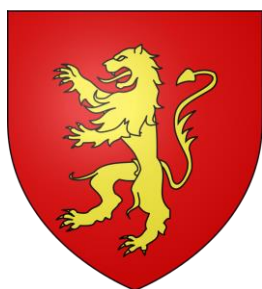


ANSOULIS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

NOTE DE PRESENTATION

22/10/2020

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE :	2
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE:	3
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT :	6

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ansouis a été approuvé en juillet 2017.

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le point suivant :

- **Porter la hauteur maximale des constructions autorisées au sein de la zone 1AU (qui comprend un secteur 1AUb) à 7,5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, sans pour autant augmenter les droits à construire sur la zone.**

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

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

L'article L.153-45 du Code de l'urbanisme précise que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Ainsi, la présente modification est menée sous une forme simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

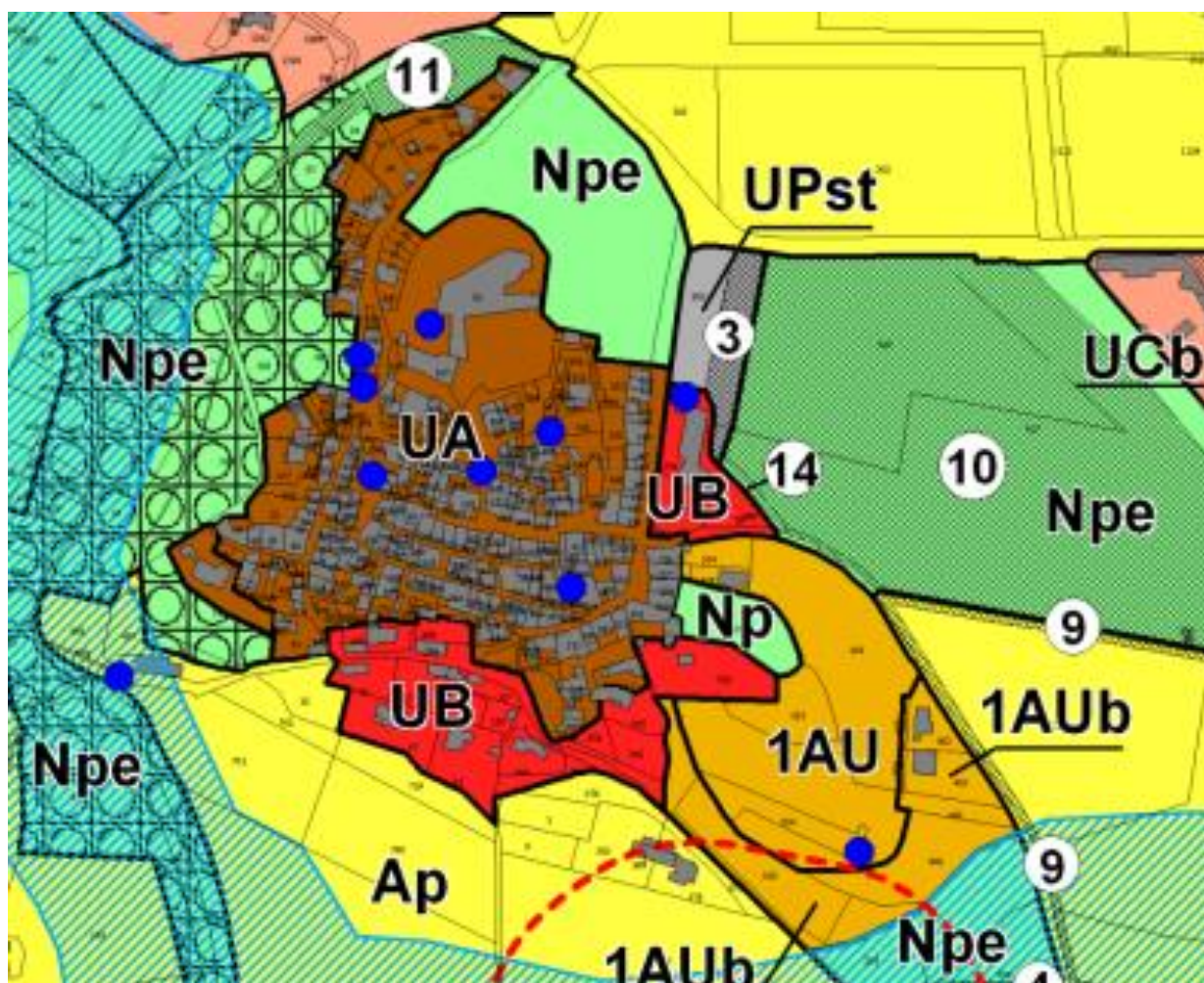
Porter la hauteur maximale des constructions autorisées au sein de la zone 1AU (qui comprend un secteur 1AUb) à 7,5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, sans pour autant augmenter les droits à construire sur la zone.

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet de développement du village sur le secteur du Colombier figurant au POS avait été maintenu et affiné.

Le secteur du Colombier est destiné à accueillir une greffe de village avec la réalisation d'un nouveau quartier. Les terrains concernés par ce projet sont classés en zone 1AU (qui comprend un secteur 1AUb) dans le PLU. La réflexion a été engagée il y a plusieurs années, et aujourd'hui le projet se précise. Les élus sont particulièrement vigilants à la qualité architecturale et l'intégration paysagère de ce futur projet, c'est la raison pour laquelle ils se font accompagner par différents services compétents (UDAP, PNRL,...) depuis le début de la réflexion.

Au sein de la zone 1AU (qui comprend un secteur 1AUb), la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage.



Extrait du zonage du PLU

Compte tenu de la topographie du site, pour assurer une meilleure intégration des bâtiments (équilibre des volumes, aspect et cohérence des toitures,...), il est nécessaire de pouvoir majorer ponctuellement la hauteur maximale des constructions au sein de la zone 1AU (qui comprend un secteur 1AUb) en portant à la limite à 7,5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. L'objectif n'étant pas d'augmenter les droits à construire sur la zone, un coefficient d'emprise au sol de 70% a été introduit

Ainsi, la légère majoration de la hauteur maximale des constructions, combinée à la définition d'un coefficient d'emprise au sol, ne va pas augmenter les possibilités de construire, mais va permettre, à certains endroits, de proposer des solutions architecturales plus adaptées au site. Il s'agit, ainsi, de proposer la réalisation d'une greffe villageoise qui respectera la structure urbaine d'Ansouis où s'alternent des bâtiments de 2 ou 3 niveaux

De plus, afin de faciliter la compréhension des dispositions applicables aux hauteurs sur la zone 1AU, les prescriptions en matière de hauteurs figurant dans l'OAP ont été introduites à l'article 1AU10. Ainsi, il a été indiqué, que outre la hauteur maximale des constructions définie pour la zone, les constructions sous l'oppidum et sous la place du Colombier devront s'insérer de manière à ne pas dépasser un plafond de hauteur (oppidum = cote +263 ngf ; place du Colombier = cote +250 ngf). Cette disposition figurant dans l'OAP a pour objectif de favoriser une insertion architecturale, urbaine et paysagère qui respecte la silhouette bâtie du village et respecte le site.

2. LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les implications de ce point de la modification simplifiée concernent la pièce suivante :

- Règlement :
 - Article 1AU9 : Définition d'un coefficient d'emprise au sol de 70%.
 - Article 1AU10 : Légère majoration des hauteurs maximales, et introduction de prescriptions figurant dans les OAP (Plafonds de hauteur sous l'oppidum et la place du Colombier).

Extrait du règlement AVANT modification (article 1AU9)

Article 1AU9 – Emprise au sol AVANT la modification simplifiée

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU9 – Emprise au sol APRES la modification simplifiée

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Extrait du règlement AVANT modification (article 1AU10)

Article 1AU10 AVANT la modification simplifiée

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage. En cas de toiture terrasse plantée ou non, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité. Cette hauteur sera calculée à partir du terrain naturel, au pied de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante la silhouette bâtie du centre ancien.

Article 1AU10 AVANT la modification simplifiée

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder **7,5 m** à l'égout des toitures et **9 m** au faîtage. En cas de toiture terrasse plantée ou non, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité. Cette hauteur sera calculée à partir du terrain naturel, au pied de la construction.

En outre, les constructions sous l'oppidum et sous la place du Colombier devront s'insérer de manière à ne pas dépasser un plafond de hauteur (oppidum = côte +263 ngf ; place du Colombier = côte +250 ngf).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante la silhouette bâtie du centre ancien.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ansouis est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, suite à la décision n°CU-2019-2487 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification simplifiée n°1 du PLU, **il a été décidé par décision en date du 4 février 2020, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ansouis.** En effet, elle précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Concernant la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidence notable sur l'environnement. En effet, cette procédure concerne une zone déjà ouverte à l'urbanisation ; Le projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. En outre, le développement de la zone 1AU est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). De plus, il s'agit d'une majoration ponctuelle de la hauteur maximale qui permettra d'assurer une meilleure intégration des bâtiments (équilibre des volumes, aspect et cohérence des toitures...) compte tenu de la topographie du site. Enfin, la zone concernée par la modification simplifiée du PLU n'est inscrite dans aucun périmètre Natura 2000 et ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Ainsi, les incidences sur l'environnement de la modification simplifiée n°1 du PLU sont donc été considérées comme nulles à très faibles.