.2.4. L'évaluation environnementale 4

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 5

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CORRECTIONS 6

3.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT 6

3.1.1. Majoration de la hauteur maximale de certaines constructions dans les zones soumises à écoulement pluvial ou à accumulation d'eaux de ruissellement 6

3.1.2. Majoration de la hauteur des clôtures en zones Agricoles et Naturelles 7

3.1.3. Nouvel élément remarquable du patrimoine bâti 8

3.1.4. RAPPEL DE LA PRISE EN COMPTE DE LA CARTOGRAPHIE EXZECO 11

3.2. CORRECTION APPORTEE AU RAPPORT DE PRESENTATION 12

3.2.1. Rectification d'une erreur matérielle 12

3.3. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 13

3.3.1. Rectification d'une erreur matérielle de limite de zone 13

3.3.2. Repérage d'un nouvel élément remarquable du patrimoine bâti 15

3.3.3. Modifications concernant la cartographie EXZECO 16

1. LE CADRE JURIDIQUE DE PROCEDURE

1.1. LE CONTEXTE LOCAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Lez-Avignon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2020, après une procédure de révision générale.

Depuis son entrée en vigueur, à l'occasion de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme, ou d'échanges divers, il est apparu qu'il y avait lieu de procéder à quelques ajustements du règlement graphique (zonage) et du règlement écrit du PLU approuvé.

Au regard du caractère très ponctuel et limité de ces rectifications, il a été décidé de retenir et d'engager une procédure de modification simplifiée.

1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.2.1. Le choix de la procédure

Au regard des objectifs d'adaptation du PLU approuvé identifiés par la Commune, le choix de cette procédure de modification simplifiée a été fait conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

En effet :

> En premier lieu, selon l'article L.153-31, une révision est engagée lorsque les évolutions apportées ont pour effet :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Considérant que les évolutions souhaitées ne concernent aucun de ces cinq points, la procédure de révision du PLU n'est pas retenue.

L'adaptation du PLU s'inscrit donc dans le champ de la modification.

> En second lieu, selon l'article L.153-41, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées ont 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. » (L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, ce qui n'est pas le cas de Villeneuve-Lez-Avignon).

Considérant que les adaptations envisagées ne concernent aucun de ces quatre points, la modification engagée ne sera pas soumise à enquête publique.

> **En conclusion, la présente modification entre dans le champ d'application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, qui prévoit :**

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

1.2.2. Le déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée se déroule selon les étapes prévues à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, synthétisées ci-après :

- Procédure engagée à l'initiative du Maire : en l'occurrence, la décision d'engagement a été prise par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2021, enregistrée en Préfecture le 26 mai ;
- Elaboration du dossier de modification simplifiée : le présent dossier ;
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Mise à disposition du public, pendant un mois et dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, du projet de modification simplifié avec l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées ci-dessus. Les observations sont enregistrées et conservées.

  « Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas […] par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. »

- A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan en Conseil Municipal, qui en délibère et approuve le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.2.3. Le contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de la présente modification simplifié n°1 comporte trois pièces :

- La présente notice a pour objet de compléter le Rapport de Présentation du PLU, en présentant et en motivant les corrections apportées aux pièces concernées à l'occasion de cette modification simplifiée, conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.
  Elle vaut actualisation du Rapport de Présentation du PLU dans sa version approuvée le 2 juillet 2020.
- Les pièces réglementaires modifiées :
  - Le règlement écrit ;
  - Le règlement graphique, planches n° 1 et 2

Le règlement écrit complet et les planches n°1 et 2 du règlement graphique font partie du dossier de modification simplifiée n°1, à la suite de la notice (pièces 2 et 3).

Pour la rectification de l'erreur matérielle repérée dans le Rapport de Présentation, seule la page relative à l'alinéa concerné est éditée.

A noter que :

- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- et les annexes au règlement et au PLU ne sont pas impactées par la présente modification simplifiée n°1.

1.2.4. L'évaluation environnementale

Compte tenu du caractère marginal et ponctuel des rectifications (rectifications graphiques, rectifications très ponctuelles du règlement écrit, ajout dans le Rapport de présentation) et de la récente Evaluation Environnementale du PLU approuvé, accompagnée de l'analyse des incidences du PLU sur Natura 2000, la procédure de modification simplifiée n°1 n'est pas soumise à Evaluation Environnementale au titre du Code de l'Environnement, ni à saisine de l'Autorité Environnementale au Cas par Cas.

Rappel des conclusions de l'analyse des incidences du PLU sur Natura 2000 : « *au regard des projets envisagés au sein du document d'urbanisme, ceux-ci-ne sont donc pas de nature à remettre en cause les différents objectifs de conservation. (…) aucun des projets d'urbanisation portés par la Commune n'aura de répercussion sur la dynamique fluviale, ni sur la ripisylve du fleuve.* »

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La modification simplifiée n°1 porte sur les points principaux suivants, identifiés lors de l'engagement de la procédure :

- Autorisation, dans les zones concernées par les corridors d'écoulement et les secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement pluvial repérés au document graphique du PLU, où une surélévation des premiers planchers habitables de 80 cm mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel est imposée par le règlement écrit, d'une majoration de 80 cm des hauteurs maximales des constructions, uniquement pour les constructions en limite de propriété en zones UA, UB, UC. (A noter que dans le cadre de la mise au point de cette adaptation, une correction à faire, de type erreur matérielle, a été relevée dans le Rapport de Présentation) ;
- Autorisation d'une hauteur des clôtures de 1,80 m en zones Agricole et Naturelle au lieu de 1,20 m ;
- Identification de l'hôtel de la Magnaneraie, en tant qu'élément remarquable du patrimoine bâti à préserver, ainsi que les éléments remarquables du patrimoine végétal et naturel, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Rectification d'une erreur matérielle, sur une évolution de limite de zone urbaine survenue sans motif dans le cadre de la révision générale sur la parcelle AV 359, cette rectification mineure étant au profit de la zone Naturelle.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CORRECTIONS

3.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1. Majoration de la hauteur maximale de certaines constructions dans les zones soumises à écoulement pluvial ou à accumulation d'eaux de ruissellement

> **Identification du sujet**

Le PLU approuvé a défini des mesures en faveur de la limitation des risques, et en particulier du risque inondation lié aux écoulements d'eaux pluviales et à leur accumulation / stagnation.

Ainsi, pour les zones UA, UB et UC, le règlement comporte à l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », un alinéa identique, qui spécifie que dans les corridors d'écoulement de plus de 30 m de large correspondant aux inondations de 1997 et les secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement pluvial, repérés au document graphique réglementaire, « *lors des nouveaux projets, les planchers habitables (hors garages) doivent être surélevés de 80 cm, mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel (TN+80).* »

Il est apparu que cette obligation de surélévation posait problème pour l'édification ou la reconstruction de bâtiments implantés en limite séparative, dont la hauteur doit être inférieure ou égale à 3 m. En relevant le plancher de 80 cm, la hauteur maximale autorisée ne permet plus d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante et conforme aux valeurs courantes.

La présente modification a donc pour objet de permettre de porter la hauteur des constructions implantées en limite séparative de 3 m à 3,80 m sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement, les accumulations des eaux de ruissellement pluvial, ou tout risque d'inondation identifié au jour des présentes, ou identifié par études ultérieures dont les résultats s'imposent au PLU.

> **Modification apportée au règlement (art. 6 des zones UA, UB et UC)**

La condition mentionnée à l'article 2 cité précédemment est inchangée (surélévation).

En revanche, les dispositions de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones UA, UB et UC sont adaptées par la présente modification :

Rédaction au PLU approuvé :

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale au 3/4 de la hauteur de la façade de la construction par rapport au terrain naturel, le long de la limite concernée, sans être inférieure à 4 mètres.

Les implantations en limite séparative sont autorisées dans l'emprise de la marge de retrait ci-dessus calculée en fonction de la hauteur, sous réserve que la construction projetée soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, et dans la limite de 30% du linéaire de la limite séparative de la parcelle voisine concernée.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 2 m. »

Nouvelle rédaction de l'article 6 des zones UA, UB et UC après modification :

« A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale au 3/4 de la hauteur de la façade de la construction par rapport au terrain naturel, le long de la limite concernée, sans être inférieure à 4 mètres.

Les implantations en limite séparative sont autorisées dans l'emprise de la marge de retrait ci-dessus calculée en fonction de la hauteur, sous réserve que la construction projetée soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, et dans la limite de 30% du linéaire de la limite séparative de la parcelle voisine concernée.

Cette hauteur peut être portée jusqu'à 3,80 m sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement, les accumulations des eaux de ruissellement pluvial, ou tout risque d'inondation identifié au jour des présentes (PSS du Rhône, emprises AZI, Exzeco …), ou identifié par études ultérieures dont les résultats s'imposent au PLU.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 2 m. »

3.1.2. Majoration de la hauteur des clôtures en zones Agricoles et Naturelles

La présente modification a pour objet de porter la limite de hauteur des clôtures de 1,2 m à 1,8 m dans les zones agricoles A et naturelles N identifiées ci-après.

> **Identification des zones et articles du règlement concernés par la modification :**

Il s'agit des articles intitulés « Aspect extérieur » des zones suivantes :

- Ar : article 8.a) 7 Les clôtures
- APr : article 8.3 Clôtures
- Nr : article 8.3 Les clôtures
- NLr : article 8.5 les clôtures
- NAr : article 8.3 Les clôtures

Pour rappel, exemple de rédaction en zone Ar : (extrait Règlement approuvé)

« 8a) Pour les bâtiments à usage d'habitation et d'équipement collectifs :

8.a) 7 Les clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures existantes en pierre et aspect pierre apparente doivent être conservées, seules pourront être autorisées les ouvertures de type portail ou portillon.

Sont interdits :

- toutes imitations de matériaux ou d'éléments structurels ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être couverts (briques creuses, parpaing, agglomérés). Ces derniers recevront obligatoirement un enduit. Les teintes des enduits doivent être choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie
- les revêtements en ciment

Sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux :

- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder *1,2 m*.
- Les portes et les portails doivent être de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérence avec celle-ci.

- Les clôtures doivent obligatoirement comporter des ouvertures de dimension 15cm x 15cm tous les 10m situées au niveau du sol.

b) Pour les bâtiments à usage fonctionnel :

Les clôtures existantes en pierre et aspect pierre apparente doivent être conservées, seules pourront être autorisées les ouvertures de type portail ou portillon.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder *1,2 m*.

Les portes et les portails doivent être de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérence avec celle-ci.

Les clôtures doivent obligatoirement comporter des ouvertures de dimension 15cmx15cm tous les 10m situées au niveau du sol.

Les clôtures doivent être non maçonnées. Cette règle s'applique également au terrain non bâti.

Les grillages ou grilles doivent être de couleur brun, vert, métal ou gris.

Les pare-vue ou brise-vent sur clôture sont interdits. »

> **Modification apportée au règlement écrit sur les hauteurs des clôtures :**

Dans les articles 8 « clôtures » identifiés ci-avant des zones Ar, APr, Nr, NLr, NAr, la rédaction est adaptée comme suit :

Règlement du PLU approuvé :

« La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1,2 m. »

Nouvelle rédaction après modification :

« *La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1,8 m*. »

3.1.3. Nouvel élément remarquable du patrimoine bâti

La présente modification a pour objet d'identifier un nouvel élément remarquable du patrimoine bâti : l'hôtel de la Magnaneraie.

> **Identification du bâtiment : l'Hôtel de la Magnaneraie**

L'article 7 du Règlement du PLU approuvé, consacré aux « éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » recense dans un sous-article «7.1 Les éléments remarquables du patrimoine bâti et mesures de protections », une série de 9 édifices, repérés et numérotés sur le document de zonage réglementaire, et indique pour chacun les éléments spécifiques qui sont protégés, et les mesures à prendre lors d'éventuels travaux.

Dans ce cadre, il est apparu qu'un bâtiment remarquable du patrimoine bâti de Villeneuve-Lez-Avignon, avait été omis lors du recensement initial.

Il s'agit de l'hôtel de la Magnaneraie, situé sur les hauteurs du bourg, en zone UAa.

A l'origine, au XVIème siècle, cet édifice fut une maison de campagne, puis une gentilhommière (rebaptisée Château de Ripaille) dans laquelle les chevaliers de la confrérie de l'ordre de la Boisson de l'Etroite Observance célébrait des fêtes dans les premières décennies du XVIIIème siècle. Puis le domaine fut agrandi, évolua en propriété agricole plantée de vignes produisant un vin réputé (propriété Saint Simon).

Elle fut rachetée au début du XXème siècle par un homme de lettres et de théâtre (Aurélien Lugné-Poe), qui la rebaptisa La Magnaneraie. Il poursuivit et développa l'activité viticole, et y reçu de nombreuses célébrités du monde du théâtre jusqu'à son décès en 1940. La propriété fut vendue par sa veuve en 1946.

Enfin, elle fut rachetée et transformée en établissement hôtelier. Depuis 2000, l'édifice est occupé par un hôtel classé 4*, affilié au groupe Najeti Hôtel.

Compte tenu de son histoire et de la qualité de ce bâtiment, la Commune souhaite qu'il soit maintenu, préservé et que les interventions techniques nécessaires ne modifie pas l'aspect extérieur des éléments historiques identifiés : les façades et la toiture du bâtiment ancien, l'extension récente n'étant pas concernée.

De même, la Commune souhaite que soient préservés les principaux et plus remarquables sujets végétaux implantés dans le jardin, et de manière général l'ensemble patrimonial végétal constitué par ce jardin.





> **Modifications apportées à l'article 7.1 des Dispositions générales du règlement écrit relatif aux éléments du patrimoine bâti et mesures de protection :**

La liste des 9 édifices identifiés, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le PLU approuvé, est complétée par un dixième élément relatif à l'hôtel de la Magnaneraie :

	Désignation	***Commentaires, recommandations, prescriptions***
N° de repérage sur le zonage	*Ensemble bâti, bâtiment, monument ou édifice*	*Eléments protégés*
1	***Bâtiment Avenue Pasteur***	Pour les éléments 1 à 5 : l'ensemble des façades et de la toiture de l'édifice ainsi que les murs et portail d'entrée sont protégés et ne doivent pas être détruits. Les éventuels travaux, y compris les travaux d'entretien, ne doivent pas conduire à modifier l'aspect extérieur de l'édifice qui devra être restitué à l'identique.
2	***Propriété Chemin de la Seigneurette***	
3	***Propriété Chemin de la Meynargues***	

4	***Propriété impasse Marie Viroulet***	
5	***Propriété Place du Château***	
… / …	*… / …*	*… / …*
10	***Hôtel de la Magnaneraie*** ***37 rue du Camp de Bataille***	L'intégrité des éléments cités ci-après est protégée et ne doit pas être modifiée : - Bâtiment historique : toutes les façades et la toiture (extension récente non concernée) Les éventuels travaux y compris les travaux d'entretien ne doivent pas conduire à modifier l'aspect extérieur de ces façades et toiture du bâtiment ancien, qui doit être restitué à l'identique. Par ailleurs, le jardin de l'hôtel est protégé sous l'appellation « Jardins Remarquables » (cf ci-après art. 7.2 des Dispositions Générales du Règlement)

> **Modifications apportées à l'article 7.2 des Dispositions générales du règlement écrit relatif aux éléments remarquables du patrimoine végétal et naturel :**

La liste des 9 éléments remarquables identifiés, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le PLU approuvé, est complétée par un dixième élément, le parc (jardin de l'hôtel de la Magnaneraie :

	Désignation	***Commentaires, recommandations, prescriptions***
N° de repérage sur le zonage	*Elément végétal*	*Eléments protégés*
1	***Propriété Route de Sauveterre***	Les alignements doivent être conservés. Dans le cas où un abattage serait rendu nécessaire, le sujet devra être remplacé par un arbre de taille suffisante (diamètre de tronc minimal 15cm et hauteur minimale de 4m).
2	***Haies***	Dans ces espaces la continuité boisée doit être préservée avec une densité suffisante de sujets. Pour cela, la coupe et l'arrachage des éléments végétaux (arbres, arbustes…) sont à proscrire. Dans le cas où l'entretien des haies rendrait indispensable la coupe ou l'arrachage, la replantation d'espèces locales adaptées et diversifiées et non invasives est obligatoire. Une ouverture ponctuelle pourra être autorisée pour permettre le passage d'engins agricoles, dans la limite de 10 m linéaires
… / …	*… / …*	*… / …*
10	***Jardin de l'hôtel de la Magnaneraie***	Le jardin de l'hôtel est protégé sous l'appellation « Jardins Remarquables » : il s'agit de préserver les principaux et plus remarquables sujets végétaux qui y sont implantés et l'ensemble patrimonial végétal constitué par ce jardin. Toutefois, si ces sujets doivent être abattus (car dangereux ou malades), ils devront être remplacés au même emplacement ou dans un rayon de 3 m par un sujet de même importance et de même qualité.

3.1.4. RAPPEL DE LA PRISE EN COMPTE DE LA CARTOGRAPHIE EXZECO

> Identification des données à préciser

Le chapitre introductif au règlement de chacune des zones concernées du PLU, comporte l'alinéa suivant :

« L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié : le pétitionnaire doit systématiquement se référer à l'article 11 des Dispositions Générales du présent règlement, au chapitre 2.4 du Rapport de Présentation, au plan de zonage spécifique aux risques, et aux documents y faisant référence, notamment au PSS du Rhône (Plan des Surfaces Submersibles) et au PPRiF (Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt), figurant en annexe du PLU, pour connaître les règles applicables au risque identifié.»

En matière de risque inondation, le Rapport de présentation du PLU révisé et approuvé, le Règlement et ses annexes, mentionnent également l'existence de la cartographie EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) et sa nécessaire prise en compte dans les projets de construction.

Pour mémoire, dans le cadre de l'élaboration de l'enveloppe approchée des inondations potentielles produite dans le cadre de la Directive Inondation, la méthode EXZECO (EXctraction des Zones d'ECOulement) a été développée et permet de disposer d'une première approche des aléas ruissellement et débordement. La méthode EXZECO se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Le Rapport de Présentation du PLU révisé et approuvé rappelle également que, dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs concernés par les phénomènes de ruissellement, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte selon des modalités décrites, et indique qu'un Cahier des Charges type est fourni par la DDTM pour réaliser cette étude.

Toutefois, lors de la procédure de révision du PLU, les données EXZECO et la cartographie du risque inondation en découlant, n'étaient pas disponibles au format SIG (Système d'Information Géographique), et le seul plan fourni au format « pdf » ne permettait pas un repérage aisé et précis des parcelles potentiellement concernées par les emprises de risque identifié.

Aussi, à ce jour, les données au format SIG étant disponibles et ayant été récemment transmises par l'Etat à la Commune, elles sont intégrées au PLU par le biais de la présente modification simplifiée.

> Modifications apportées au règlement écrit concernant la cartographie EXZECO

Dispositions Générales – Article 1 Champ d'application territorial :

L'alinéa « Planche 2 » est complété par la mention relative aux données EXZECO (ajout en italique ci-dessous) :

« Planche 2 :

- planche 1, à laquelle sont ajoutés :
  - les zones sensibles aux feux de forêt
  - les zones sensibles de risque d'inondation : Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (PSS), risque de rupture de barrages, corridors d'écoulement des eaux de ruissellement, secteurs d'accumulation des eaux, Zones Inondables (extrait Atlas)
  - l'emprise de la zone de Risque Technologique (PPRT Eurenco),
  - *l'emprise de l'application et des zonages EXZECO* »

3.2. CORRECTION APPORTEE AU RAPPORT DE PRESENTATION

3.2.1. Rectification d'une erreur matérielle

Il s'agit de corriger une faute de frappe en page 355 du Rapport de Présentation, chapitre 3.1 Evaluation Environnementale, sous-chapitre 3.1.6 Incidences sur les risques, article 3.1.6.1 Effet sur le risque inondation, paragraphe Les mesures en faveur de la limitation du risque, Dispositions générales.

Cette erreur matérielle a été repérée lors de la correction du point 3.1.1. ci-avant.

La surélévation indiquée à l'alinéa ci-dessous est erronée : il s'agit de TN + 0,80 et non + 0,60. Cette surélévation de TN + 0,80 est mentionnée par ailleurs dans d'autres parties du Rapport de Présentation, et dans le règlement écrit. Il s'agit ici d'une simple erreur matérielle, faute de frappe.

Extrait figurant dans le Rapport de Présentation du PLU approuvé, au paragraphe 3.1.6.1 :

« Imposition d'une surélévation du niveau du premier plancher habitable dans les constructions, dans toutes les zones concernées par le risque inondation par submersion, et par les ruissellements (TN +0,6 m), et lors d'extension d'habitations existantes en zone de risque, imposition de création d'un espace plancher refuge situé au-dessus de la cote de référence. »

Extrait, après correction de l'erreur dans le cadre de la présente modification simplifiée :

« Imposition d'une surélévation du niveau du premier plancher habitable dans les constructions, dans toutes les zones concernées par le risque inondation par submersion, et par les ruissellements (TN + 0,8 m), et lors d'extension d'habitations existantes en zone de risque, imposition de création d'un espace plancher refuge situé au-dessus de la cote de référence. »

3.3. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.3.1. Rectification d'une erreur matérielle de limite de zone

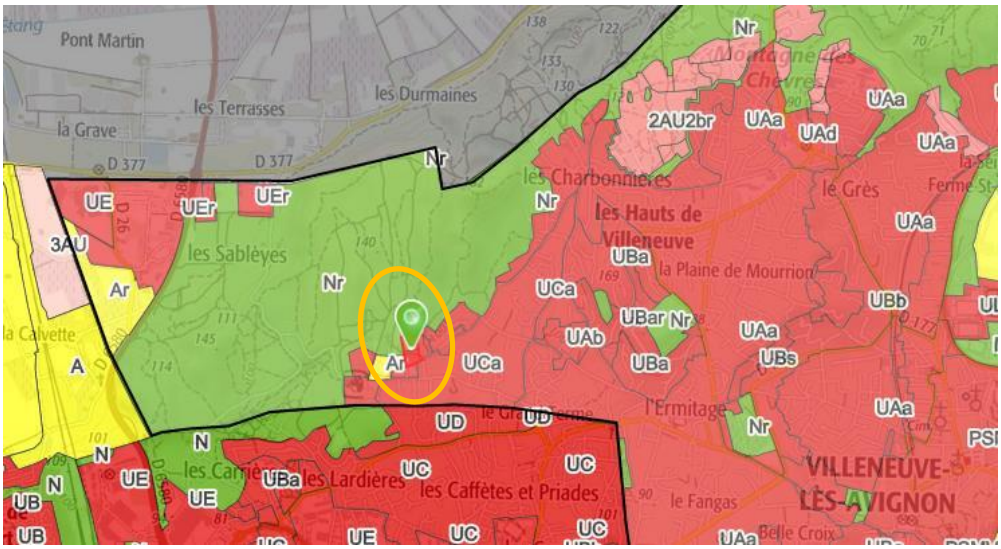
> **Identification et justification de la rectification de l'erreur matérielle de limite de zone**

Une demande d'adaptation mineure de la limite entre les zones UC et N avait été formulée sur la parcelle AV359 lors de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté par les propriétaires et occupants de ladite parcelle.

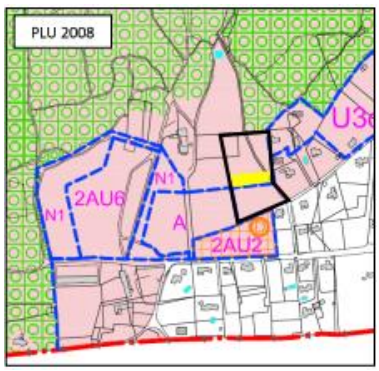
Cette demande avait été acceptée par le Commissaire-Enquêteur et la Commune, mais il est apparu après approbation, qu'il y a eu oubli et que cette limite n'a pas été rectifiée.

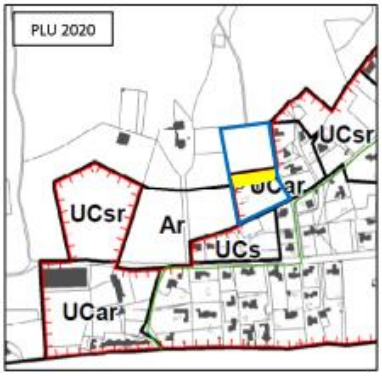
Le déplacement de la limite réduit de manière très limitée l'emprise de la zone UC (- 1500 m² environ), au profit de la zone N, sur l'unique parcelle AV 359.

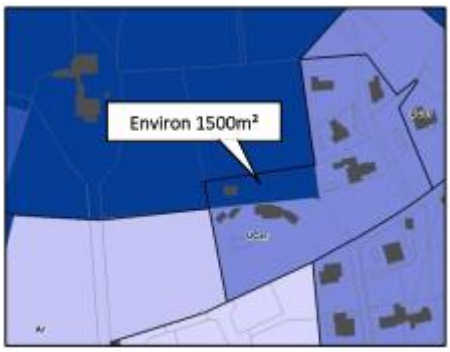
Localisation générale



Evolution du zonage au niveau de la parcelle AV 359 et localisation de la demande d'adaptation, au profit de la zone naturelle Nr :





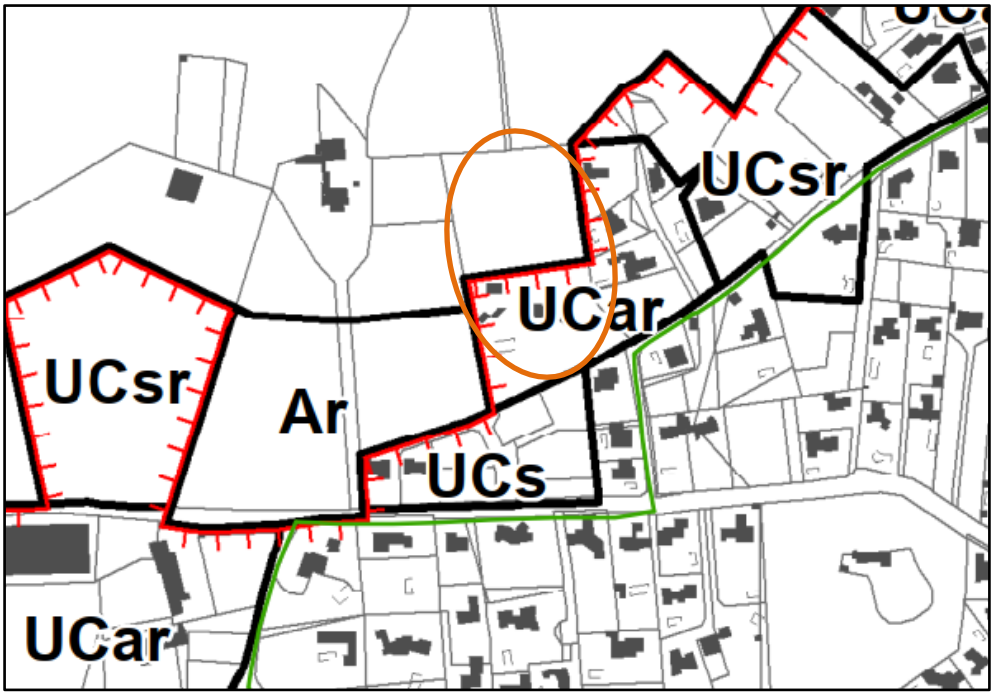


> Modification apportée au document graphique de zonage :

La limite entre les zones UC et Nr est déplacée pour revenir à sa position initiale, telle qu'elle était au PLU de 2008, et telle qu'elle aurait dû être rectifiée après l'enquête publique sur le projet arrêté.

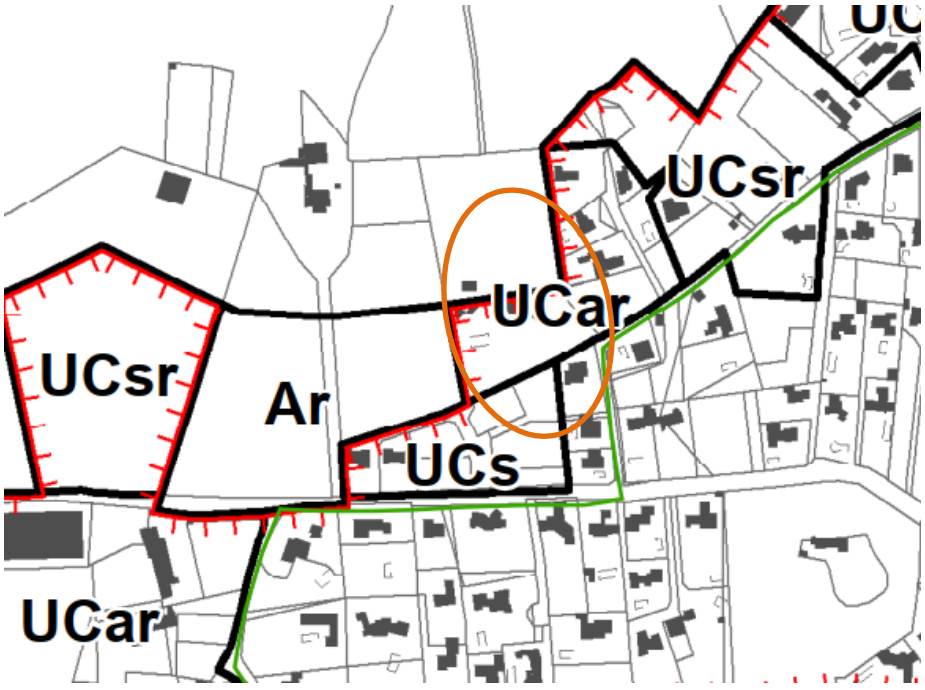
La modification réduit d'environ 1500 m² l'emprise de la zone UC, au profit de la zone Nr.

Zonage du PLU approuvé - Parcelle AV 359



Zonage après modification simplifiée

Adaptation de la limite de zone UCar / Nr sur la parcelle AV 359, conformément aux conclusions du rapport du Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique du PLU approuvé.



3.3.2. Repérage d'un nouvel élément remarquable du patrimoine bâti

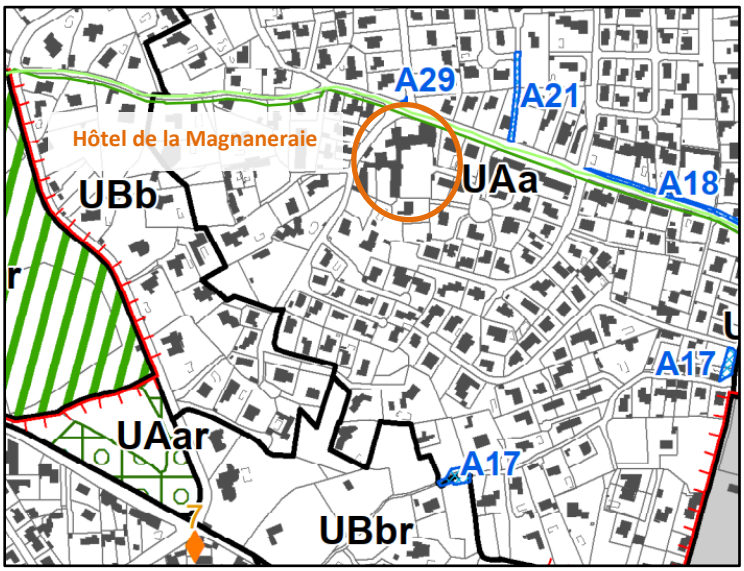
> Identification et justification de l'adaptation du document de zonage

Il s'agit de reporter sur le document graphique de zonage réglementaire :

- le symbole de localisation de l'hôtel de la Magnaneraie, nouvel édifice remarquable du patrimoine bâti, inscrit en zone UAa, à l'angle de la rue du Camp de Bataille et de l'impasse Jean Moulin,
- le symbole de localisation et d'emprise de la protection du parc de l'hôtel,

éléments que la Commune a souhaité protéger par une intégration dans la liste des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tel que présenté au chapitre précédent, paragraphe 3.1.3,

> Modifications apportées au document graphique



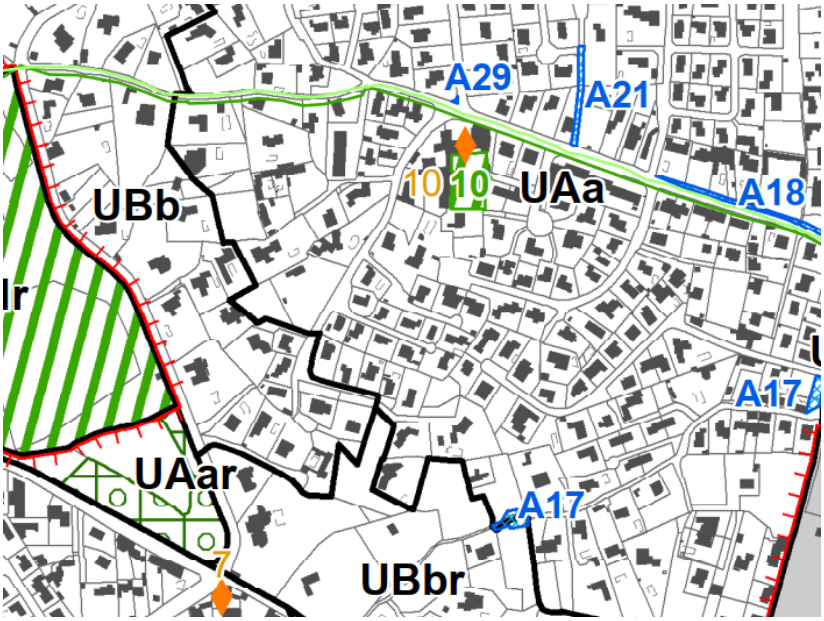
Sur le document graphique d'urbanisme réglementaire du PLU approuvé :
les éléments remarquables du patrimoine bâti sont identifiés par un losange orange et un numéro. (ex. ci-contre, le n°7).

Et les éléments remarquables du patrimoine végétal et naturel sont identifiés par une trame rayée verte. (ex : sur la gauche de l'extrait de plan)

Dans le cadre de la présente modification simplifiée :

l'hôtel de la Magnaneraie porte le numéro 10 dans la liste de ce patrimoine bâti identifié, et il est désormais repéré sur le document graphique de zonage, avec un losange orange,

et la protection du parc de l'hôtel est matérialisée par la trame rayée verte, et identifiée sous le numéro 10.

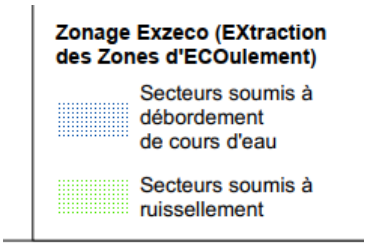


3.3.3. Modifications concernant la cartographie EXZECO

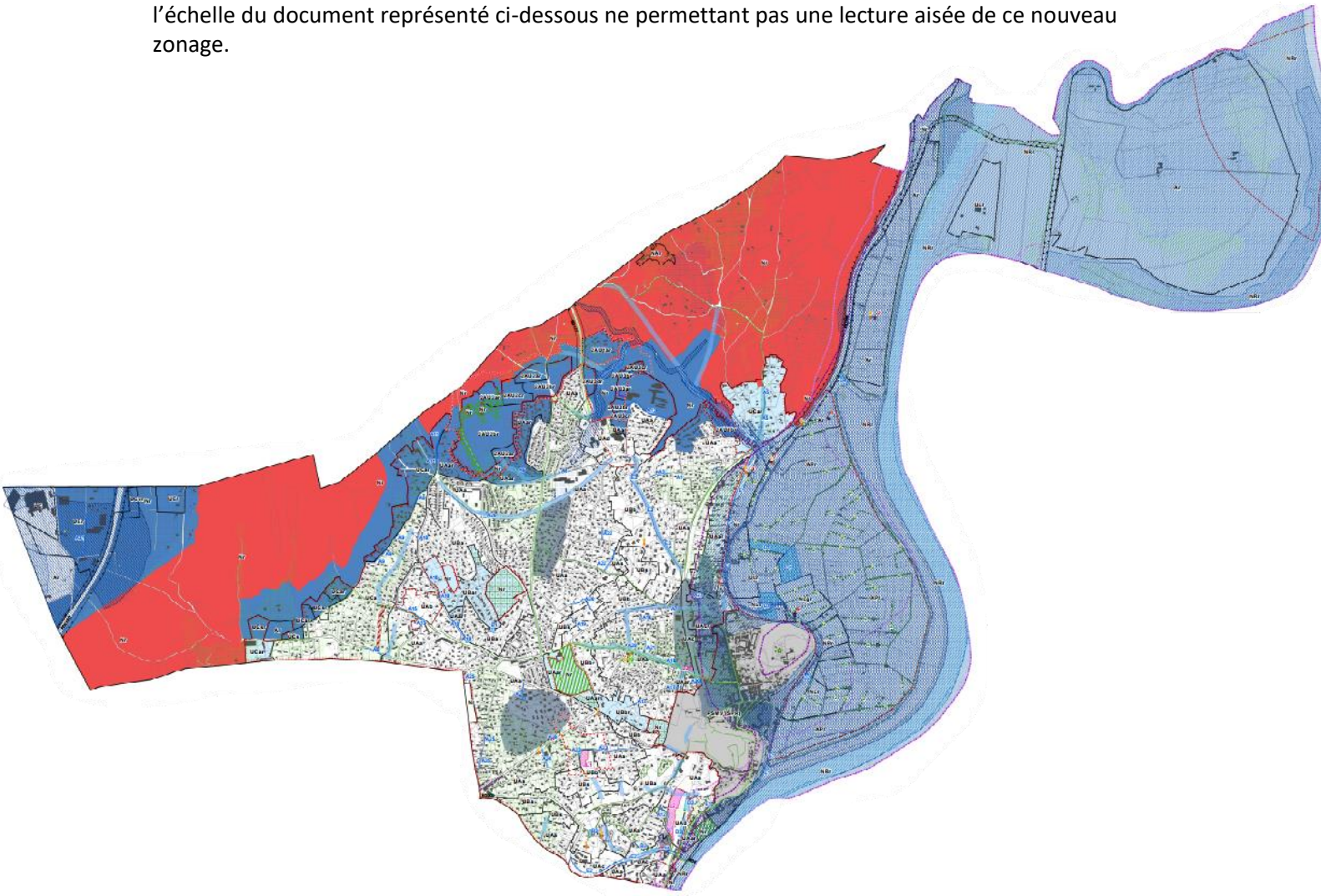
En complément des précisions apportées au point 3.1.4 ci-avant, la planche n°2 du PLU intitulée « Plan des Risques » est complétée par l'indication des zonages EXZECO :

- secteurs soumis à débordement de cours d'eau
- et secteurs soumis à ruissellement.

Extrait de la légende :



Il est opportun de se reporter au document graphique réglementaire, planche 2 « Plan des risques », l'échelle du document représenté ci-dessous ne permettant pas une lecture aisée de ce nouveau zonage.



* * * * *

Rapport de Présentation (extrait)

3 – Evaluation Environnementale

3.1.1. INCIDENCES SUR LES RISQUES

… / …

3.1.6.1. Effets sur le Risque inondation

… / …

Les mesures en faveur de la limitation du risque

Les dispositions générales du PLU

- Limitation des rejets d'eaux pluviales par les opérations nouvelles

Le règlement du PLU intègre les dispositions du Schéma d'assainissement et des eaux pluviales : l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chacune des zones, détaille les dispositions à respecter en matière de rétention et de rejets des eaux pluviales par les nouvelles opérations autorisées. Cela contribue à la gestion des nouvelles imperméabilisations et à la limitation du risque de ruissellement. Cet article est conforté par celui relatif aux espaces verts et plantations, qui impose des pourcentages minimum de surfaces de pleine terre sur chaque unité foncière, notamment dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation.

- Maintien du tracé des corridors d'écoulement de 30 m de large figurant au PLU 2008 sur le plan de zonage, correspondant aux écoulements très marqués des inondations de 1997,
- Maintien de l'indication des secteurs d'accumulation d'eau, avec ou sans stagnation, sur le plan de zonage.
- Indication de zones *non aedificandi* sur le plan de zonage, sur des couloirs d'écoulement notables.
- Imposition d'une surélévation du niveau du premier plancher habitable dans les constructions, dans toutes les zones concernées par le risque inondation par submersion, et par les ruissellements (TN *+ 0,8 m*), et lors d'extension d'habitations existantes en zone de risque, imposition de création d'un espace plancher refuge situé au-dessus de la cote de référence.