DÉPARTEMENT DU VAR (83)

COMMUNE DE VINON-SUR-VERDON (83560)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le : 07/07/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 15/12/2022

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

Av. de la Clapière,
1, Rés. la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr – www. alpicite.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

1. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU 5
   1. *Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU* *7*
   2. *Justification de la procédure mise en œuvre* *8*
2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT 11
   1. *Préambule* *13*
   2. *Modifications apportées au règlement graphique* *13*
   3. *Modifications apportées au règlement écrit* *23*
3. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT 49

1. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

La commune de Vinon-sur-Verdon possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 07 juillet 2017, qui a été mis à jour à deux reprises. Le PLU est également en cours de révision générale.

Après quelques années d'application du PLU, la commune a constaté plusieurs problématiques de gestion quotidienne du document. En outre, la commune a été mise en demeure d'acquérir deux emplacements réservés auxquels elle a renoncé (voir délibérations correspondantes).

Il était donc nécessaire, et sans attendre la révision générale du PLU au regard des délais, de faire évoluer le document pour prendre en compte ces éléments (ce qui permettra d'ailleurs d'avoir un retour d'expérience sur certaines règles pour la révision générale).

Une procédure de modification simplifiée n°1 a donc été prescrite par arrêté municipal N°2022/0084 en date du 07 juin 2022.

Les évolutions du document doivent permettre :

- De régler plusieurs problèmes de gestion quotidienne du PLU qui ont été relevés après quelques années d'application ;
- D'intégrer le retrait de 2 emplacements réservés suite à la mise en demeure de la commune et au délaissement acté par le Conseil Municipal dans ces 2 cas ;
- De rebasculer l'un des fonciers concernés par ce délaissement en dehors d'une zone dédiée aux équipements publics, puisque sans ER cette parcelle n'a plus vocation à y figurer.

Pour répondre à ces volontés, les évolutions suivantes sont nécessaires :

- Supprimer des emplacements réservés des plans de zonage, suite à des délaissements ;
- Changer le zonage concernant l'un des fonciers concernés par un emplacement réservé délaissé ;
- Faire évoluer les règles de stationnement en zone UA et préciser certains éléments relatifs au stationnement (dimension des places …) ;
- Revoir les questions relatives au stationnement vélo et/ou 2 roues ;
- Modifier certaines dispositions architecturales et d'aspect extérieur, notamment en zone UA ;
- Revoir en zone UD les questions d'interdiction de certaines professions de type services et bureaux et ajouter les règles de stationnement associées ;
- Retravailler les règles relatives à l'implantation des portails ;
- Clarifier le rôle et le recours à l'architecte conseil pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Mieux qualifier les éléments relatifs aux teintes des façades (supprimer le terme de palette du CAUE qui n'existe pas et le remplacer par une véritable palette couleur) ;
- Revoir les règles d'intégration de certains équipements ;
- Réévaluer les règles de calcul de l'emprise au sol pour certains éléments très spécifiques ;
- Adapter les règles relatives aux terrassements en zone U et AU et mieux qualifier les règles de clôtures notamment lorsqu'elles se confondent avec les murs de soutènement ;
- Modifier dans le chapitre U4 relatif aux eaux pluviales « les services techniques de la commune » par « les services en charge de la compétence eaux pluviales ».

Il est également prévu la correction d'éventuelles erreurs matérielles si nécessaire.

2. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE MISE EN ŒUVRE

2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

Au regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une révision générale du document ne s'impose pas car les dispositions proposées :

- Ne modifient par les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisances ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC…

2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

En revanche, **les objectifs fixés engendrent une modification du règlement écrit et graphique**. D'après l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure entre ainsi dans le cadre d'une **modification**.

Deux types de procédures peuvent alors être engagées :

- La modification de droit commun (article L.153-41 du code de l'urbanisme) ;
- La modification simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme).

Or, la procédure n'entre pas dans le cadre d'une modification de droit commun puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code…

Cela permet ainsi d'appliquer une procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :
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.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

L'article L.153-47 du CU précise que :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, […] 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 président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. […] ».

Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vinon-sur-Verdon respecte les critères fixés par les articles L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme. Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation**
  Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1

- **Le règlement**
  Sont modifiés :
  - Le règlement graphique ;
  - Le règlement écrit :
  - Les Prescriptions spéciales (document mis à part dans le PLU actuel mais qui semble bien faire référence à une pièce réglementaire).

2.3. Un projet soumis à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale

La procédure a fait l'objet d'une demande de cas par cas auprès de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe), puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (*L.104-1 et L.104-3 du Code de l'Urbanisme*).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur, par décision n°CU-2022-3194 du 23 août 2022, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vinon-sur-Verdon.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

1. PRÉAMBULE

Concernant les extraits du zonage, des différences graphiques peuvent apparaitre du fait de l'utilisation de logiciels différents entre le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU de 2017, et le bureau d'études en charge de la modification simplifiée n°1.

Les différences graphiques restent cependant minimes, sans aucun changement sur le fond (hormis en ce qui concerne les 3 modifications justifiées ci-après et objets de la présente modification).

2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

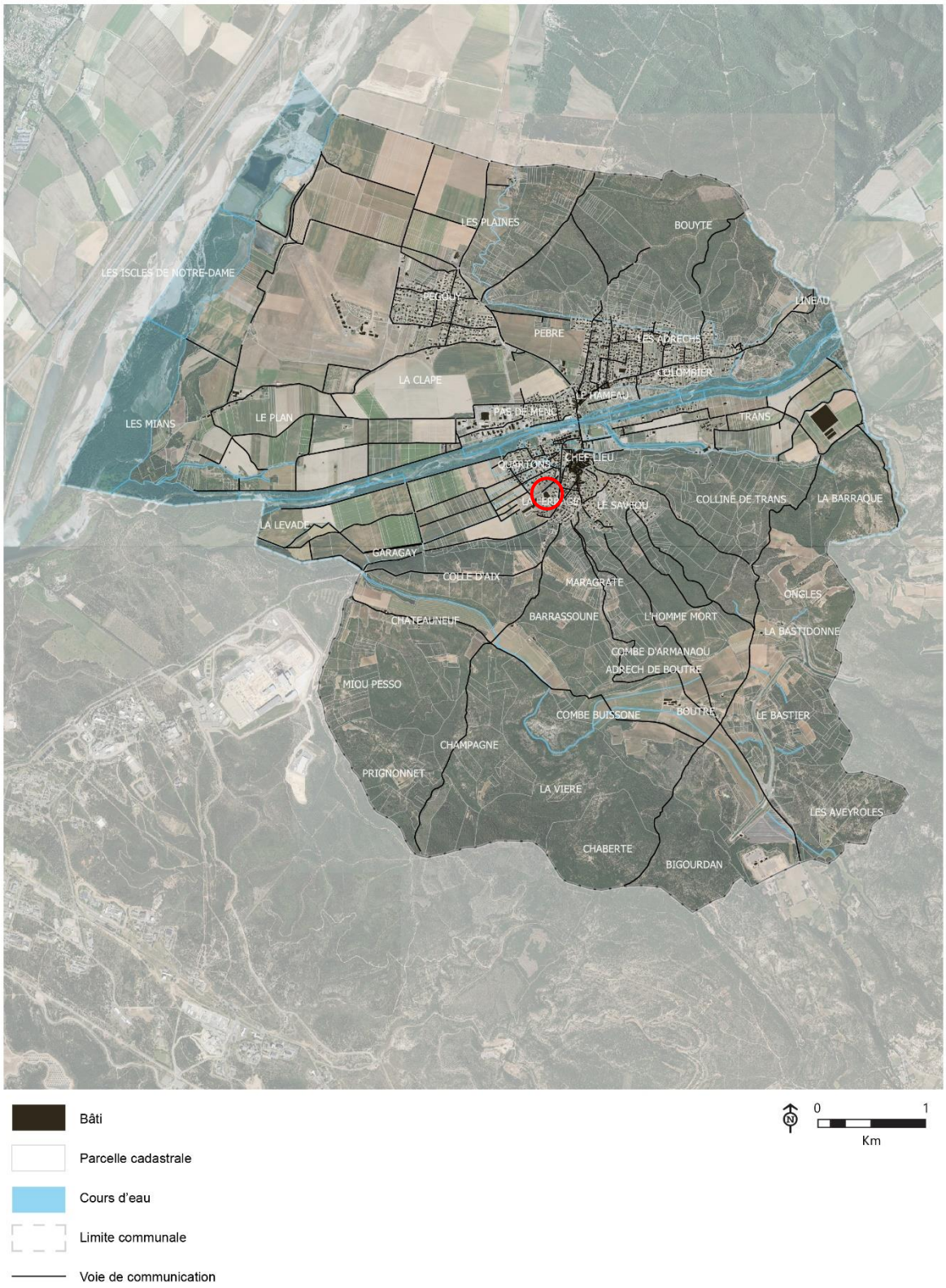
2.1. Suppression de deux emplacements réservés des plans de zonage, suite à leur délaissement

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La commune de Vinon-sur-Verdon avait, à l'époque de l'élaboration du PLU en 2017, décidé de réserver 70 emplacements. Or, deux d'entre eux ont été l'objet d'une procédure de délaissement suite à l'approbation du PLU et une mise en demeure des propriétaires ayant abouti à un renoncement aux emplacements réservés.

- Emplacement réservé n°22 (ER22)

L'ER 22, est situé dans le quartier des Quartons, jouxtant le collège et le gymnase. Cet emplacement était d'ailleurs réservé pour la création d'un parking pour ces équipements. Il concernait la parcelle E 1810 et s'étendait sur 1 532 m².

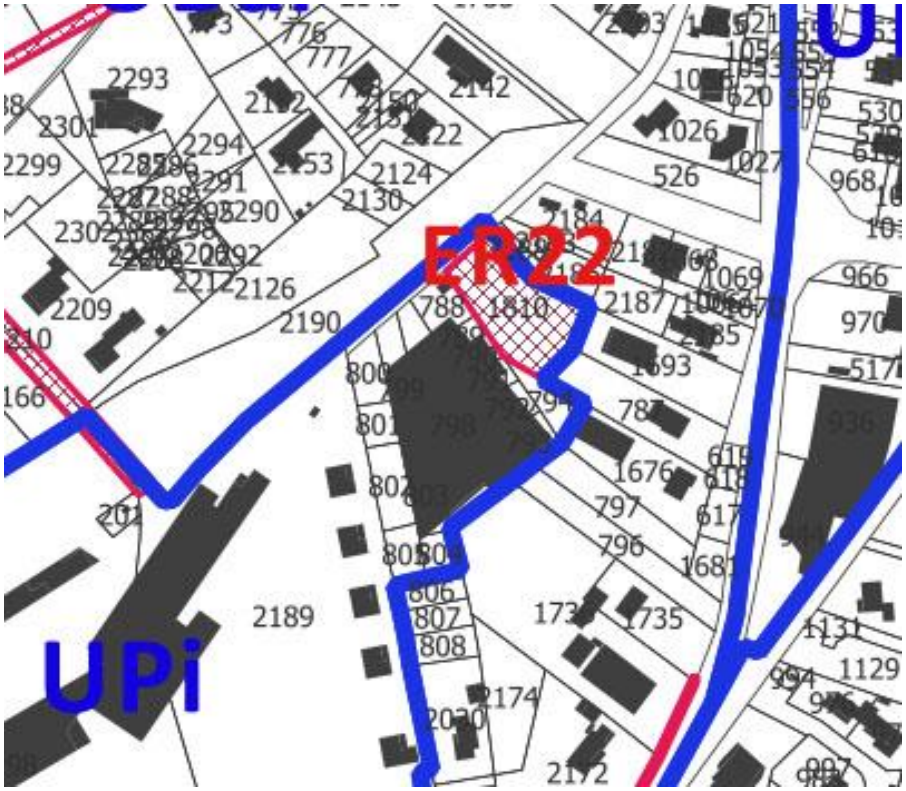


Localisation de l'ER22 sur la commune de Vinon-sur-Verdon
Sources : BD-ORTHO 2017, PCI vecteur 2020 – Réalisation : Alpicité, 2022

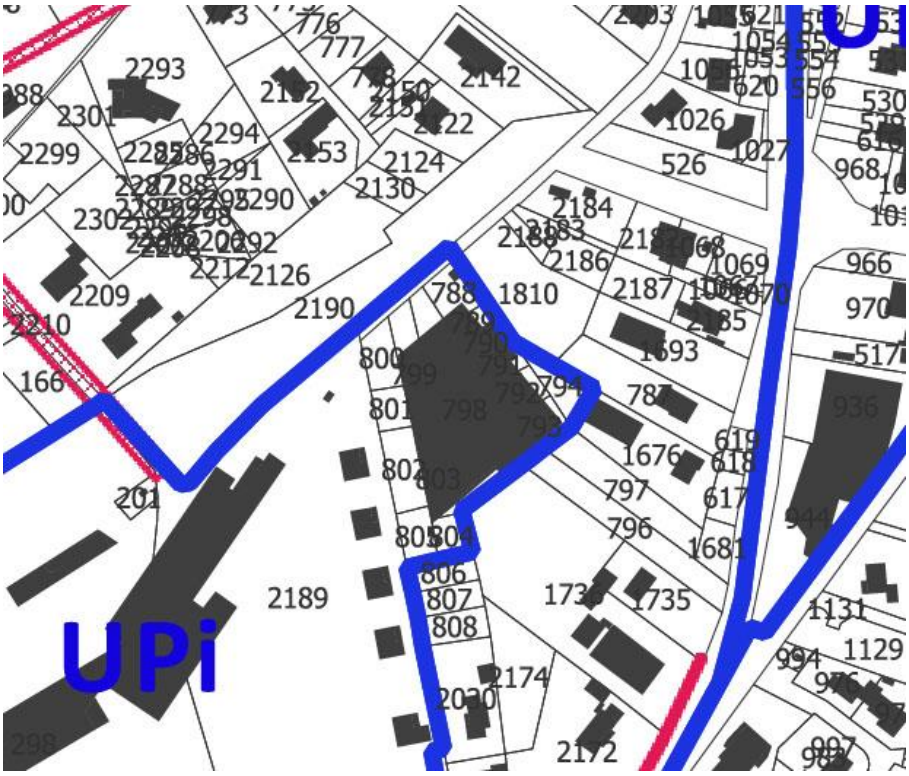
Localisation de l'ER22 sur la commune de Vinon-sur-Verdon – zoom
Sources : BD-ORTHO 2017, PCI vecteur 2020 – Réalisation : Alpicité, 2022

Conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme, le propriétaire de la parcelle, souhaitant urbaniser ce terrain, a adressé par courrier à M. le Maire, une mise en demeure d'acquérir ladite parcelle concernée par l'ER22. Après sollicitation du service des domaines, il apparaît que le prix de la parcelle rend difficilement compatible la réalisation d'un parking sur l'emprise, et que la commune dispose d'autres solutions d'aménagement ne nécessitant pas d'acquérir du foncier.

La commune a donc décidé de renoncer à l'ER22, par délibération N° 2021/11/25 – 08 en date du 25 novembre 2021. L'emplacement réservé n'existe donc plus techniquement depuis cette date, ce qui nécessite dans un délai raisonnable son retrait du règlement graphique du PLU en vigueur. Les modifications opérées apparaissent ci-après :



Règlement graphique avant modification (PLU actuellement opposable)

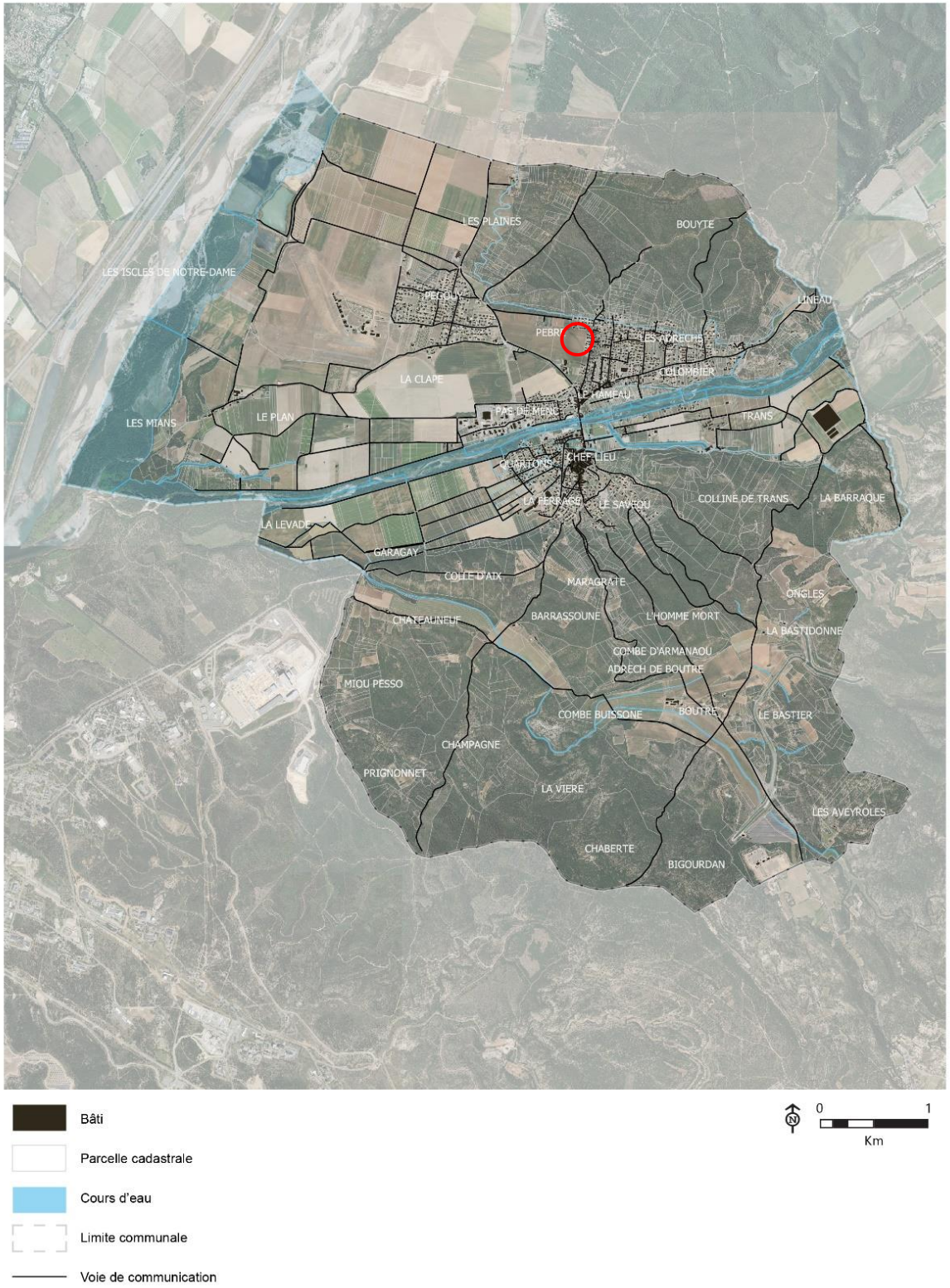


Règlement graphique après modification (modification simplifiée n°1)

N.B. L'emplacement réservé a dû être retiré de plusieurs planches sur lesquels celui-ci apparaissait (planches 1, 2, 3, et 4, et spécifique aux emplacements réservés). Un seul exemple ici est présenté afin de ne pas surcharger le document. En outre, sur l'exemple ci-avant, l'ER22 a bien été supprimé, mais on remarque également que le zonage a été modifié. Cela sera explicité et justifié par la suite.

➢ <u>Emplacement réservé n°43 (ER43)</u>

L'ER 43 est situé dans au nord du hameau. Cet emplacement était réservé pour la création d'un groupe scolaire (en zone U et A). Il concernait la parcelle ZE 135 et une partie de la ZE 137, et s'étendait sur 9 000 m².



Localisation de l'ER43 sur la commune de Vinon-sur-Verdon
Sources : BD-ORTHO 2017, PCI vecteur 2020 – Réalisation : Alpicité, 2022

Localisation de l'ER43 sur la commune de Vinon-sur-Verdon - zoom
Sources : BD-ORTHO 2017, PCI vecteur 2020 – Réalisation : Alpicité, 2022

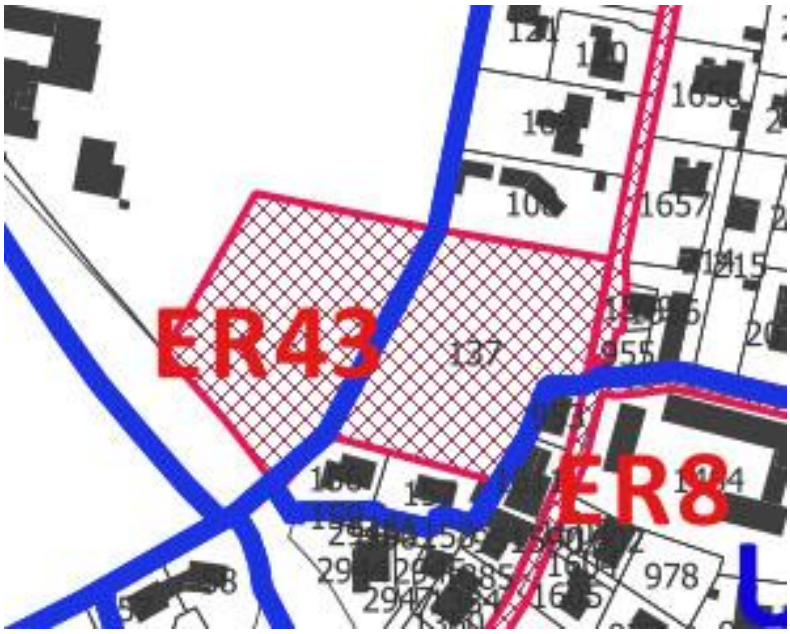
Conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme, les propriétaires de la parcelle ZE n°135 et ZE n°137 ont adressé par courrier à M. le Maire, une mise en demeure d'acquérir lesdites parcelles concernées par l'ER43.
Cet emplacement réservé a été mis en place au moment du PLU en vue du déplacement de l'école maternelle actuelle à la vue de sa situation en zone d'aléa fort inondation d'après le porter à connaissance de l'Etat. A la lecture des nouveaux éléments à la disposition de la commune en matière de risque inondation (PPRi avec nouveau zonage en cours d'élaboration), et des opportunités d'acquisition foncière de la commune durant l'année 2021, il apparaît que la commune dispose d'autres solutions et n'envisage plus d'implanter le groupe scolaire sur le foncier grevé par l'ER43.

La commune a donc décidé de renoncer à l'ER43, par délibération N° 2021/11/25 – 09 en date du 25 novembre 2021. L'emplacement réservé n'existe donc plus techniquement depuis cette date, ce qui nécessite dans un délai raisonnable son retrait du règlement graphique du PLU en vigueur.

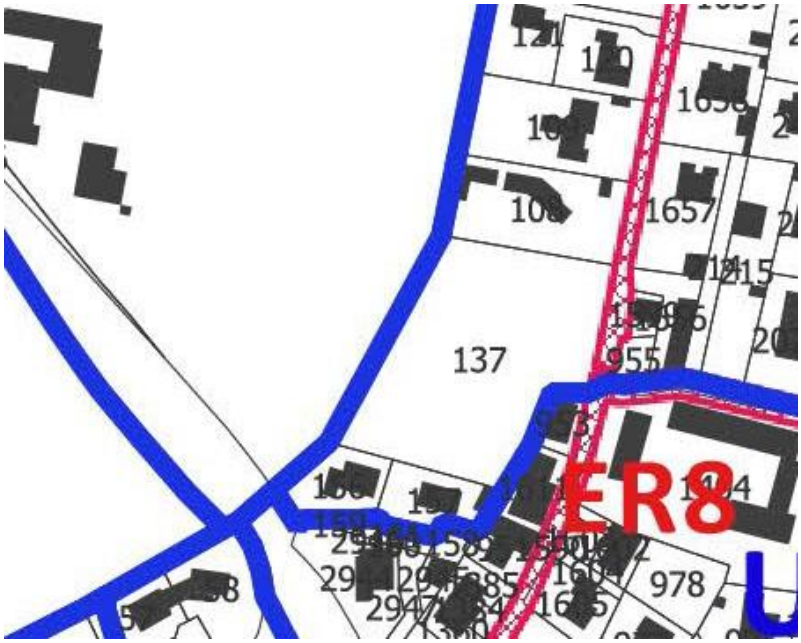
Cette modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée, car :

- D'une part, l'ER n'existe plus légalement suite à son délaissement et que la situation dans le PLU opposable est donc celle d'un terrain constructible en zone Ucb (qui reste classé en Ubc). Il n'y a donc sur le fond aucune modification des droits à construire ;
- D'autre part, les possibilités de construction (à savoir le potentiel de densification en dents creuses et en découpage parcellaire) à l'échelle de la zone Ucb est évalué à plus de 10 ha (évaluation faite dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours). Ainsi, l'ER n°43 d'une superficie d'environ 4 600 m² en zone Ucb ne représente que 4,6 % du total des possibilités de construction de la zone Ucb (et non pas de plus de 20 % comme pour une procédure de modification de droit commun).

Les modifications opérées apparaissent ci-après :



Règlement graphique avant modification (PLU actuellement opposable)



Règlement graphique après modification (modification simplifiée n°1)

N.B. L'emplacement réservé a dû être retiré de plusieurs planches sur lesquels celui-ci apparaissait (planches 1, 3, 4 et 6, et spécifique aux emplacements réservés). Un seul exemple ici est présenté afin de ne pas surcharger le document.

-

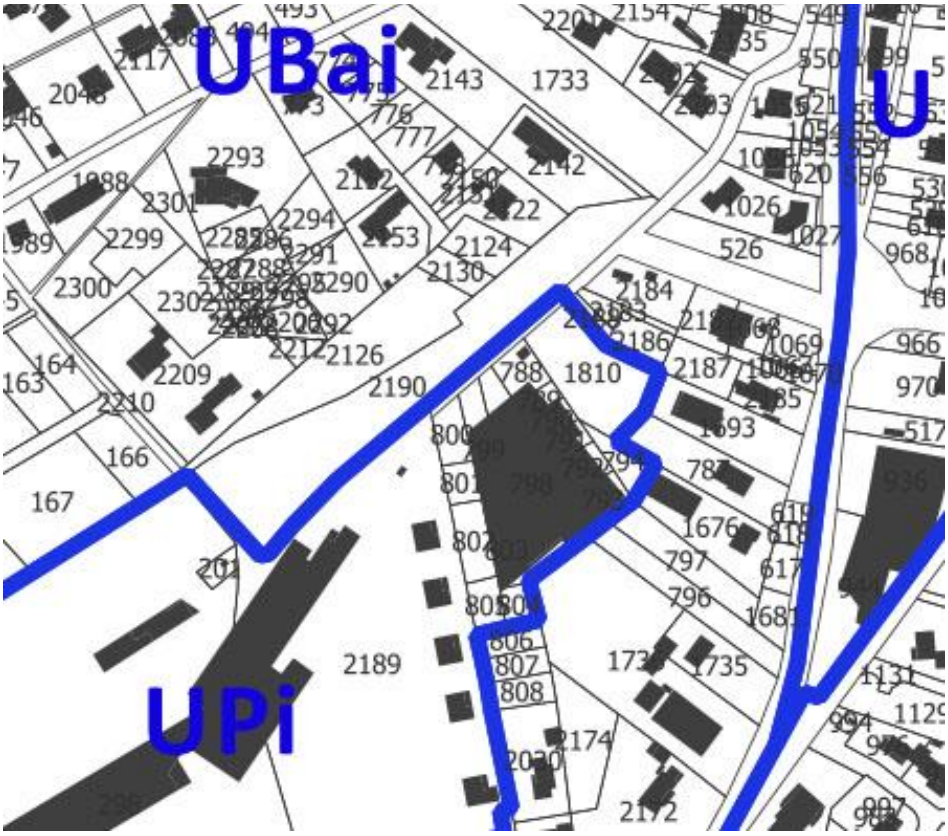
Pour les 2 emplacements réservés, **le document des prescriptions spéciales**, comprenant la liste des emplacements réservés, a également été modifié de manière à retirer de la liste les deux emplacements ER22 et ER43.

2.2. Modification du zonage concernant l'un des fonciers concernés par un emplacement réservé délaissé

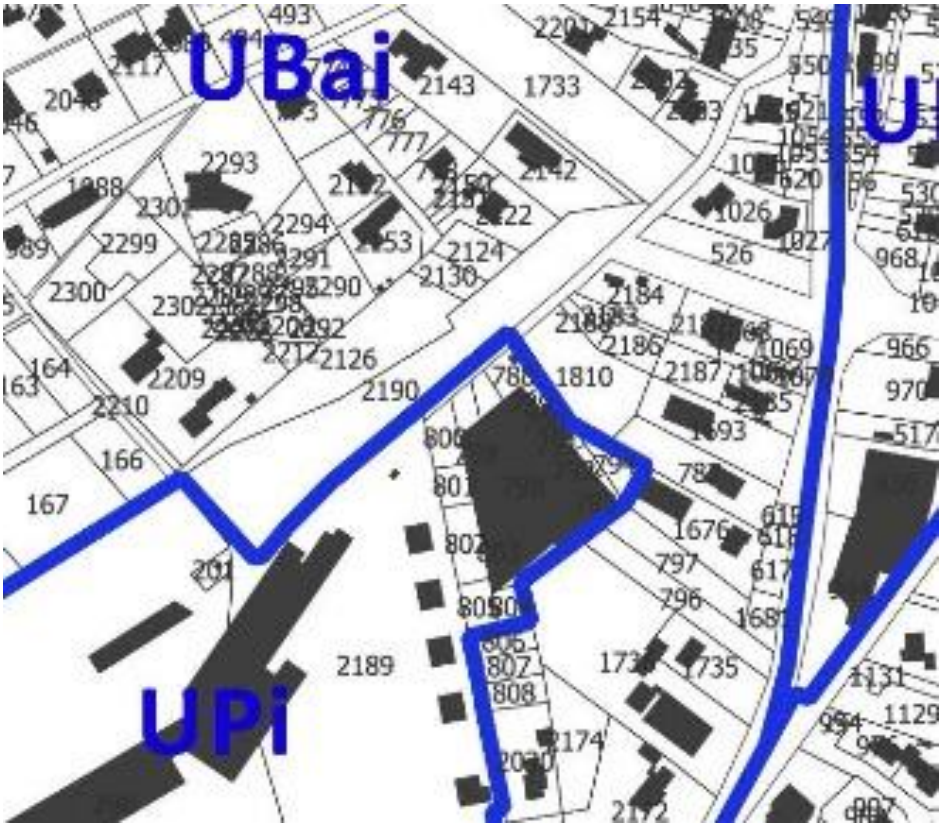
Comme mentionné, un des objectifs poursuivis par la modification simplifiée concerne le retrait d'emplacements réservés des plans de zonage suite à des délaissements et le **basculement de l'un d'eux dans une autre zone U**.

Cela concerne **l'ER 22** (qui n'existe légalement plus), dont les terrains sont classés en **zone UPi**, qui correspond au « *secteur du collège, soumise aux risques inondations (zone bleue) en cas de rupture de digue* » (Règlement du PLU, 2017). Il s'agit de les basculer en **zone UBai**, correspondant à « (…) *l'extension du centre historique dont les constructions sont édifiées en ordre semi-continu. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle comporte un sous-secteur UBai soumis à des risques d'inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue.* »

Ce reclassement s'explique par le fait que le terrain soit de propriété privée, qu'il n'a plus aucune vocation à accueillir des équipements (la commune a acté que le foncier n'était pas nécessaire en le délaissant), et qu'il est donc incohérent de laisser ces terrains en zone UPi alors même que l'ER22 destiné à un parking a été délaissé, et qu'il n'y a donc plus de vocation publique à ce terrain. **Il y a aujourd'hui en ce sens une <u>forme d'erreur matérielle</u> au classement de ce terrain en zone UPi qu'il s'agit de corriger, grâce à la modification du règlement graphique, et qui justifie donc d'une procédure de modification simplifiée :**



Règlement graphique avant modification (PLU actuellement opposable)



Règlement graphique après modification (modification simplifiée n°1)

N.B. Le règlement graphique a dû être modifié sur plusieurs planches (planches 1, 2, 3, et 4, et spécifique aux emplacements réservés). Un seul exemple ici est présenté afin de ne pas surcharger le document.

Cette modification a par ailleurs une incidence totalement mineure sur la constructibilité de la zone (plusieurs ha disponibles ne serait-ce qu'en dent creuse en zone UBai), et le pétitionnaire ne perd techniquement aucune constructibilité puisque ne pouvant aujourd'hui rien faire sur son terrain.

La modification du règlement graphique a ainsi permis de déclasser la parcelle E1810 d'une zone UPi à une zone UBai. La portion d'emprise publique longeant la parcelle par le Nord a également été classée en zone UBai pour une cohérence graphique et règlementaire. Au total, ce sont 0,16 ha qui ont été reclassés, comme l'indique le tableau ci-après :

Type de zone	Zone PLU	Surfaces (ha)		Evolution des surfaces (ha)
		PLU de 2017	Modification simplifiée n°1 (2022)	
Urbanisé	UA	13,76	13,76	
	UB	21,52	21,68	+0,16
	UC	79,38	79,38	
	UD	81,75	81,75	
	UE	6,2	6,2	
	UF	103,36	103,36	
	UP / UPi	6,37	6,21	-0,16
	UT	0,9	0,9	
	UX	28,15	28,15	
A urbaniser	1AU	9,68	9,68	
	2AU	49,62	49,62	
Agricole	A	635,63	635,63	
	Ai / Aji	621,95	621,95	
Naturelle	N	1611,75	1611,75	
	Ni	309,58	309,58	
	Nli / Nl	11,04	11,04	
	Nhi	1,48	1,48	
	Ne	3,26	3,26	
	Nei	11,71	11,71	
	Ns	9,26	9,26	
	NTi	0,81	0,81	
Total		3617,16	3617,16	0

Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification

N.B. Ces calculs s'appuient sur les données géographiques et spatiales disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme, les données apparaissant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur étant peu précises et parfois erronées.

Les modifications du règlement graphique concernent donc la zone UB qui s'étend dorénavant sur 21,68 ha contre 21,52 ha dans le PLU actuellement opposable, et par conséquent, la diminution de la zone Upi qui s'étend alors du 6,21 ha.

Les modifications restent mineures, et ne concernent qu'une zone urbanisée (pas d'urbanisation d'une zone agricole ou naturelle).

3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les évolutions réalisées dans le règlement écrit actuellement opposable sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte,
- Ajout d'élément en surligné jaune dans le corps du texte.
- Les éléments modifiés / reformulés / déplacés en vert dans le corps du texte.

Les justifications seront en bleu.

3.1. Évolution des règles de stationnement en zone UA et précision de certains éléments relatifs au stationnement (dimension des places …)

➢ **Dans les dispositions générales**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES **ARTICLE ~~16~~ – Les éléments soumis à autorisations d'urbanisme** […]	**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES** **ARTICLE 16 – STATIONNEMENT** Stationnement automobile : Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00 m, sauf pour les places PMR pour lesquelles la largeur est portée à 3.30 m, la pente maximum à 2 % et pour lesquelles une bande d'aisance de 0.80 m doit être créée pour rejoindre un trottoir, un espace piétonnier … Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2. […] **ARTICLE 17 – Les éléments soumis à autorisation d'urbanisme** […]

La modification intègre une règle visant à qualifier les places de stationnement pour que celles-ci soient réellement utilisables, et ne servent pas juste à assurer les obligations légales lors de la demande d'urbanisme (place sous-dimensionnée, place en enfilade bloquée, place trop pentue pour les PMR …

Ces règles s'appuient sur des normes de construction éprouvées.

- **En zone UA – Centre historique**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT **<u>Le stationnement des véhicules automobiles :</u>** - Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP supplémentaire ainsi qu'un minimum d'une place par logement supplémentaire créé, - Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : une place par chambre, - Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP et une place par bureau, - Pour les autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.	**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT** **<u>Le stationnement des véhicules automobiles :</u>** - Pour les logements : o Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP supplémentaire ainsi qu'un minimum d'une place par logement supplémentaire créé, o Pour les changements de destination, la réhabilitation, la restauration de bâtiment existant : non réglementé, - Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : une place par chambre, - Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP et une place par bureau, - Pour les autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- **Dans les définitions et croquis explicatifs**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Rénovation d'une construction : réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration comprend la démolition pour reconstruction.	**Rénovation d'une construction :** réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration ou de la réhabilitation comprend la démolition totale ou quasi totale pour reconstruction.

La réhabilitation du centre ancien est un enjeu important pour la municipalité, car permettant à la fois de dynamiser le cœur de la commune, les commerces de proximité etc., de qualifier l'espace villageois où l'on trouve un patrimoine riche qui une fois abandonné se dégrade (et dégrade la perception des autres éléments), mais aussi permet de réinvestir du logement sans consommer d'espaces, ou encore peut correspondre à des budgets ou des choix de vie différents d'une maison au milieu de la parcelle en périphérie.

Or, il est constaté aujourd'hui que plusieurs projets sont bloqués du fait des règles de stationnement qui ne font aucune différence entre le bâti existant et difficilement réaménageable pour créer du

stationnement (hors garage au RDC éventuellement, ce qui pose un autre problème de qualité de l'espace public), parfois sur des voiries qui sont tout simplement inaccessibles en voiture. La commune ne peut pas assurer un conventionnement de place pour tous ces projets. Dès lors, il est fait le choix de ne plus imposer de places de stationnement pour les projets permettant de réinvestir le bâti existant, et de ne l'imposer que pour du bâti nouveau ou en démolition/reconstruction où le stationnement pourra être repensé (cela peut aussi inciter à garder le bâti patrimonial plutôt que de démolir/reconstruire). Le potentiel de construction nouvelle est de toute façon faible et plutôt en périphérie de la zone UA, ce qui laisse en général plus de possibilité.

La commune assurera le stationnement public nécessaire à cette évolution, dont les conséquences pourront aussi être réévaluées lors de la révision générale en cours.

La notion de rénovation est reprécisée afin de pas créer d'ambiguïté sur ce qui est une réhabilitation ou une rénovation.

- **En zone UB / UC / UD / UF / 1AU / A / N**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles devra être assuré en dehors de voies communales et privées.	**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT** Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison …) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées.

Cette phrase ne voulait pas dire grand-chose et la modification est l'occasion de venir clarifier et préciser la mention.

3.2. Évolution concernant le stationnement vélo et/ou 2 roues

- **Dispositions générales**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES **ARTICLE ~~16~~ – Les éléments soumis à autorisations d'urbanisme** […]	**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES** **ARTICLE 16 – STATIONNEMENT** […] Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) : *Caractéristiques de l'espace réservé au stationnement des vélos tel que réglementé ci-dessous :* L'espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du

	ministre chargé de la construction (le pétitionnaire devra se renseigner utilement sur les règles applicables au moment de son projet). *Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation (ou assimilé) :* Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. *Pour les nouvelles constructions à destination industriel (ou assimilé) :* Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. *Pour les nouvelles constructions à destination de services publics (ou assimilé) :* Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. *Pour les nouvelles constructions à destination de commerces (ou assimilé) :* Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments. *Pour les constructions à destination de bureaux (ou assimilé) :*

	Lorsque les bâtiments à usage principal de bureaux, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2012, ne comportant pas de logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, possèdent les caractéristiques suivantes : • Capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places ; • Un unique propriétaire et un unique locataire des locaux et du parc de stationnement, le propriétaire équipe le bâtiment d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant. **Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux** comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. *Pour les autres destinations, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.* Dans tous les cas, La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel. **ARTICLE 17 – Les éléments soumis à autorisation d'urbanisme** […]

- **Dans les zones U et 1AU**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT **Le stationnement des vélos ~~et des deux roues :~~**	**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT** **Le stationnement des vélos/cycles :**

~~- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP ;~~ ~~- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.~~ ~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~ ~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.~~ ***Ou autre règle du même type selon les zones.***	*Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.*

Ces règles de stationnement étaient en premier lieu établies de la même manière pour les vélos et tous les deux roues y compris motorisés ce qui n'est absolument pas le sens du code de l'urbanisme ou du CCH. Il est donc bien fait référence aux cycles, les motos etc. ayant à être pris en compte avec les véhicules automobiles.

Par ailleurs, la règle ne différenciait ni les destinations de construction, ni les construction existantes (notamment en zone UA, totalement bloquant), ni la construction d'une maison individuelle du reste … avec donc des enjeux totalement différents et qui là aussi ne vont pas du tout dans le sens de la loi (le but est de créer du stationnement pour les cycles dans les espaces partagés, où les personnes « subiraient » une absence de place. Dans une maison individuelle ou dans votre espace professionnel sans salarié et ne recevant pas du public, cela relève du choix personnel … on peut laisser son vélo contre le mur si c'est ce qu'on veut).

Dès lors, il est fait le choix de reprendre ces règles dans l'ensemble des zones et de n'appliquer qu'une seule et même règle sur tout le territoire (donc proposée en dispositions générales), sur la base des obligations légales fixées par le CCH, et qui prennent en compte de manière pertinente les différents besoins pour les différentes activités et volumes de construction. Il est fait un renvoi vers les dispositions générales dans chaque zone.

3.3. Modification de certaines dispositions architecturales et d'aspect extérieur, notamment en zone UA

- **En zone UA**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR <u>Les enduits de façades</u> […] Les pétitionnaires ~~de permis de construire~~ devront se conformer à la palette ~~de couleur du Conseil de l'Architecture, d'Urbanisme, et d'Environnement du Var (CAUE) disponible en mairie.~~ Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** <u>Les enduits de façades</u> […] Les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de teintes annexée au présent règlement. Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après : - Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration soutenue ;

- Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration soutenue ; - À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante. - Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire. - Mortier : chaux blanche ou grise à l'exclusion de ciment, sable ocré. - Enduit : la finition sera « frotassé fin teinté dans la masse » et l'enduit sera coloré par un badigeon de chaux pigmenté. Toute réfection d'enduit devra se faire de manière à conserver un matériau compatible avec la maçonnerie existante. - Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état. - Les parties en pierres destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée. *Sont interdits* - ~~De manière générale,~~ le décroutage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées. - Les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction. - Les revêtements plastiques épais. - Les plaquages de pierres. - Toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits. <u>Les menuiseries</u> Les matériaux et peintures des menuiseries devront être réalisés selon les prescriptions ci-après : - Porte de garage de préférence en bois, à l'exclusion de toute porte à châssis métallique. Peinture non blanche. - Porte d'entrée : restauration à l'identique, ou peinte non blanche. - Volets à barre et montant de préférence en bois, peints non blanc. - ~~Les fenêtres de toit seront en PVC, aluminium ou en bois, et l'étanchéité devra être non visible.~~ <u>Devantures</u> - […]	- À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante. - Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire. - Mortier : chaux blanche ou grise à l'exclusion de ciment, sable ocré si la teinte naturelle est recherchée. - Enduit : la finition sera « frotassé fin teinté dans la masse » et l'enduit sera coloré par un badigeon de chaux pigmenté. Toute réfection d'enduit devra se faire de manière à conserver un matériau compatible avec la maçonnerie existante. - Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état. - Les parties en pierres appareillées destinées à être vues, murs en pierres de taille, soubassements, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée. *Sont interdits* - Le décroutage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées. - Les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction. - Les revêtements plastiques épais. - Les plaquages de pierres. - Toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits. <u>Les menuiseries</u> Les matériaux et peintures des menuiseries devront être réalisés selon les prescriptions ci-après : - Porte de garage de préférence en bois, à l'exclusion de toute porte à châssis métallique. Peinture non blanche. - Porte d'entrée : restauration à l'identique, dans le style des portes villageoises provençales en s'inspirant de la fiche annexée au présent règlement, bois apparent, ou peinte non blanche. - Volets à barre et montant de préférence en bois, peints non blanc. <u>Devantures</u> - […]

- Elles devront par ailleurs être conformes aux dispositions de la charte signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon, mise à disposition du public aux services techniques de la mairie.	- Elles devront par ailleurs être conformes aux dispositions de la charte signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon et du règlement local de publicité (RLP) s'il existe, mise à disposition du public aux services techniques de la mairie.

Le premier point sur les teintes de façade est applicable à plusieurs zones du PLU et constitue un point spécifique de la modification simplifiée, qui sera justifiée plus loin. Il participe dans le cas d'espèce d'une meilleure qualification du centre village (la palette citée n'existait tout simplement pas, et les pétitionnaires pourront consulter les teintes sans aller en Mairie).

Le reste des règles constitue des évolutions mineures visant à mieux qualifier la qualité architecturale dans le centre village, dont la vocation patrimoniale est à préserver, ou à éviter toute interprétation (« de manière générale »). Dans le cas du retrait de la règle sur les fenêtres de toit, il a tout simplement été fait le constat que cette règle autorisait tous les matériaux couramment utilisés, et que l'étanchéité ne peut pas être visible … la règle est donc retirée.

- **Dans les annexes au règlement**

Au regard de l'ajout de la règle suivant :

« […] Porte d'entrée : restauration à l'identique, dans le style des portes villageoises provençales en s'inspirant de la fiche annexée au présent règlement, bois apparent, ou peinte non blanche […] »

Une annexe a été ajoutée :

Références en matière de portes villageoises provençales :

Ces éléments visent à expliciter la règle établie.

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR Dispositions générales ~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** Dispositions générales Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

Le rôle de l'architecte conseil est reprécisé (voir dans un des points suivants). La municipalité en profite pour réaffirmer sur toute la commune, la possibilité de proposer des projets ambitieux d'un point de vue architectural à partir du moment où ils respectent la qualité du secteur ; et enlève toute précision pour les projets bioclimatiques qui sont plus que souhaitables (cette mention donnait l'impression d'un besoin d'une forme de dérogation et pouvait être un facteur bloquant pour le pétitionnaire).

3.4. Évolution concernant l'interdiction de certaines professions de type services et bureaux et ajout des règles de stationnement associées en zone UD

- **En zone UD – Zone à vocation d'habitat pavillonnaire peu dense**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES **Sont autorisées sous conditions :** → […] → Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure. - A l'exception des garages (ou autre stationnement couvert pour véhicules), les annexes et abris de jardins ne devront pas excéder 12 m² de surface totale de plancher. - […]	**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **Sont autorisées sous conditions :** → […] → Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure. - Toute opération de services ou de bureaux est autorisée uniquement à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances ; - A l'exception des garages (ou autre stationnement couvert pour véhicules), les annexes et abris de jardins ne devront pas excéder 12 m² de surface totale de plancher. - […]

➢ **En zone UD – Zone à vocation d'habitat pavillonnaire peu dense**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT **<u>Le stationnement des véhicules automobiles :</u>** - Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement, - Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.	**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT** **<u>Le stationnement des véhicules automobiles :</u>** - Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement, - Pour les locaux de bureaux ou de services : une place pour 60 m² de SDP et une place par bureau, - Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les services et bureaux étaient autorisés dans l'ensemble des zones à vocation d'habitat car ces activités permettent, généralement sans nuisance particulière et sans diluer la polarisation des activités dans le cœur de la commune, de créer des emplois à domicile, ce qui est pertinent pour le territoire (dynamisme, moins de déplacements journaliers …). Il est donc fait le choix d'autoriser ces destinations de construction dans la zone sous réserve de ne pas créer de nuisances (comme cela peut être précisé ailleurs).

Cela ressemble plus à un oubli du PLU actuellement opposable.

Les règles de stationnement pour ces activités sont donc ajoutées, sur la base des autres zones.

Cette règle ne vient pas augmenter les droits à construire au sens de la modification simplifiée car impactant uniquement les destinations et non la constructibilité du terrain.

3.5. Évolution des règles relatives à l'implantation des portails

➢ **En zone UB / UC / UD / UX / 1AU / A / N**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE **<u>Accès</u>** […]	**ARTICLE 10 – HAUTEUR** **<u>Accès</u>** […] Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

➢ **En zone UB / UC / UD / UX / 1AU**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES **Accès** Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies publiques ou des voies privées existantes ou à créer. ~~Les portails doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement.~~ Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité. […]	**ARTICLE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** **Accès** Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies publiques ou des voies privées existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité. […]

Une règle sur un recul obligatoire des portails était inscrite dans les implantations de construction (ce qui empêche d'ailleurs de clôturer une partie du terrain, ce qui pose question aux termes du code civil).

Cette règle est plutôt une règle d'accès, puisque le problème n'est pas tant le portail que la capacité à accéder à son terrain sans stationner sur la voie publique avant l'entrée.

Elle est donc replacée dans les règles d'accès, et l'écriture est revue afin de permettre de laisser la solution technique libre (portail placé perpendiculairement à la voie avec un espace d'attente …).

Cette règle est également replacée en zone A et N ou rien n'était prévu, mais où les enjeux de sécurité existent tout autant.

3.6. Clarifier le rôle et le recours à l'architecte conseil pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

➢ **En zones UA / UB / UC / UD / UF / UP / UT / UX / 1AU / A / N**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR Dispositions générales ~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** Dispositions générales Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

➢ **En zone UA**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR Les toitures - Les toits terrasses et terrasses découvertes par échancrure de la toiture peuvent être admises, ~~après avis favorable de l'architecte conseil~~, dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** **Les toitures** - Les toits terrasses et terrasses découvertes par échancrure de la toiture peuvent être admises dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.

Le PLU ne peut légalement renvoyer une règle à la décision d'un architecte conseil (la loi prévoit les cas où un avis conforme est donné par tel ou tel service).

Il est donc fait le choix de retirer cette règle, illégale, et de bien rappeler que dans tous les cas (et pas seulement pour les projets de facture contemporaine), l'avis de l'architecte conseil peut être demandé (notamment pour établir des prescriptions), et comme la commune organise des permanences, qu'il est conseillé de concevoir dès le départ son projet avec lui. Cela permettra de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme, et aux pétitionnaires (et donc à la commune) de gagner en qualité dans leurs projets.

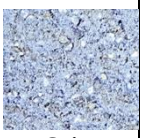
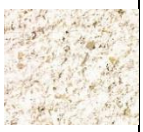
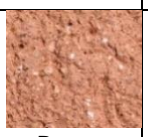
3.7. Meilleure qualification des éléments relatifs aux teintes des façades

➢ **En zones UA / UB / UC / UD / UT / 1AU**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR **Façades et enduits** Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après : - Les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de ~~couleurs du C.A.U.E. disponible en mairie.~~ […] ***Ou règle équivalente en UA (voir précédemment).***	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** **Façades et enduits** Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après : - Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de teintes annexée au présent règlement. […]

- **Dans les annexes au règlement**

Références en matière de teintes d'enduits (le projet devra s'inscrire dans les teintes proposées) :

COMMUNE DE VINON-SUR-VERDON • DIFFÉRENTES GAMMES DE COULEURS D'ENDUIT							
Blanc	**Beige**	**Jaune**	**Ocre brun**	**Orange/ Rouge**	**Rose**	**Bleu**	**Vert**
Blanc cassé	Beige	Jaune dune	Ocre doré	Orange clair	Rose foncé	 Gris galva	Argile verte
Blanc éclat	Beige ambre	Jaune ivoire	Ocre orangé	Orange foncé	Rose beige clair	Bleu doux	Cendre vert clair
 Pierre grisée	Beige clair	Jaune orpiment	Ocre rompu	Tuile	Rose beige moyen	Gris bleuté clair	Schiste vert
	Beige grisé	Jaune tuffeau	Ocre rosé	Rose orange	Rose chaud pâle		Roche verte
	Beige ocre	Terre jaune	Ocre rouge	 Rose antique	Rose clair		
	Beige pâle	Pierre foncée	Brun clair	Rouge foncé	Grès rosé		

La palette citée n'existait tout simplement pas, et une palette en mairie ne peut pas être consultée à distance, ce qui pose un vrai souci pour les pétitionnaires et architectes.

Il est donc fait le choix de proposer une gamme de référence d'enduits dans lesquelles s'inscrire et qui est proposée dans le règlement écrit.

Par ailleurs, la règle est complétée pour préciser que les matériaux dont la finalité est d'être enduits doivent l'être.

3.8. Évolution concernant les règles d'intégration de certains équipements

- **En zone UA**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR <u>Divers</u> - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous condition d'insertion architecturale. - L'implantation de paratonnerre et antenne est autorisée sous réserve d'être le moins visible possible depuis l'espace public. - La pose apparente en façades et pignons de canalisations de gaz et d'eaux usées est interdite. - La pose ~~d'appareillages techniques (~~paraboles de réception~~)~~ en saillie sur les murs des façades et pignons, dans les baies est interdite.	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** <u>Divers</u> - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous condition d'insertion architecturale. - L'implantation de paratonnerre et antenne est autorisée sous réserve d'être le moins visible possible depuis l'espace public. - La pose apparente en façades et pignons de canalisations de gaz et d'eaux usées est interdite. - La pose des paraboles de réception en saillie sur les murs des façades et pignons, dans les baies est interdite. - Les climatiseurs, pompes à chaleur, appareillages techniques etc. ne devront pas être en saillie sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ils pourront être cachés par un dispositif adapté (grille, volet …) respectant la qualité architecturale de la façade. - Les boites aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.

- **En zones UB / UC / UD / UP / UT / 1AU**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR <u>Divers</u> - Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon a diminuer au maximum leur impact visuel. - Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** <u>Divers</u> - Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel. - Les boites aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.

	- Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

➢ **En zones A / N**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR *En zone N uniquement :* <u>Pour les clôtures</u> - Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. - ~~Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.~~ […]	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** <u>Pour les clôtures</u> - Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. […] <u>Divers</u> - Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel. - Les boites aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.

La municipalité souhaitait repréciser le cadre pour l'intégration de certains équipements techniques, avec un enjeu spécifique en UA, où les problèmes venaient essentiellement d'éléments s'implantant (sans demande d'ailleurs) en surplomb du domaine public avec des enjeux également en matière d'aspect des constructions (éléments de fait très visibles).

Dans les autres zones, le problème ne se posait que pour les boîtes aux lettres, ce qui est donc précisé.

En A, aucune règle n'était établie alors que les principes sont totalement applicables. Ils y sont donc ajoutés.

En N, il restait une règle, curieusement intégrée aux règles de clôtures, et la mention est donc supprimée pour uniformiser le document.

3.9. Réévaluation des règles de calcul de l'emprise au sol pour certains éléments très spécifiques

➢ **Dans les définitions et croquis explicatifs**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Emprise au sol : *Cf : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (Article R*420-1 du CU)*	**ARTICLE 10 – HAUTEUR** *<u>Cf : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (Article R*420-1 du CU) – par ailleurs les auteurs des PLU</u>*

L'emprise au sol au sens du présent livre 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. Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie. […] <u>Prise en compte des piscines dans l'emprise au sol</u> *Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.*	*<u>conservent la faculté de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.</u>* L'emprise au sol au sens du présent livre 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 de moins de 0.60 m (et 3 rangs de génoises maximum) lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie. […] <u>Prise en compte des piscines dans l'emprise au sol</u> *Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.* <u>Prise en compte des pergolas dans l'emprise au sol</u> *Les pergolas et treilles « traditionnelles » (voir définitions ci-après) ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol lorsqu'elles visent à améliorer le confort thermique des constructions en accueillant notamment de la végétation. Les pergolas bioclimatiques sont par contre prises en compte dans l'emprise à sol.*
[…]	**Pergolas :** Structure à claire-voie constituée de traverses supportées par des poteaux, disposée le long d'une façade, au-dessus d'une terrasse ou d'une allée sur laquelle on laisse souvent pousser des plantes grimpantes, des arbustes … Elle est considérée ici comme traditionnelle au sens du calcul d'emprise au sol, lorsqu'elle présente une structure très largement ajourée dont les éléments sont non mobiles, des matériaux nobles (bois, fer …), et que son positionnement permet d'assurer un rôle dans le confort thermique des constructions. **Treille :** Berceau fait de perches de charpente, ou de barres de fer, et couvert de ceps de vignes ou plus généralement de végétation. Elle est considérée ici comme traditionnelle au sens du calcul d'emprise au sol, lorsqu'elle présente une structure simple, d'éléments très espacées, et un sol non imperméabilisé

Il est rappelé que les définitions peuvent être adaptées comme le prévoit le code de l'urbanisme.

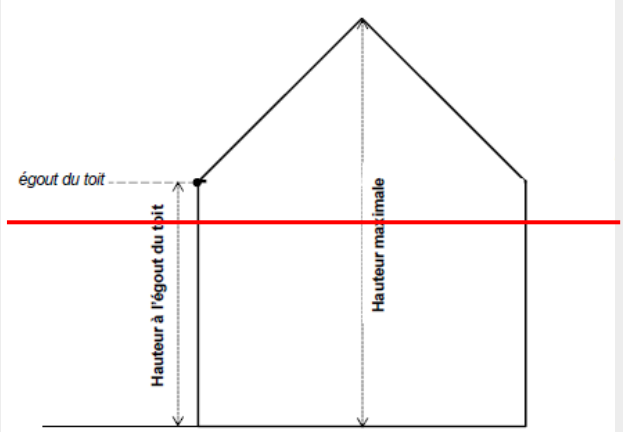
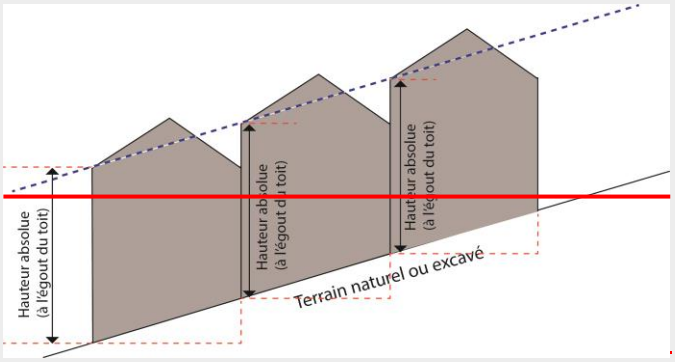
Pour éviter les abus concernant les débords de toit, les cas où les débords de toit sont exclus du calcul d'emprise au sol sont précisés pour répondre aux besoins du bâti traditionnel. La municipalité ne

souhaite pas ainsi interdire d'autres choix architecturaux, mais dans ce cas, cela générera du CES (coefficient d'emprise au sol).

Enfin, pour limiter toute interprétation et faciliter un traitement bioclimatique des constructions dans le style provençal, les pergolas « traditionnelles » et treilles, qui constituent des ouvrages légers, ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol (les règles en cas de terrasse en dessous ne changent pas). Il est bien fait la différence avec les pergolas bioclimatiques qui sont des ouvrages qui peuvent être clos, non végétalisés etc.

Les définitions de pergolas et treilles sont donc données pour limiter l'interprétation.

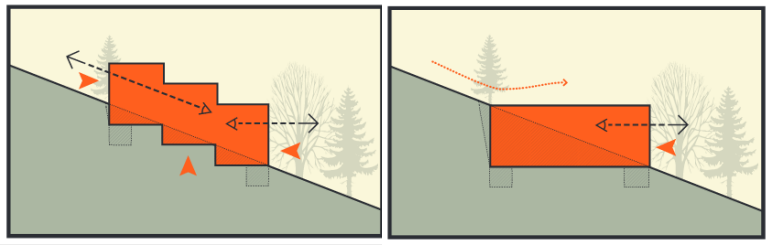
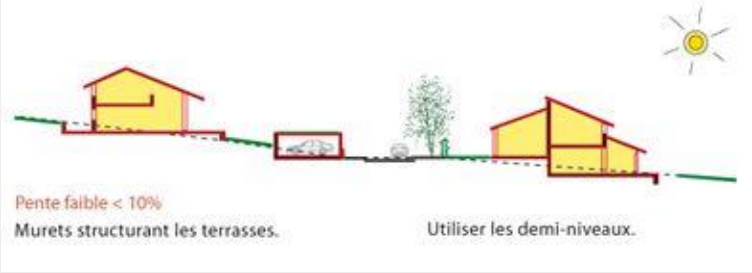
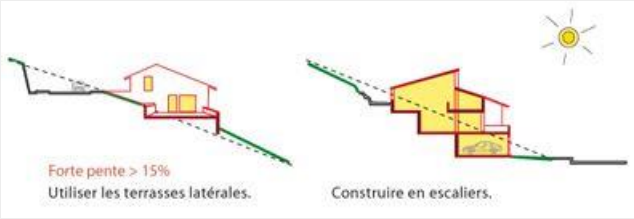
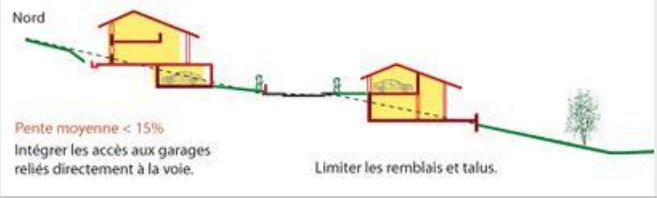
- **Dans toutes les zones**

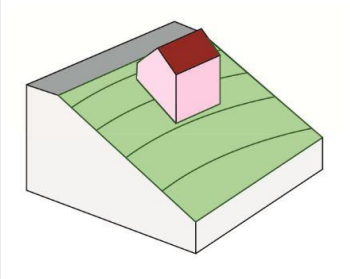
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 10 – HAUTEUR ~~**Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**~~ ~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~   	**ARTICLE 10 – HAUTEUR** Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

Le mode de calcul de la hauteur (qui va par ailleurs être modifié) était remis dans chaque zone, alors que celui-ci n'a besoin que d'être défini une fois. Cela permet d'éviter de surcharger un document déjà lourd. On renvoie donc ici vers le lexique.

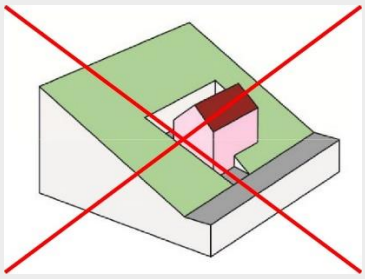
3.10. Adaptation des règles relatives aux terrassements en zone U et AU et meilleure qualification des règles de clôtures notamment lorsqu'elles se confondent avec les murs de soutènement

- **Dans l'ensemble des zones (hors UF)**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR **<u>Dispositions générales</u>** Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. […]	**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** **<u>Dispositions générales</u>** Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. […] Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).  *<u>Fiche pratique CAUE</u>*   



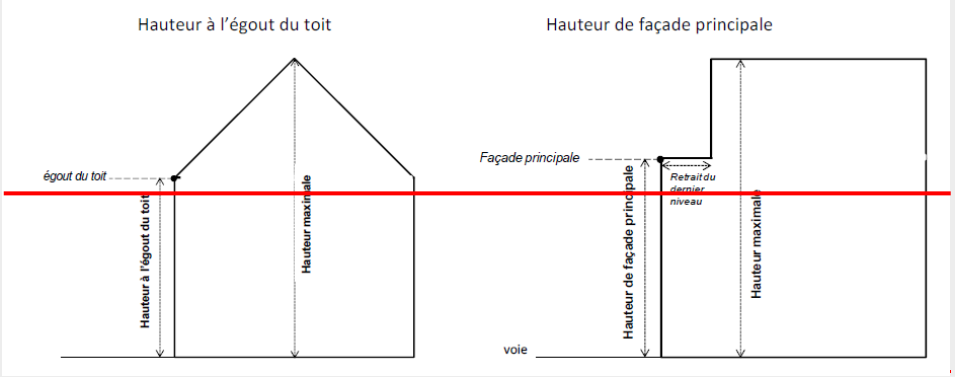
Oui



Non

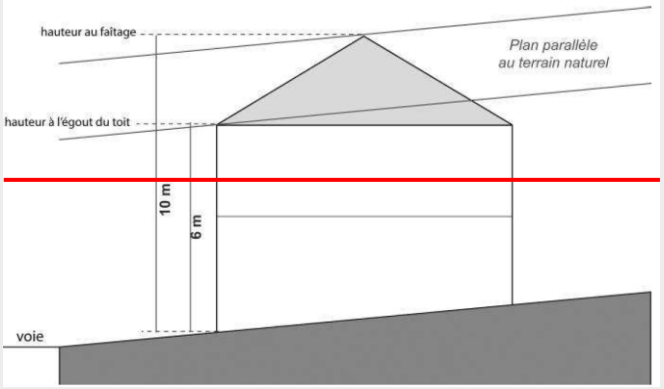
- **Dans les définitions et croquis explicatifs**

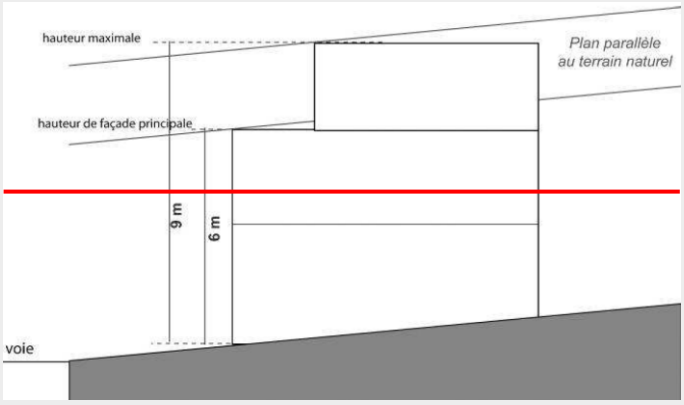
Rédaction avant modification
Hauteur : ~~la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps.~~

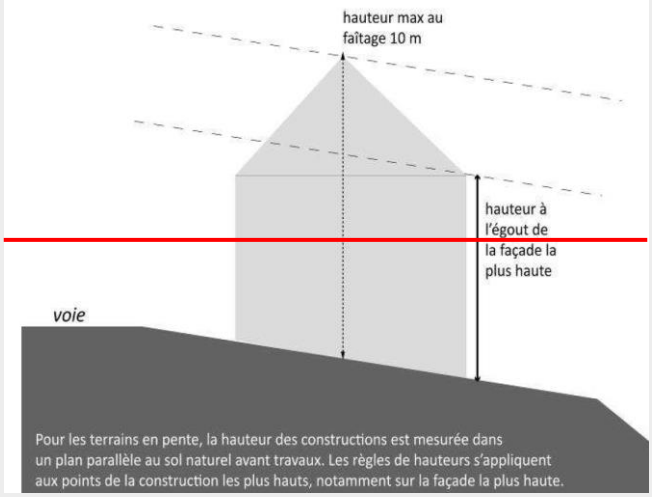


~~*Calcul des hauteurs pour les terrains en pente*~~

~~En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.~~



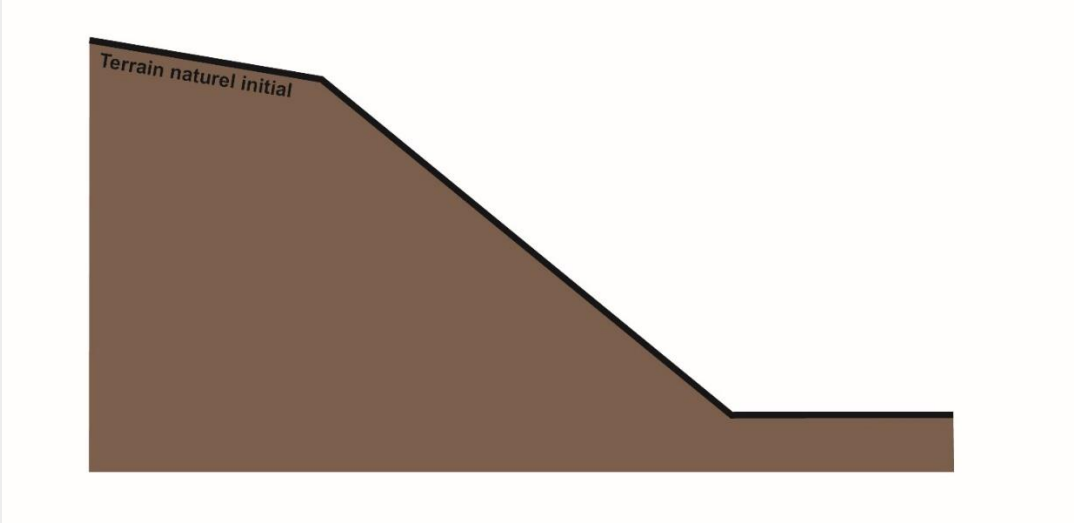




Rédaction après modification

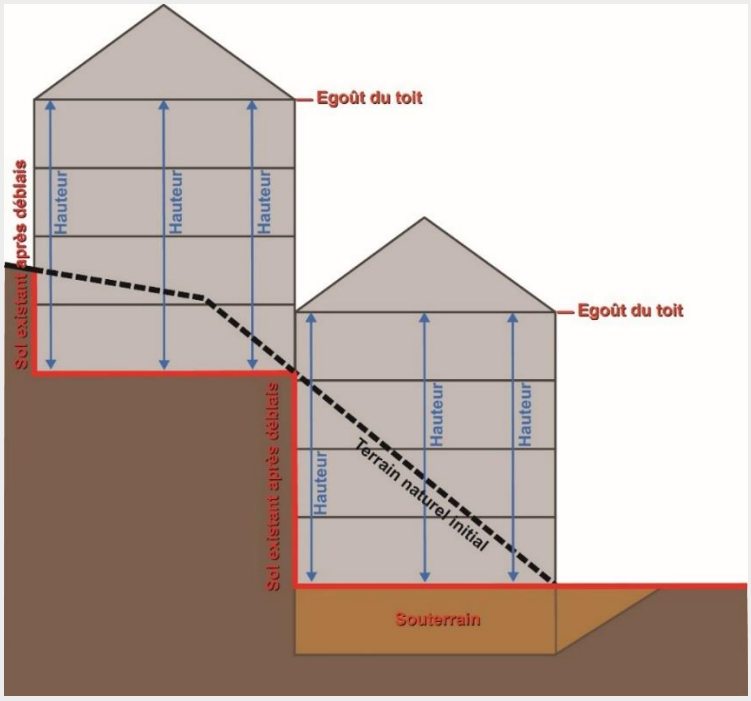
Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère) ou au faîtage dans les rares cas précisés dans le règlement, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps …

Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux

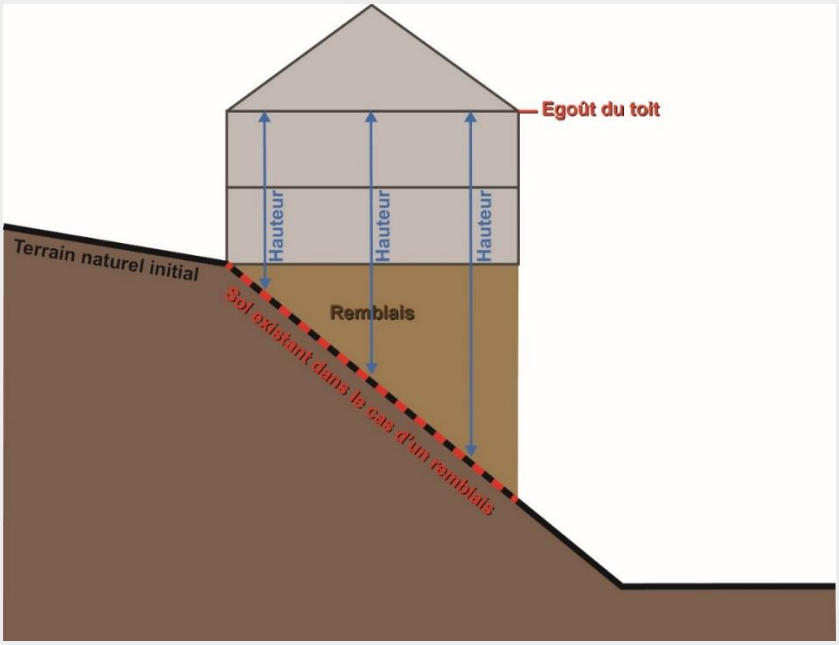


Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;



- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment définit sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

La commune constate depuis de nombreuses années, notamment avec l'urbanisation des coteaux (Adrechs …), une intégration de moins en moins bonne des constructions à la pente. Les pétitionnaires

se contentent souvent de créer une plateforme, en déblai et/ou remblai et y pose la maison avec divers problématiques de voisinage, de gestion des eaux de ruissellement, et plus généralement de qualité paysagère.

La règle de l'article 11 impose pourtant cette adaptation, mais cela reste une règle de principe, peu explicite pour l'instruction. Il est donc fait le choix de compléter cette règle pour une meilleure assise juridique, et de donner au pétitionnaire (rôle incitatif) et à l'ADS (dans son rôle de contrôle) de nombreux exemples de ce qui est recherché en matière d'intégration.

Par ailleurs, et de manière cette fois totalement coercitive, la règle de hauteur est modifiée pour être rendue la plus défavorable possible pour tous travaux de remblai ou déblai. Le pétitionnaire, pour une maison en R+1, aura nécessité de réaliser un travail fin d'intégration pour pouvoir réaliser son projet.

- **En zones UA / UB / UC / UD / UT / 1AU**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification

Dans l'ensemble des zones où cela était précisé.
 	
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR
 	
<u>Les clôtures</u>
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
	Dans l'ensemble des zones où cela était précisé.
	
	ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR
	
	<u>Les clôtures</u>
	- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
	  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
	  • Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;
	  • Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie …) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.
	  L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de

	côtes altimétrique effectuées par un géomètre. - Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m. - Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain. - Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales. - La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal. - Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière. - L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété (ou coulissant, hors du domaine public).

Dans la continuité de la règle précédente, un travail est également mené pour améliorer la qualité paysagère (mais aussi le respect du voisinage), par une règle qui va limiter les hauteurs de clôture au-dessus des remblais afin de limiter le double effet d'un mur de soutènement + une clôture pleine de 1.70 m (on maintien une clôture de protection de 1.10 m, et uniquement à clairevoie).

Autre cas, pour les terrains très pentus, la prise en compte très claire (le cas était ambigu actuellement, et de toute façon limité à 1m70), de pouvoir clôturer jusqu'à 2.40 m en utilisant 1.30 de mur de clôture pour réaliser une partie plate à son jardin (rappelant une restanque au regard des dimensions), le reste de la clôture étant à clairevoie. C'est donc un assouplissement pour répondre à des besoins techniques très précis qui est proposé ici.

Une règle est ajoutée pour demander aux clôtures de suivre de manière régulière la déclivité du terrain (éviter les ruptures très nettes de hauteur).

Enfin, il est bien précisé que les portails peuvent être coulissants à partir du moment où ils ne sont pas sur le domaine public, ce qui est le but.

3.11. Modification dans le chapitre U4 relatif aux eaux pluviales « les services techniques de la commune » par « les services en charge de la compétence eaux pluviales »

- **Dans toutes les zones**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ***Eaux pluviales*** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part ~~des services techniques de la Commune~~, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.	**ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX** ***Eaux pluviales*** - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.

La compétence est à l'agglomération et non à la commune, ce qui est donc corrigé (la phrase permet de cibler le service compétent, quel qu'il soit).

3.12. Autres évolutions mineures

- **Dans les définitions et croquis explicatifs**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles, etc. ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 40 cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5 ~~(voir liste en annexe).~~	Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles, etc. ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 40 cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5.

Il n'y a jamais eu de liste en annexe.

- **Erreur matérielle dans l'article 2 des dispositions générales**

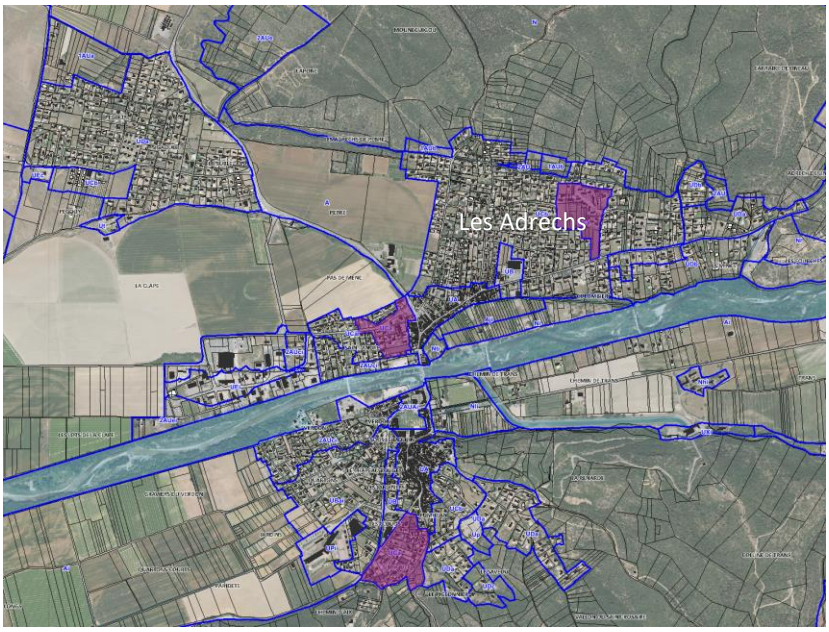
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES Les zones urbaines comprennent plusieurs secteurs : […]	TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES Les zones urbaines comprennent plusieurs secteurs : […]

• UC : zone d'habitation à densité moyenne, constituée pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs ○ UCa : zone d'habitation à densité moyenne~~, secteur centre et quartier des Adrechs~~ ○ UCai : zone d'habitation à densité moyenne, soumise au risques inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue ○ UCb : zone d'habitation à densité moyenne~~, secteur de Pegouy~~	• UC : zone d'habitation à densité moyenne, constituée pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs ○ UCa : zone d'habitation à densité moyenne, notamment sur une partie des Adrechs, de Saint-André et de la Ferrage ○ UCai : zone d'habitation à densité moyenne, soumise au risques inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue ○ UCb : zone d'habitation à densité moyenne, notamment au niveau des Adrechs, à Pumillan et au sud de Pegouy.

Suite à la mise à disposition du public, la commune a constaté une erreur matérielle et a souhaité la modifier dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme, comme le prévoit la délibération de lancement de la procédure.

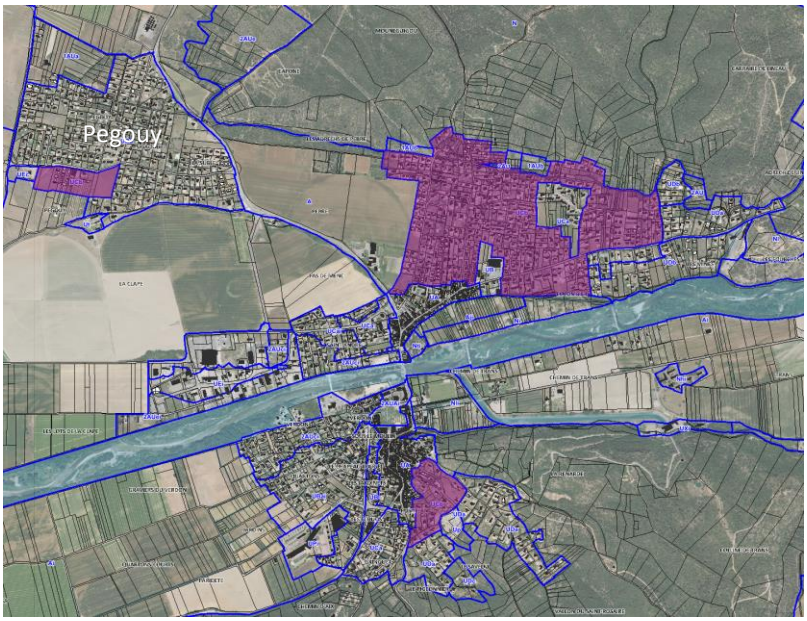
En effet, les secteurs mentionnés dans le règlement du PLU actuellement opposable, à savoir en zone UCa le « secteur centre et quartier des Ardechs » et en zone UCb le « secteur de Pegouy » sont erronés.

La zone UCa correspond bien à une zone d'habitation à densité moyenne, mais uniquement sur une partie du quartier des Adrechs et non sur la totalité comme cela peut être interprété avec la mention « quartier des Adrechs ». Au total, on compatibilise 3 zones UCa, visibles sur la carte suivante :



Localisation des zones UCa du PLU actuellement opposable (en rose)

La zone UCb correspond quant à elle bien à une zone d'habitation à moyenne densité, mais pas au quartier de Pegouy (classé en grande partie en zone Uda – seul un secteur d'urbanisation récente est classé en zone UCb). On retrouve également d'autres zones UCb sur le territoire, visibles sur la carte suivante :



Localisation des zones UCb du PLU actuellement opposable (en rose)

Ainsi, les secteurs mentionnés ont été corrigés de manière à citer les bons quartiers concernés à savoir :

- UCa : zone d'habitation à densité moyenne, notamment sur une partie des Adrechs, de Saint-André et de la Ferrage ;
- UCb : zone d'habitation à densité moyenne, notamment au niveau des Adrechs, à Pumillan et au sud de Pegouy.

Cette modification n'a aucune incidence sur le fond du projet et est sans enjeu autre qu'une meilleure cohérence du document. La justification de cette modification a été intégrée au rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

3. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur, par décision n°CU-2022-3194 du 23 août 2022, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vinon-sur-Verdon.

Le projet permet essentiellement de repréciser certaines applications de règles, de mieux qualifier les règles architecturales notamment en secteur patrimonial, de faciliter le réinvestissement du centre ancien, de faciliter la mixité fonctionnelle (potentiellement moins de déplacements), d'améliorer la qualité paysagère par une intégration beaucoup plus fine des constructions à la pente, de favoriser les constructions et dispositifs bioclimatiques, de faciliter l'utilisation du vélo …

La modification du règlement graphique, avec le retrait de deux emplacements réservés, n'ont aucune incidence sur les composantes de l'environnement. C'est également le cas avec le changement de zonage concernant l'un des fonciers concernés par un emplacement réservé délaissé, qui sera classé d'une zone UPi à une zone UBai. Dans les deux cas, le terrain est classé en zone urbanisée et pourra accueillir une ou des constructions.

Aucune protection n'est remise en cause par aucune des modifications prévues. Les sites Natura 2000, les zones humides etc. ne sont impactées en aucune manière.

Le projet de modification simplifiée n°1 ne présente donc aucune incidence négative sur l'environnement, et présente <u>plusieurs évolutions positives</u> dans la prise en compte de plusieurs enjeux environnementaux sur le territoire, avec des incidences qui restent relativement faibles.