

MOFIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE MALAUCENE

**Modification de la UE de
la Croix de FLORENT,
introduisant un sous
zonage UEa.**

DELIBERATION DU 18 JUILLET 2022

MAIRIE DE MALAUCENE



1.CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de MALAUCENE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2017. Le présent dossier concerne la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, elle est réalisée conformément aux articles L. 123-13.1, L.123-13.2 et L. 123-13.3 du code de l'urbanisme.

L.123-13.1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

L.123-13.2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

L.123-13.3

I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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.

La modification simplifiée a pour objectif de :

- Créer un sous zonage UEa sur la zone d'activité économique de la Croix de Florent.
- Modifier le règlement de la zone UE pour permettre l'implantation d'activités agricoles sur le secteur dit de la Croix de Florent.

En conséquence, à la lecture des articles L.123-13-1, L.123-13-2 et L. 123-13-3, il en découle que l'adaptation des pièces du PLU afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et la rectification d'une erreur matérielle, doit faire l'objet d'une modification simplifiée du PLU.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

Pour la Commune de MALAUCENE, la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme se fonde sur l'article L123-13-2 et L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme lorsque la modification simplifiée a uniquement pour objet la modification des dispositions réglementaires sous réserve de ne pas modifier les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone naturelle ou agricole, de réduire une protection édictée au titre des nuisances, protection des sites, des paysages et des milieux naturels, comporter de graves risques de nuisances et la rectification d'une erreur matérielle.

2. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Il s'agit de la procédure la plus simple et la plus rapide du code de l'urbanisme pour la gestion des documents de planification. Le dossier ne nécessite pas de mise à l'enquête publique mais une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.

Textes applicables : Articles L 123-13-1 à L 123-13-3 du Code de l'urbanisme.

2.1 CONSTITUTION DU DOSSIER

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public.

Le dossier de modification simplifiée du PLU porté à la connaissance du public comprend (article L.123-13-1 et R. 123-20-2) :

- ✓ Une notice de présentation exposant les motifs du projet et des pièces du dossier de PLU modifiées ;
- ✓ Un registre pour permettre au public de formuler ses observations.

Une fois le dossier de modification simplifiée prêt à être mis à disposition du public, la commune doit en envoyer un exemplaire complet aux Personnes Publiques et associées mentionnées à l'article L. 121-4 alinéas I et III du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des personnes publiques associées aux procédures d'élaboration et de révision du PLU, afin de leur permettre d'être informées de l'évolution du document d'urbanisme.

2.2 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

En application de l'article L 123-13-3 et du nouvel article R 123-20-2 du code de l'urbanisme, il appartient au Maire de prévoir :

- ✓ la publication d'un avis au public en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations,
- ✓ L'affichage de l'avis au public en mairie.
- ✓ L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- ✓ La mise à disposition du public - pendant une durée d'un mois - du projet de modification simplifiée de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations.

Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie. Cette mise à disposition d'un délai d'un mois - doit intervenir préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

2.3 APPROBATION DE LA MODIFICATION

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération comprend la décision motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du PLU à laquelle est joint le dossier de la modification simplifiée du PLU composé de la notice explicative exposant ses motifs et des pièces du PLU modifiées.

La mention « vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du ... » sera apposée sur chacune des pièces du dossier de la modification simplifiée.

La délibération fait l'objet de mesures de publicité et d'information (article R 123-25 du code de l'urbanisme).

L'acte est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

3.OBJET ET JUSTIFICATION DU PROJET

L'activité agricole représente aujourd'hui la seconde activité économique sur le territoire communal en complémentarité avec les activités artisanales et « industrielles » localisées notamment dans la zone d'activité économique.

La production de Malaucène est essentiellement composée de vergers et de cultures permanentes, notamment fruitière et viticole. Cette dernière est surtout dédiée à la production de raisin de table (Muscat du Ventoux) et non de cuve contrairement à la tendance générale de la viticulture dans la région.

De ce fait et au-delà des implantations d'activités agricoles telles qu'elles sont autorisées dans l'espace agricole, il semble nécessaire d'élargir la possibilité de permettre la réalisation des constructions à vocation agricole y compris en zone artisanale déjà dédiée à l'accueil d'activités. En effet la proximité de toutes ces activités paraît compatible entre elles et pertinente à mixer.

Pour cela il est proposé avec l'avis favorable de la commission du 3 mai 2021 de valider la modification du règlement de zone UE en introduisant un sous zonage correspondant à la zone d'activité de la Croix de Florent qui deviendrait UEa, incluant dans les activités autorisées les activités agricoles.

Dans l'article 2 serait donc introduit le sous zonage pour la zone d'activité Croix de Florent UEa :

- Sont autorisées également les activités agricoles

4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLU

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

- Ajout au règlement graphique de la notification de la zone UEa pour la Croix de Florent

MODIFICATION APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

PLU	PLU MODIFICATION N°1
<p>ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITION PARTICULIERES</p> <p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">~ Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial.~ Les bureaux et services.~ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 120m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité~ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none">* Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,* Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;* Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 120m². <p>~ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou</p>	<p>Ajout :</p> <p>Un sous zonage UEa pour le périmètre de la Croix de Florent :</p> <ul style="list-style-type: none">- Sont autorisées également les activités agricoles

d'intérêt collectif. ~ Les piscines dès lors qu'elles sont en lien avec les constructions à usages d'habitation autorisées.	
--	--

PIECE ANNEXE

N°1 : plan de zonage Zone Croix de Florent avant, UE

N°2 : Plan de zonage Croix de Florent après, UEa

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Mairie de
MALAUCÈNE



MALAUCÈNE
VENTOUX & PATRIMOINE

8 B Cours des Isnards
84340 Malaucène
04.90.65.20.17

©2020

Ministère de l'Économie et des Finances



Cet extrait de plan vous est délivré par :



Service gestion et valorisation
de la donnée



**Mairie de
MALAUCÈNE**



**8 B Cours des Ishards
84340 Malaucène
04.90.65.20.17**

MALAUCCÈNE
VENTOUX & PATRIMOINE

©2020

Ministère de l'Économie et des Finances



Cet extrait de plan vous est délivré par :



Service gestion et valorisation
de la donnée

