DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION

P.L.U.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de RIVIERES

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – Notice explicative

Modification du P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule 2
1. Le document de planification en vigueur 2
2. Cadre législatif 3

II. Le contexte communal 4
1. La communauté d'agglomération 4
2. Le SCoT Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou 7
3. La commune de Rivières 9
4. La dynamique de développement 10
5. Le PLU en vigueur 14

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU 15
1. Modification du zonage en vue de simplifier le zonage du secteur d'Aiguelèze 16
2. Modification du règlement 22

IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes 34
1. La compatibilité avec le PADD 34
2. La compatibilité avec le SCOT 34

I. Préambule

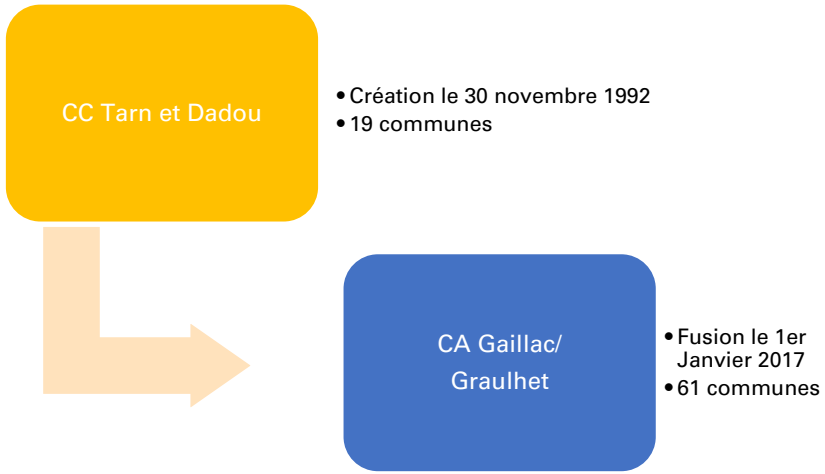
1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rivières est en vigueur depuis le 3 décembre 2012.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une seule modification approuvée en 2017.

Au 1er Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois fusionne avec celle du Pays Rabastinois et la communauté de communes Tarn & Dadou, dont Rivières fait partie, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1er Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.



2. Cadre législatif

Le 19/10/2020, le conseil communautaire a délibéré sur les motifs conduisant à la modification du PLU :

« La modification n°3 est demandée notamment pour atteindre les objectifs suivants :

- L'adaptation des zonages à l'intérieur du secteur et les règles applicables de manière à rendre cohérente la vocation touristique et de loisirs de la zone en intégrant les capacités de renouvellement de la population.
- La remise à plat des différentes réglementations écrites applicables au secteur. »

Cette procédure ne relève pas des dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas 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,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune Rivières répondent au cadre règlementaire régissant les modifications de PLU.

II. Le contexte communal

1. La communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1er janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne/Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km². Elle est composée de 61 communes et compte 73 200 habitants en 2016.

Le territoire se caractérise par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

- ✓ Des compétences obligatoires :
  - En matière économique :
    - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
    - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,

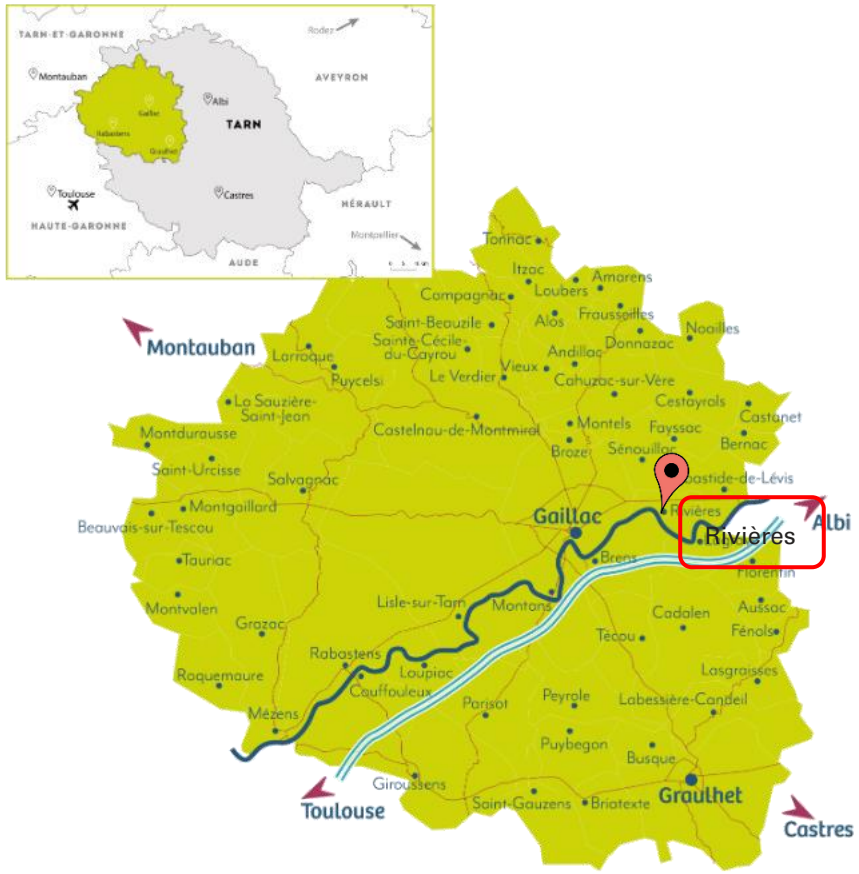


Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,

- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
  - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
  - Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
  - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
  - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,
- En matière d'équilibre social de l'habitat :
  - Programme Local de l'Habitat,
  - Politique du logement d'intérêt communautaire,
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
  - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
  - Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisés,
  - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- En matière de politique de la ville :
  - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
  - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,
- En matière d'accueil des gens du voyage :
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Eau et Assainissement,
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
  - Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
  - Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,
  - Défense contre les inondations et contre la mer,
  - Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

✓ Des compétences optionnelles

- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
  - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisance sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
  - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,

- Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire,
- Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

✓ Des compétences facultatives :

- En matière de rivières :
  - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :
  - Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
  - Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de !'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
  - Cérou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
- Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
- Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
- Ecoles et services périscolaires :
  - Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
  - Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
- Actions culturelles :
  - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
  - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
- Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- Aménagement numérique du territoire communautaire,
- SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.

2. Le SCoT Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou

L'ancien PETR (63 communes) a approuvé le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) en 2009 qui donne des orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTÉGER : Rivières est essentiellement concerné par la préservation des espaces d'intérêt écologiques et paysagers, la prise en compte des espaces à caractère inondable, les zones humides et le site classé en ZNIEFF de type 1 : la roselière de Lagrave.

LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE : Sont principalement concernés les paysages emblématiques de la vallée du Tarn qui caractérise la commune.

LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU : La commune doit poursuivre la protection des captages d'eau potable des ressources pérennes et limitera le développement de l'urbanisation dans les zones sensibles des captages.

LA PRÉVENTION DES RISQUES : Le lit des cours d'eau, ainsi que les zones humides et les dépressions naturelles, identifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, seront protégés de toute urbanisation.

LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS : Sont concernés les espaces naturels, agricoles et boisés qui font l'identité et l'économie de la commune

LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET LOGEMENTS SOCIAUX : L'objectif fixé à l'horizon 2025 est d'atteindre 10 % de logements locatifs sociaux, ce qui équivaut globalement à près de 5 % de la production totale des logements prévus sur le Pays. Rivières doit tendre vers un objectif de production de 10 % de formes denses (individuel groupé, semi-collectif et petit collectif).

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES : L'objectif retenu est de réduire la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50 % par rapport aux pratiques antérieures. Rivières est catégorisé bourg rural en émergence qui offre une gamme partielle de commerces et services, sur place et à proximité.

LA COHERENCE ENTRE URBANISATION, BESOINS EN DEPLACEMENTS ET CREATIONS DE DESSERTES EN TRANSPORTS COLLECTIFS : il convient d'améliorer les secteurs d'insuffisance actuelle de dessertes, notamment les liaisons RD 988 – A68 à l'Est de gaillac afin de valoriser le pont du barrage sur le Tarn et l'Echangeur de Lagrave.

L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL ET LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES ET AUX AUTRES ACTIVITÉS : Le besoin foncier pour toutes les zones d'activités du PETR a été défini à 170 ha à l'horizon 2025. C'est une compétence intercommunale.

La compatibilité avec le SCoT a été analysée lors de l'élaboration du PLU de Rivières approuvé le 03/12/2012.

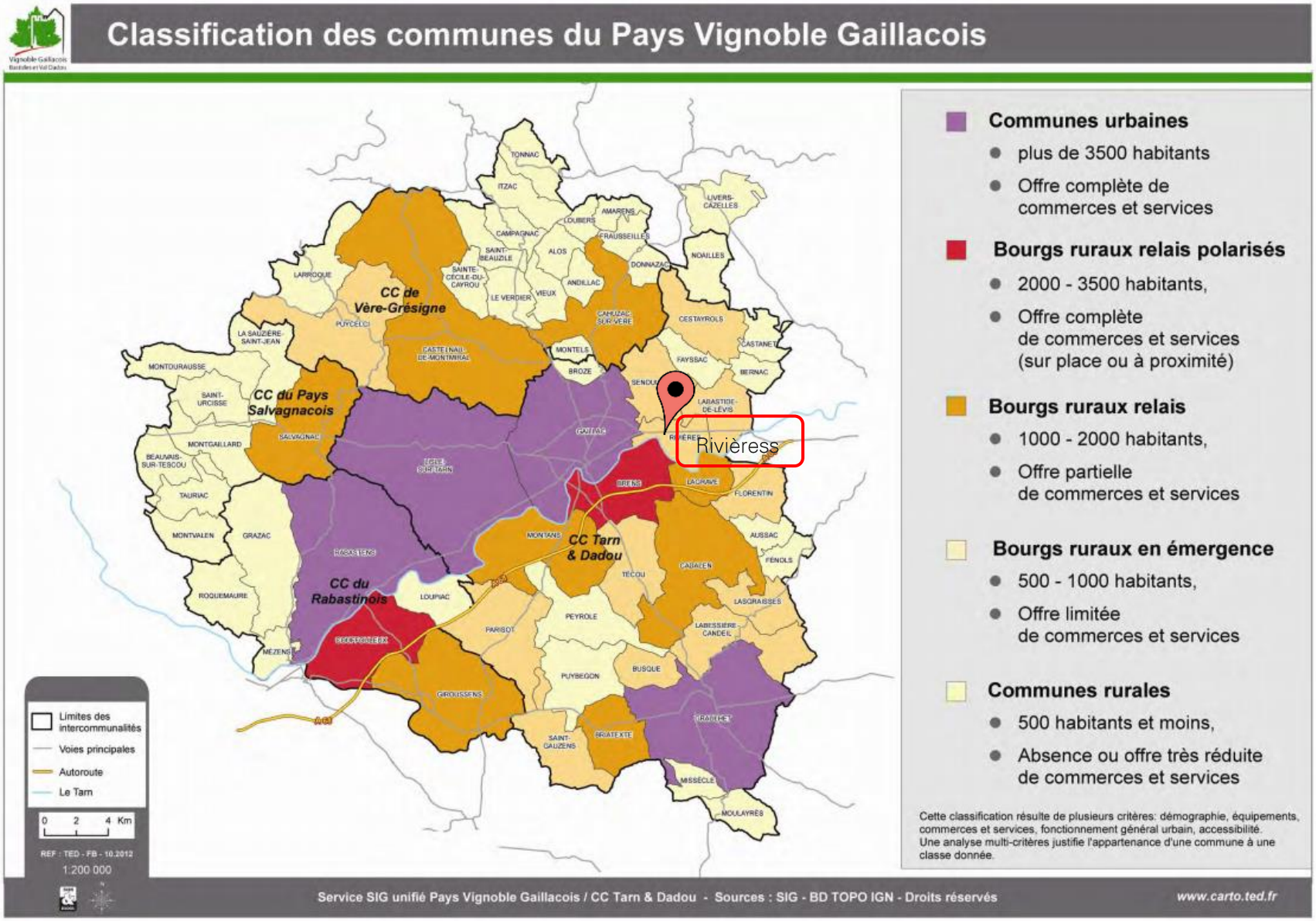


Figure 2 : Classification des communes, Source : SCoT Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou

3. La commune de Rivières

Rivières se situe dans le département du Tarn à 60 km de la capitale régionale à laquelle elle est reliée par l'A 68. La commune se situe également à 20 km de la Préfecture Albigeoise et à proximité immédiate de Gaillac à laquelle elle est relié par la RD 988. Rivières bénéficie donc d'une position stratégique à proximité des pôles régionaux.

Rivières est catégorisée, selon l'INSEE, comme une commune multipolarisée des grandes aires urbaines. Cela signifie qu'au moins 40 % des actifs occupés de la commune travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines sans atteindre le seuil de 40 % avec une seule d'entre elle, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le pôle moyen[1] de Gaillac mais aussi avec le grand pôle d'Albi. De plus, la métropole toulousaine se situe à une cinquantaine de minutes à l'Ouest de la commune. Ainsi, Rivières est sous influence des pôles Toulousains et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

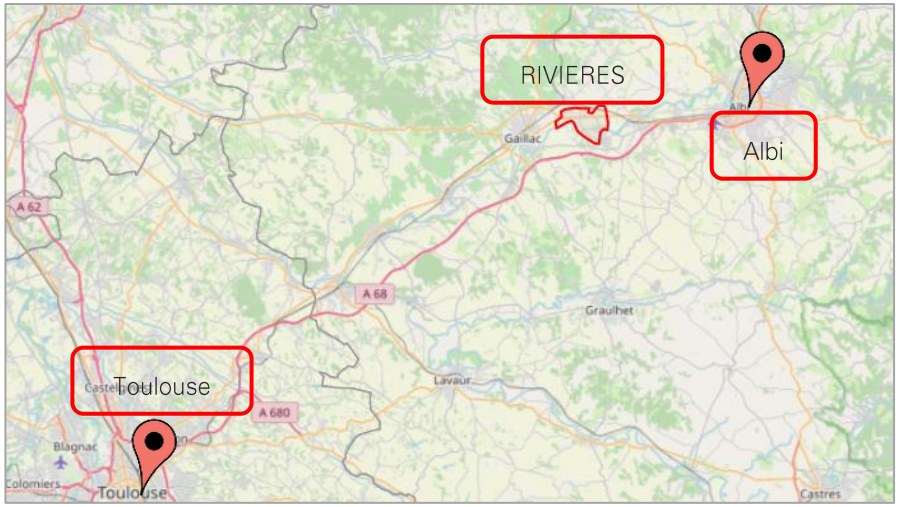


Figure 3 : Localisation de la commune, source : Géoclip

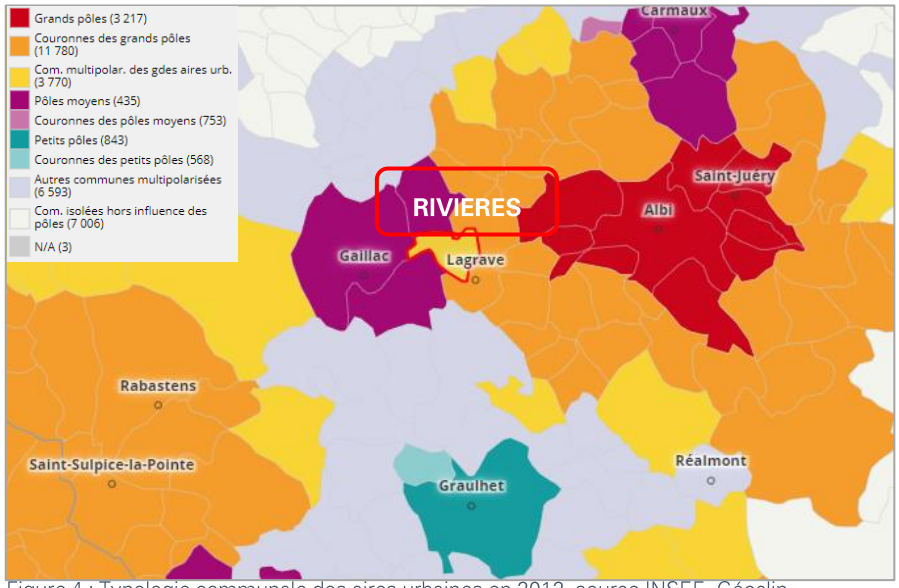


Figure 4 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

[1] Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

4. La dynamique de développement

Le rayonnement de l'agglomération gaillacoise et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1970 qui a accompagné l'accueil de près de 700 habitants, soit une population multipliée par trois sur les cinquante dernières années.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire.

La dynamique démographique est confortée depuis trois décennies par la conjugaison de l'accueil de population issues d'autres espaces et du renouvellement naturel.

Entre 2007 et 2012, la variation annuelle de la population observe une forte baisse principalement liée à la faiblesse de solde migratoire, l'accueil d'habitants issus des migrations extérieures a donc ralenti de façon notable. Néanmoins cette tendance s'inverse avec une nouvelle augmentation dès 2012 liée à une hausse combinée des soldes migratoire et naturel.

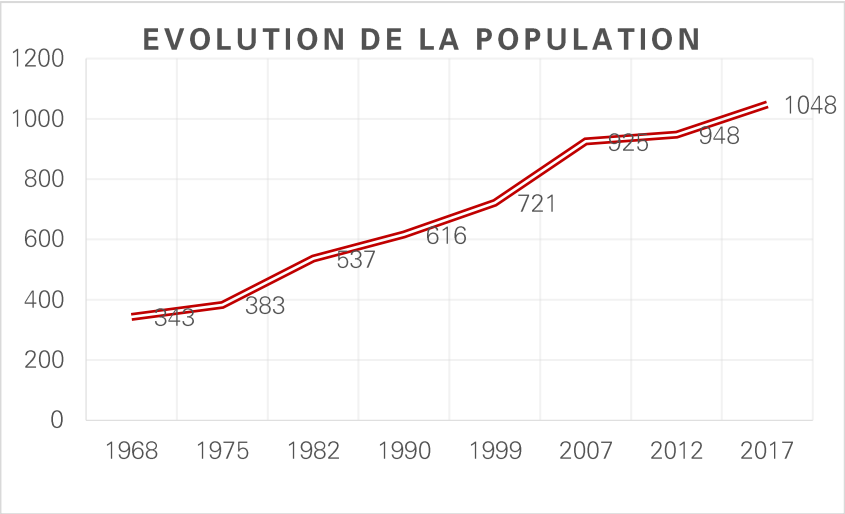


Figure 5: Evolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

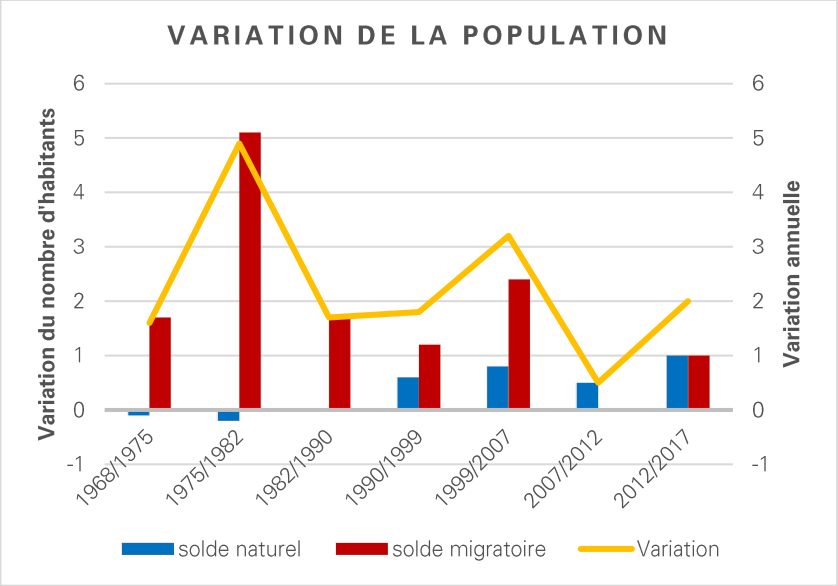


Figure 6: Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par quatre depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2017 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

Il est à noter que le parc de logements vacants est peu important, il représente moins de 3 % du parc de logements de la commune. On peut considérer qu'il s'agit d'une vacance fonctionnelle (bien en cours de vente, de succession, en attente d'un nouveau locataire, …) et non d'un réservoir de logements à remobiliser.

Il est également important de noter que sur Rivières une part importante des logements occupés le sont au titre de résidences secondaires, elle représente 27 % du parc de logements.

Le développement démographique s'est également traduit par le développement d'une offre locale d'emplois, de commerces et de services répondant aux besoins de la population communale. En 2017, la commune compte 169 emplois (source recensement INSEE 2017), soit 1 emploi pour 3 actifs. En 2018, tous les secteurs d'activités sont représentés, sauf celui des activités financières et assurances, avec une représentation plus importante des établissements actifs dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (41.7 %) et des activités de la construction (18,3 %).

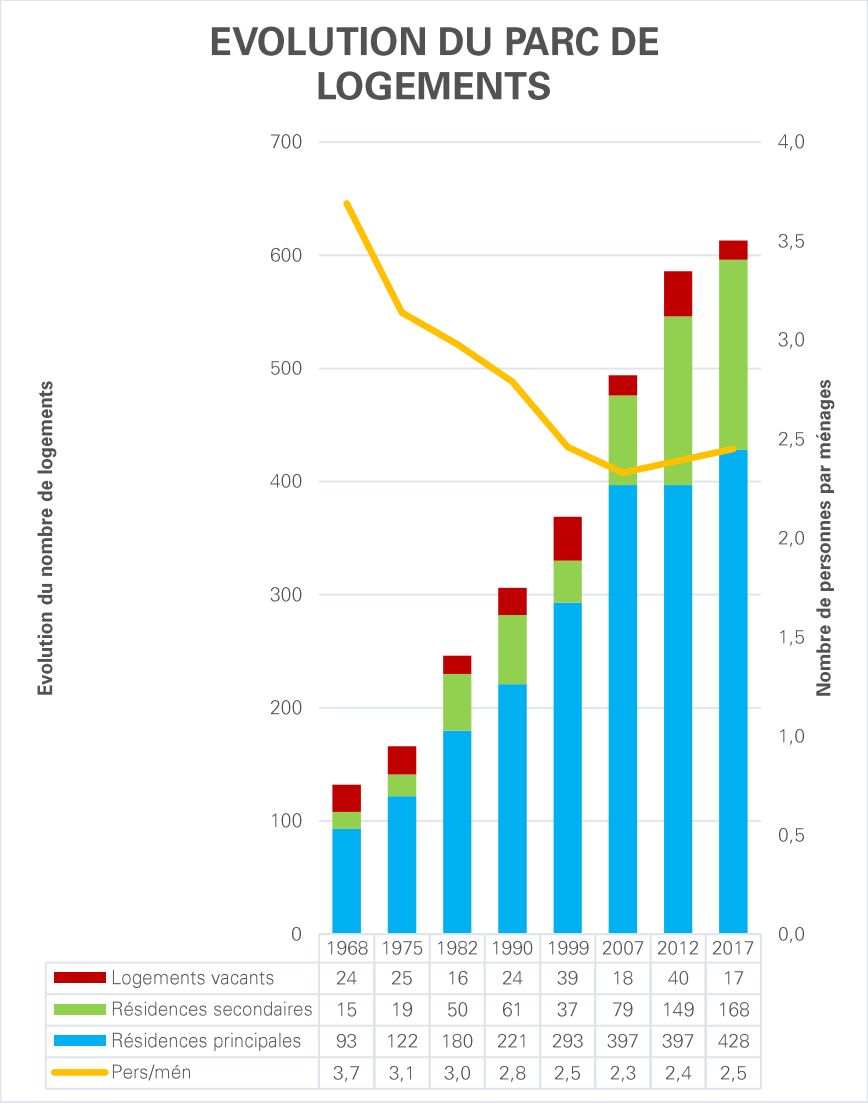


Figure 7 : évolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages

Rivières a autorisé 82 nouveaux logements entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 8 logements par an.

Le pic des autorisations est atteint en 2019 avec 15 permis accordés dont 10 sur le secteur « Le hameau du Golf 2 » d'Aiguelèze.

Il est à noter que la majorité des permis de construire sont accordés dans des opérations groupées. De plus, les divisions parcellaires ne concernent que 7 permis et les réhabilitations sont au nombre de 5 sur les dix dernières années.

Sur ces dix années, les constructions se sont dispersées sur le territoire communal, majoritairement à l'Est du centre dans le secteur d'Aiguelèze, grâce à l'aménagement de lotissements. Il y a également eu quelques constructions en densification au Nord de la D988, zone pavillonnaire « Les Vignes du bois » et au sud à « La Pougetterie ».

Chaque construction à vocation de logement a en moyenne consommé 800 m², soit une consommation estimée à 6.5 ha sur 10 ans.

Selon l'observatoire de l'artificialisation, 8 ha ont été artificialisés entre 2009 et 2019 sur la commune de Rivières.

	Rivières	*Gaillac-Graulhet*
Flux artificialisation 2009-2019 (ha)	8	505
Part de la surface totale du territoire artificialisé entre 2009 et 2019(%)	0.88	0.43
Part des surfaces artificialisées pour l'activité économique entre 2009 et 2019 (%)	29.7	12.8

Figure 9 : Indicateur d'artificialisation entre 2009 et 2019, source : Observatoire national de l'artificialisation – Plan national Biodiversité.

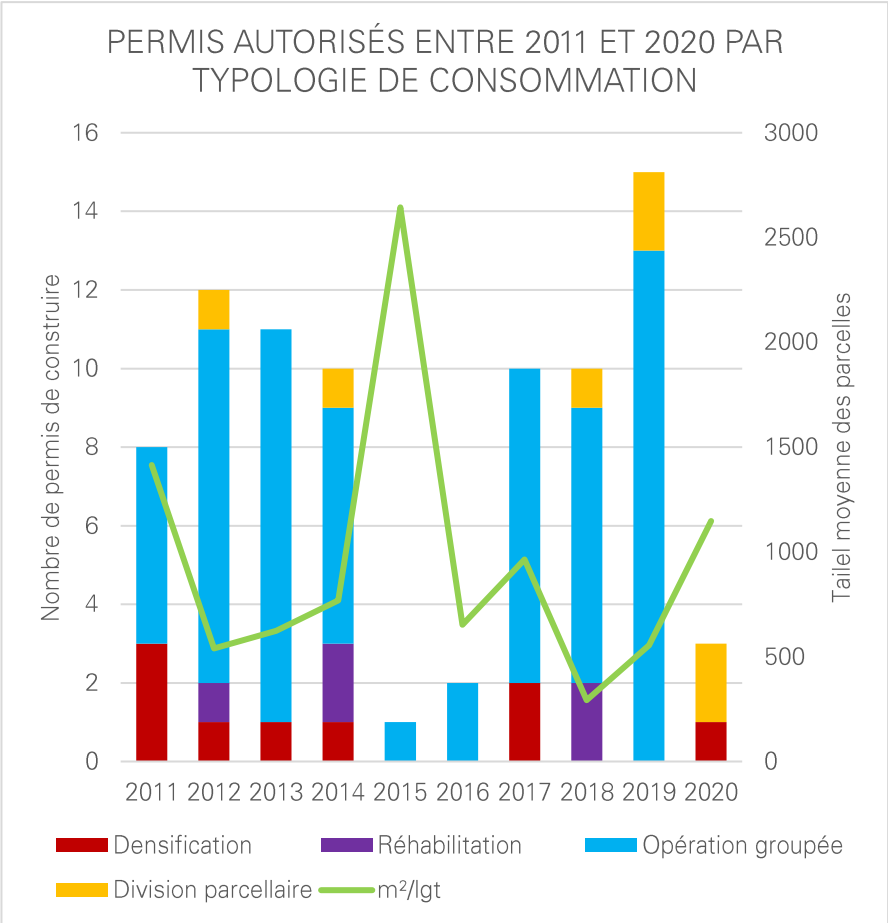


Figure 8: Permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

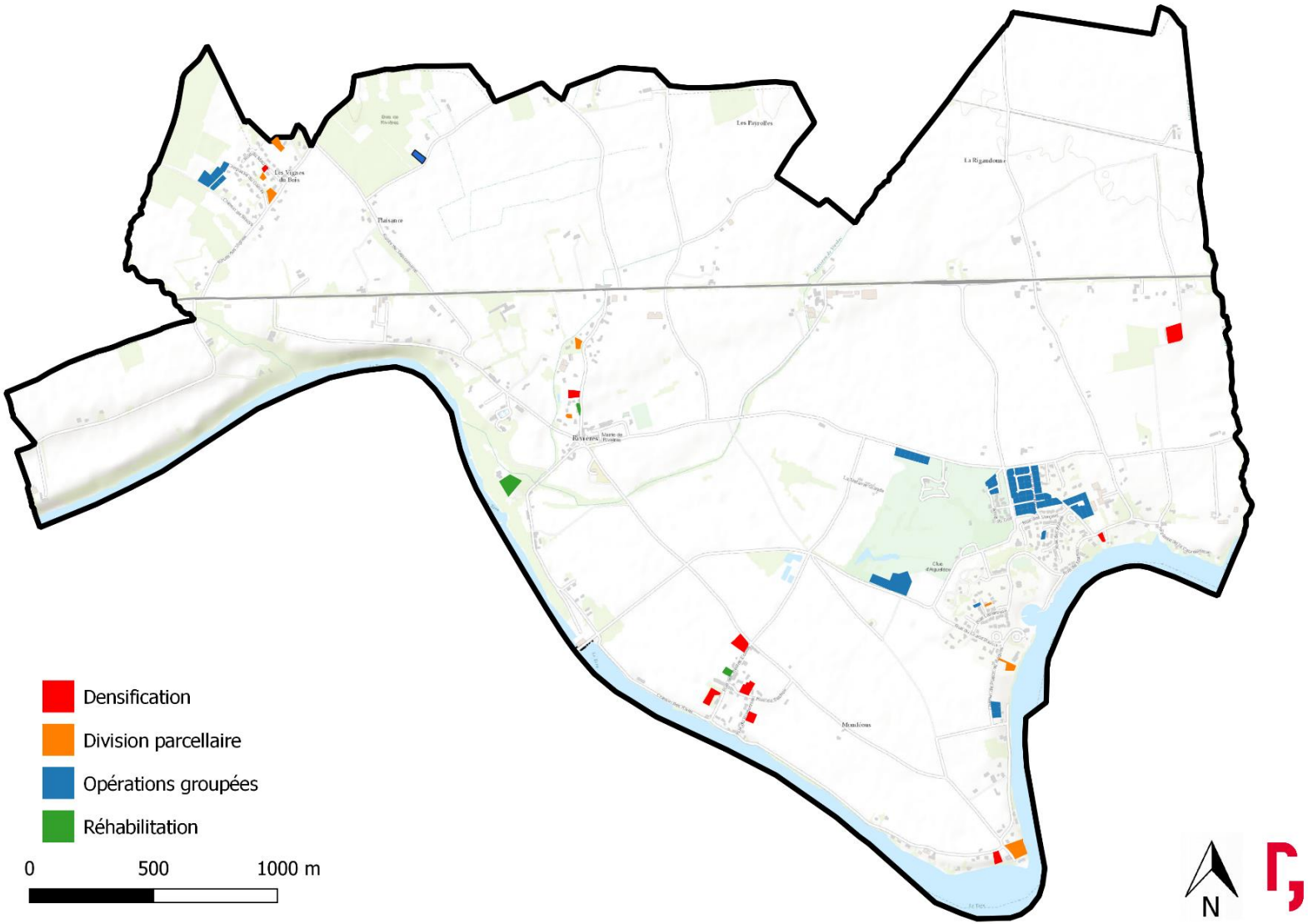


Figure 10: Localisation des permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

5. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de plusieurs thématiques :

I. Réorganiser et maîtriser le développement de la commune en diversifiant la gamme de logements et en favorisant la mixité sociale, en permettant des formes urbaines de qualité, moins consommatrice d'espaces ; en développant et mutualisant les équipements et en réorganisant les circulations pour améliorer les déplacements ;

II. Maintenir les activités économiques et de loisirs en permettant la pérennisation des activités agricoles/viticoles, le développement des activités existantes, l'installation de nouvelles et les activités de services, en préservant les populations des nuisances liées aux activités, en portant une attention particulière à l'intégration paysagère des bâtis et en favorisant la qualité environnementale,

III. Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité et maintien des espaces naturels en limitant les impacts sur les ressources naturelles et l'environnement, en limitant le mitage des espaces agricoles et forestiers par l'urbanisation, en portant une attention particulière au cadre de vie, et en intégrant les risques et nuisances.

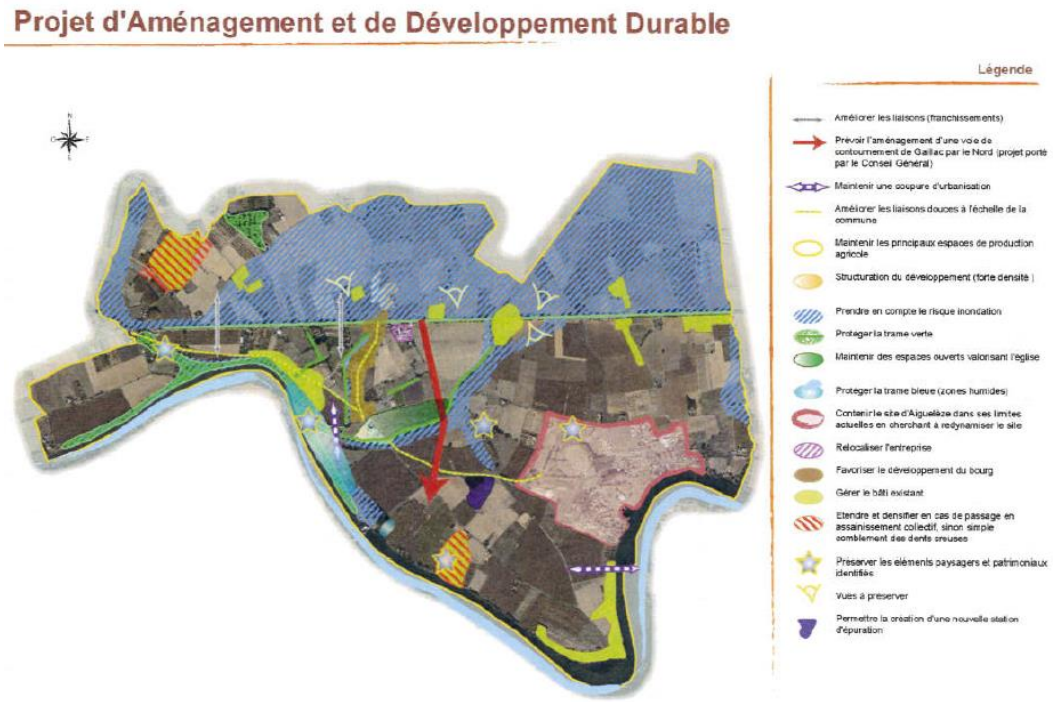


Figure 11: Carte de synthèse PADD du PLU en vigueur, source: PLU de la commune

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 3ème modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs :

- La zone d'Aiguelèze ayant été créée par voie de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), le PLU de 2012 a dû intégrer le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone. Ainsi, ce secteur fait l'objet de multiples classifications avec des zonages et des dispositions règlementaires différentes.
- La multiplication des zones entraine des difficultés de compréhension du règlement pour les administrés, la modification a donc pour objectif de remettre à plat les différentes réglementions applicables sur le secteur avec la volonté de simplifier les règles des différentes zones.

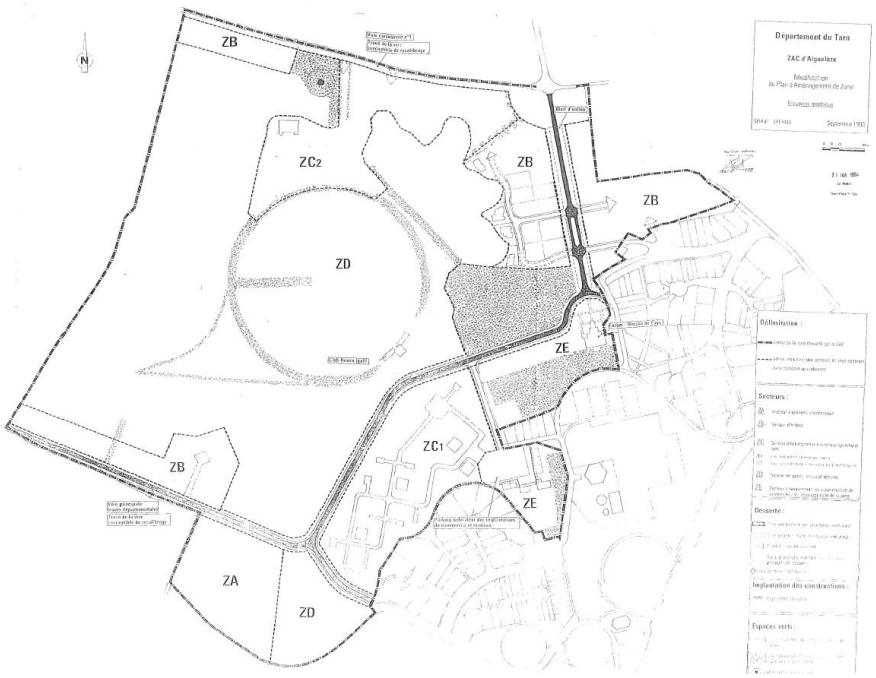


Figure 12 : Plan d'Aménagement de la zone en annexe du PLU

1. Modification du zonage en vue de simplifier le zonage du secteur d'Aiguelèze

Située à l'Est du bourg et en bord de Tarn, le secteur d'Aiguelèze a une vocation touristique forte et avéré grâce à l'aménagement de la base de loisirs sur le Tarn. La construction du Barrage de Rivières sur le Tarn entre 1948 et 1951 a permis la création d'une retenu d'eau aujourd'hui aménagée en espaces de Loisirs et de Tourisme.

Sur ce site, de nombreux équipements sportifs et de loisirs sont présents : le golf, des terrains de tennis, un espace dédié aux activités artistiques, port de plaisance, espace de baignade dans le Tarn… Ainsi que des hébergements touristiques : camping, location de chalets, appartements en proximité du golf.

Seconde polarité du territoire, ce secteur est davantage développé que le centre du village, en raison d'un cadre de vie préservé établissant un lien privilégier avec le Tarn.

Figure 13: Photographies du site, source : site web Rivières

Figure 14 : Evolution des photographies aériennes du secteur d'Aiguelèze, source : Géoportail

Entre 1955 et 2008, différents acteurs se sont succédés pour l'aménagement du secteur d'Aiguelèze. Cela a impacté l'organisation et l'aménagement des espaces qui repose sur un zonage de 22 catégories :

- U1 : Zone visant à accueillir principalement des habitations en résidences principales et secondaires,
- U2 : Zone regroupant les extensions immédiates du tissu urbain d'Aiguelèze, elles correspondent aux quartiers résidentiels de type pavillonnaire,
- UXc : Zone d'activités accueillant du commerce,
- UEa : Zone d'activités du secteur d'Aiguelèze,
- Ut1 : Parc résidentiel de loisirs (chalets), situé aux abords immédiats du golf,
- Ut2 : Aire d'habitations légères (mobil-home) et aux installations qui y sont liées,
- Ut3 : Résidence de tourisme créée aux abords du golf,
- Ut4 : Site de camping et caravanning,
- AU : Zone d'urbanisation future avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur ce site,
- AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique,
- AUl : Zone d'urbanisation future dédiée aux équipements sportifs, de loisirs ou récréatifs,
- AUs : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements sportifs ou récréatifs,
- AUs1 : Sous-secteur de la zone AUs où la hauteur des constructions est davantage encadrée,
- A : Espaces agricoles aux abords des exploitations,
- Ap : Secteurs agricoles protégés en raison de la très forte sensibilité paysagère de ces espaces de plaine,
- A1 : Secteurs habités par des non-agriculteurs au sein des espaces agricoles,
- N : Zone à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère,
- N1 : Zone protégée mais habité partiellement,
- N2 : Zone destinée à accueillir des installations sportives et de loisirs,
- N3 : Zone destinée à accueillir des activités touristiques,
- N5 : Zone accueillant la station d'épuration,
- N8 : Zone dédiée au port d'Aiguelèze.

Figure 15 : Extrait du zonage sur le secteur d'Aiguelèze, réalisation : Paysages

Le rapport de présentation du PLU en vigueur présente une carte des différents zonages et leurs enjeux sur le territoire. Cette cartographie témoigne de la complexité de l'aménagement de ce secteur, qu'il convient aujourd'hui de réinterroger.

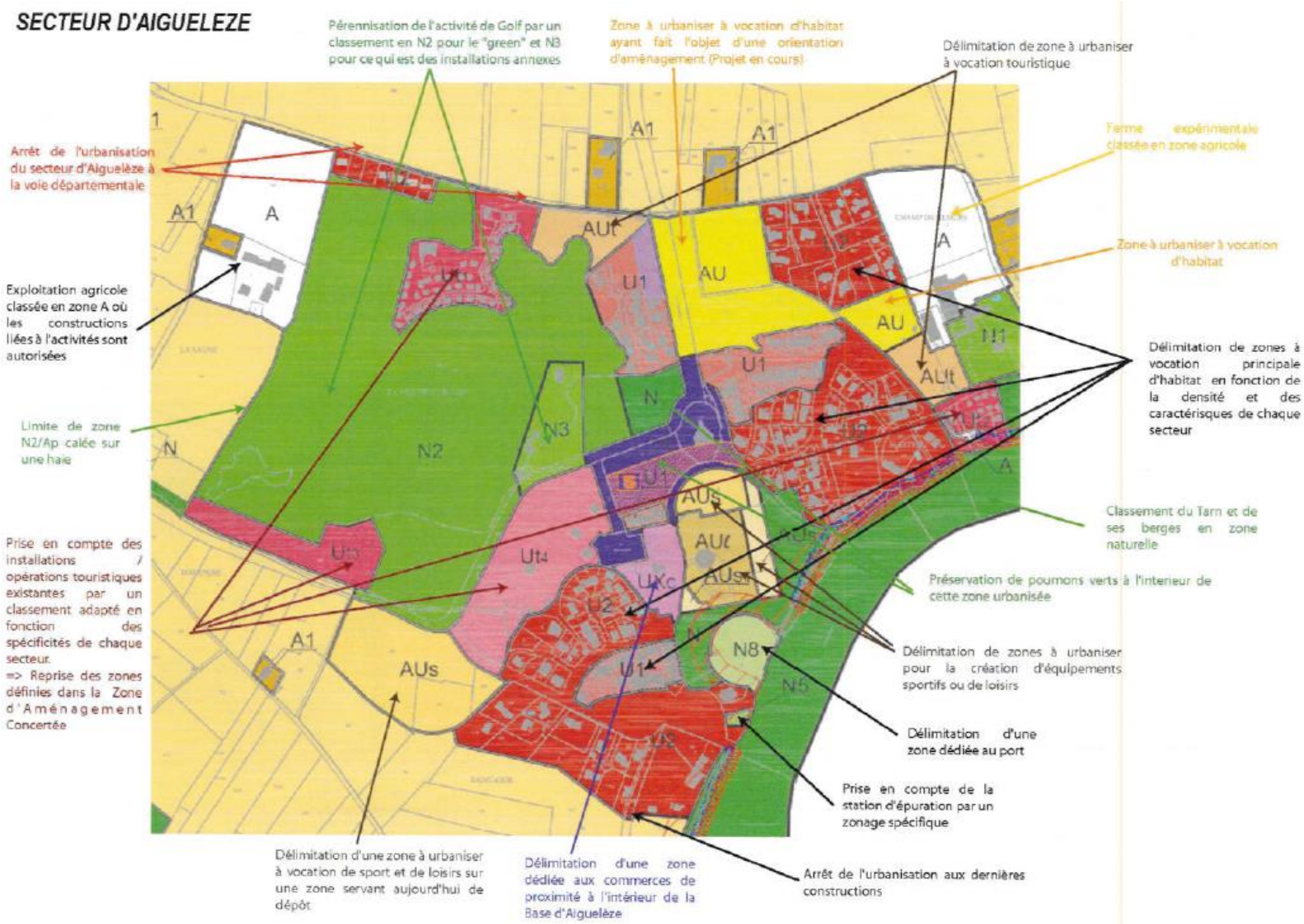


Figure 16 : extrait du rapport de présentation, source : Citadia

Afin de simplifier l'aménagement du secteur d'Aiguelèze, plusieurs modifications sur le zonage ont été effectuées :

- → Intégration de la zone AU à la zone U2 :
  - La zone AU du secteur d'Aiguelèze a été définit dans le PLU de 2012 comme une zone d'urbanisation à moyen terme, ce secteur est aujourd'hui intégralement urbanisé. En effet, les derniers permis de construire ont été accordés en 2019[2]. Ainsi, ce site ne peut plus être considéré comme une zone d'aménagement future, il est donc intégré à la zone urbaine U2 disposant de caractéristiques proches : implantations et aspect des constructions notamment.
- → Création d'une zone UEa pour les équipements et services publics ou privés :
  - Plusieurs zones du secteur sont dédiées aux équipements publics et services à la population : UXc, UEa, AUl, AUs et AUs1. Les dispositions règlementaires de ces zones sont quasiment identiques, ainsi, une seule zone UEa destinée à l'aménagement d'équipement, commerces et services est créée.
- → Intégration de la zone N3 à la zone N2 :
  - Le Golf d'Aiguelèze est une composante forte de l'attractivité touristique de la commune. Ce secteur fait l'objet de trois zonages spécifiques dans le PLU de 2012 : N2, N3 et N. La multiplication des classements freine aujourd'hui l'évolution de ce secteur. Ainsi, une classification unique a été retenue en zone N2 pour accompagner son développement.
- → Intégration de la zone N5 à la zone N8 et réduction de la zone U2 :
  - Ce secteur de maitrise foncière communale fait l'objet d'un projet de création d'équipements publics en lien avec le port. Cependant, les différents zonages ne permettent pas la réalisation de ce projet communaux.
  - La station d'épuration n'étant plus présente sur la zone N5, ce foncier peut être remobilisé pour de nouveaux projets.
- → Passage de la zone AUs en UEa :
  - La zone AUs est entièrement une propriété communale, la commune souhaite aujourd'hui valoriser ce foncier pour créer de nouveaux équipements publics.

Suite à cette modification, le secteur d'Aiguelèze est catégorisé en 14 zones (U1, U2, UEa, Ut1, Ut2, Ut3, Ut4, AUt, N1, N2, N8, A, AP et A1) contre 22 avant la modification.

[2] Source : registre des permis de construire de la commune

Figure 18 : Extrait du zonage en vigueur, réalisation : Paysages

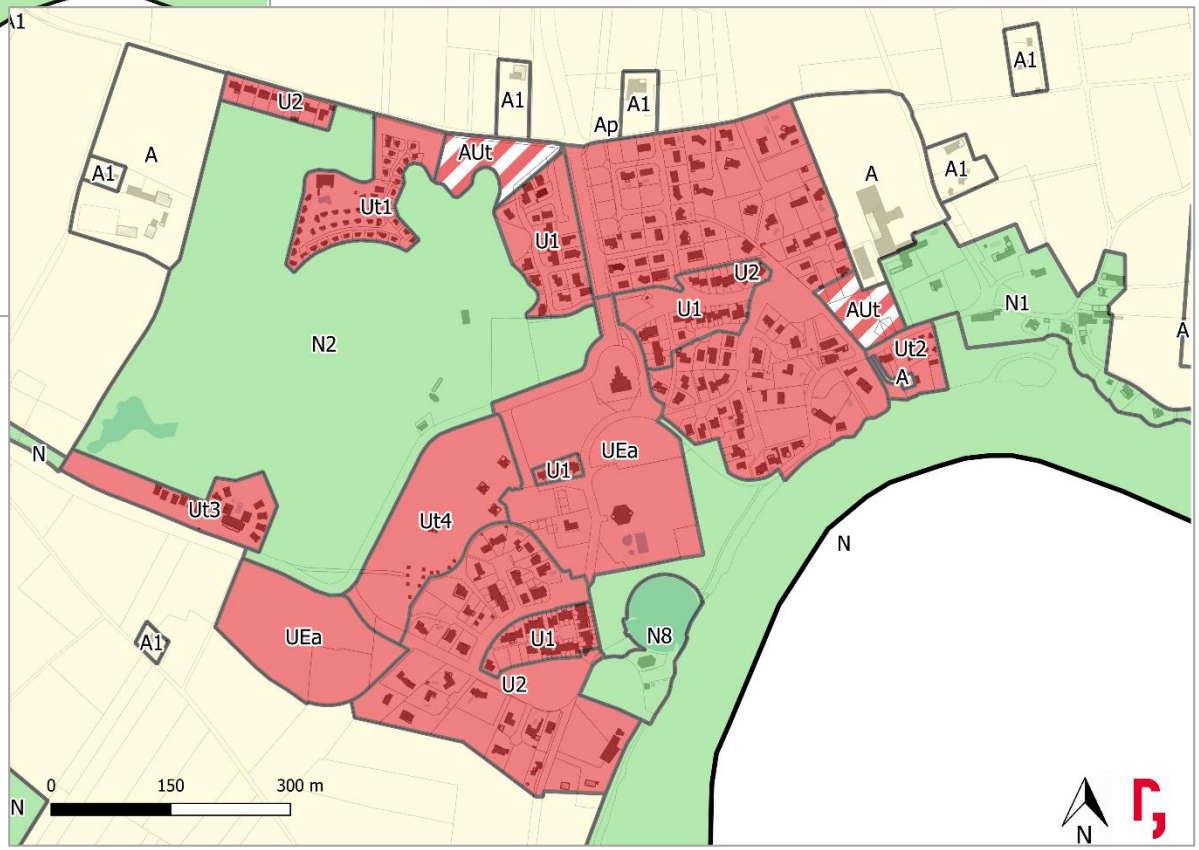


Figure 17 : Extrait du zonage modifié, réalisation : Paysages

2. Modification du règlement

Toujours dans une logique de simplification des dispositions règlementaires pour faciliter leur compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le règlements écrit est modifié pour attendre plusieurs objectifs :

- Simplification des règles concernant l'implantation, l'aspect des constructions et le stationnement,
- Compléments et ajustements au regard des zones supprimées,
- Corrections diverses : Après plusieurs années d'application, certaines dispositions figurant dans le règlement du PLU nécessitent des adaptations, notamment au regard des différentes évolutions législatives.

a) Simplification des règles

Implantation des constructions :

Chaque zone du PLU dispose de règle d'implantation qui lui sont propres avec une rédaction pouvant différée d'une zone sur l'autre. Ainsi, pour les zones urbaines, la rédaction des dispositions règlementaires sont simplifiées et clarifiées. Les schémas illustrant les règles sont également modifiés pour être en cohérence avec la nouvelle rédaction.

Ainsi, les articles n°6 et 7 des zones urbaines U1, U2 et U3 sont modifiés comme suit :

Zone U1

« ARTICLE U1- 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

~~Toutefois,~~ lorsque la construction projetée jouxte ~~une autre~~ d'autres constructions ~~en bon état~~ mais implantée en retrait de l'alignement la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci- dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les ~~bâtiments~~ annexes ~~non destinés à l'habitation~~ dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent ~~s'implanter à l'arrière de la construction principale~~ sans référence à ~~l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.~~

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou

répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U1- 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~*Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).*~~

~~*Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) sans être inférieure à 3 mètres.*~~

Toute construction nouvelle, excepté les piscines, doit s'implanter pour tous ses niveaux sur au moins une des limites séparatives latérales.

~~*Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.*~~

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, …) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Zone U2

ARTICLE U2- 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 988.

Dans les autres cas la façade principale des constructions nouvelles sera implantée à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ou emprises publiques.

~~- *entre 0 à 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, dans le cas d'un terrain plat*~~
~~- *entre 0 à 10 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques, si le terrain présente une pente supérieure à 5 %.*~~

Lorsque la construction nouvelle s'implante sur une parcelle bordée de deux voies, la règle s'appliquera sur une seule de ces voies.
Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée avec un autre retrait, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

~~*Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment*~~

~~établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait) ou lorsque la topographie l'exige (pente supérieure à 5%).~~

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci- dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

~~*Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.*~~

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter librement.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U2- 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3 m~~ 1 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif {transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Zone U3

ARTICLE U3 - 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 988

Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ou emprises publiques ~~de dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.~~

Lorsque la construction nouvelle s'implante sur une parcelle bordée de deux voies, la règle s'appliquera sur une seule de ces voies.

~~*Un retrait supérieur pourra être admis lorsque la topographie l'exige (pente supérieure à 5%).*~~

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

~~Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.~~

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter librement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U3- 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance ~~comptée~~ entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur de la construction {au faîtage) avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3 m~~ 1 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif -{transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives. »

Aspect des constructions

Toujours dans un souci de simplification des règles l'article 11 portant sur l'aspect des constructions est assoupli. Lors de l'élaboration du PLU de 2012, de nombreuses dispositions règlementaires ont été établies pour encadrer l'aspect des nouvelles constructions en zone urbaine. Cependant, forte de son retour d'expérience de plus de 8 ans, la commune souhaite assouplir ces règles en supprimant celles qui ont un enjeu faible sur la protection du cadre de vie communal.

Zone U1

« ARTICLE U1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

3. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

~~*Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.*~~

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

~~*Proportions des ouvertures :*~~

~~*Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.*~~

~~*Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâtiancien.*~~

Matériaux et couleur

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses,...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.

~~*Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).*~~

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

~~*La hauteur des murs de clôtures et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection àl'identique.*~~

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Zone U2

ARTICLE U2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

3. *Façades*

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

~~*Proportions des ouvertures :*~~

~~*Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.*~~

~~*Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.*~~

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique.

~~Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).~~

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

~~La hauteur des murs de clôtures et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.~~

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Zone U3

ARTICLE U3 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique.

~~Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales étrangères à la région).~~

(…) »

Stationnement

La commune dispose d'une offre de stationnement bien proportionnée répondant aux besoins des habitants du territoire mais également aux visiteurs. Ainsi, les élus ont souhaité redéfinir les règles sur le stationnement des zones urbaines pour les assouplir.

De plus, pour faciliter la lecture du règlement, les dispositions non nécessaires sont supprimées, notamment concernant les immeubles de plus de 200 m², non envisagés sur la commune.

Zone U1

« ARTICLE U1 ET U2 - 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ~~ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m²~~, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	*~~1 place minimum par habitation~~ ~~+~~ 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher*
En habitat collectif	*1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher*

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

~~Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 200 m² de de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m² de de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 60 m² de de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en ROC dans un garage abrité et fermé. »~~

b) Compléments et ajustements au regard de la simplification du zonage

Suppression de certaines zones

Les zones Uxc, AUs, AUs1, AUl et N3 étant supprimée du zonage et intégrée à d'autres zones, les dispositions du règlement liées à ces secteurs sont supprimés de l'ensemble du règlement. Les tableaux de présentation des différentes vocations des zones sont également mis à jour pour intégrer cette suppression.

A titre d'exemple de suppression pour les zones AU :

DENOMINATION	VOCATION
AU	Extension à des fins d'habitat
AUx	Extensions futures à vocation économique
AUt	Extensions futures destinées à des équipements touristiques et de loisirs
~~AUs~~	~~Extensions futures destinées à des équipements sportifs~~
~~AUl~~	~~Extensions futures destinées à des équipements sportifs, récréatif ou de remise en forme~~
AUo	Extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU
AUxo	Extensions futures destinées aux activités nécessitant une révision du PLU

Adaptation du règlement de la zone UE

Une zone UEa est créée sur le secteur d'Aiguelèze visant à permettre l'installation d'équipements, services et commerces pour développer l'offre urbaine à l'évolution de la population. Il est à noter que la commune détient environ 80 % de la maitrise foncière de cette zone.

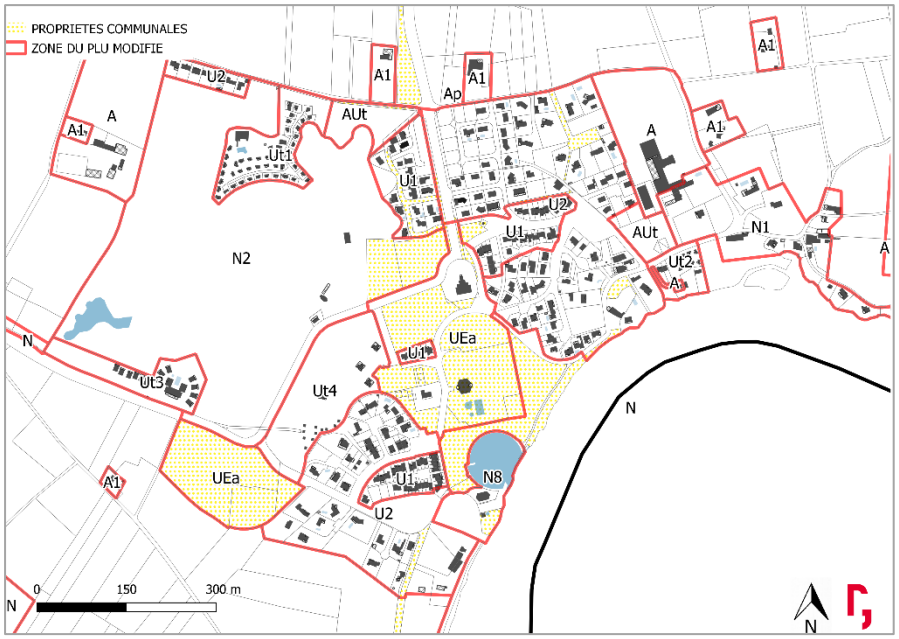


Figure 19 : Localisation des propriétés communale, source : Open mon territoire, réalisation : Paysages

L'article 1 de la zone UE est modifié comme suit, le reste du règlement de la zone reste inchangé :

« *ARTICLE UE-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES*

Sont interdits dans la zone UE :

- *Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,*
- *Les bâtiments industriels,*
- *Les résidences hôtelières,*
- *L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,*
- *Les bâtiments agricoles,*
- *Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,*
- *Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,*
- *Les terrains de camping et de caravaning,*

~~*Sont interdit dans la zone UE à l'exception de la zone UEa :*~~

- ~~*Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,*~~
- ~~*Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,*~~
- ~~*Les terrains de camping et de caravaning,*~~

Sont interdits dans la zone UEa :

- *Les bâtiments industriels,*
- *L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,*
- *Les bâtiments agricoles.* »

Adaptation du règlement de la zone N

Plusieurs zones N ayant été supprimés, il convient d'adapter les zones N2 et N8 qui ont intégrés de nouveaux secteurs afin d'accompagner les projets portés sur ces secteurs.

Ainsi, l'article N2 est modifié comme suit :

« ARTICLE N - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

(…)

Dans le secteur N2 :

- *Les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs,*
- *Les constructions et installations complémentaires à l'activité de golf : restaurant, commerce, club-house,*
- *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m2 de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.*
- *Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.*
- *Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour l'aménagement du site et la pratique des activités sportives.*
- *Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.*

~~*Dans le secteur N3 :*~~

- ~~*Les constructions et installations complémentaires à l'activité de golf : restaurant, commerce, club-house.*~~
- ~~*les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m2 de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.*~~
- ~~*Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers*~~
- ~~*Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.*~~

Dans le secteur N8 :

- *Les affouillements et exhaussements de sol* ~~*s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations du port*~~
- *Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la*

gestion ou à l'exploitation du port (pontons, jetées ...) et des équipements publics,

- *Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. »*

c) Corrections diverses

Suppression articles 5 et 14

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27/03/2014, a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet immédiat de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale des terrains.

Dans ce contexte les articles 5 et 14 de l'ensemble du règlement deviennent sans objet, extraits du règlement (pour toutes les zones) :

« ARTICLE U2 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~*En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement.*~~

~~*La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.*~~

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~*Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division. Ces droits seront par ailleurs répartis de façon proportionnelle.*~~

~~*Le COS est fixé à 0,35. Il pourra être porté à 0,40 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.*~~

Supprimé par la loi ALUR. »

Ajout tableau des zones urbaines

Le tableau de description des différentes zones urbaines était absent du règlement, la présente modification est l'occasion de rectifier cet oubli.

Suppression de la définition de la hauteur

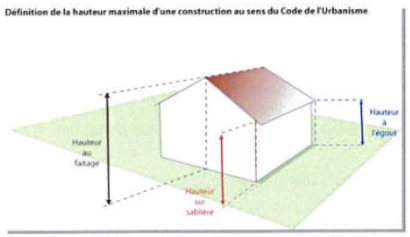
La définition de la hauteur est pour l'ensemble des zones est assez complexe puisqu'elle fait référence à une mesure de la hauteur différente si le terrain est en pente sans définir ce qu'est un terrain en pente.

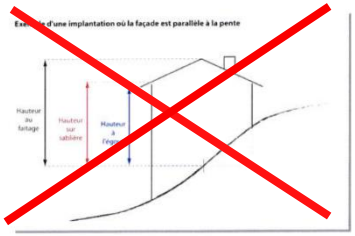
Cependant, la commune de Rivières étant une commune de plaine, la commune ne dispose pas de terrain en pente. Ainsi cette définition de hauteur en fonction d'un terrain en pente est supprimée pour simplifier la règle en n'ayant qu'une seule définition.

Pour l'ensemble des zones, l'article 10 est modifié comme suit :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

~~Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.~~





IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD

Le PLU de 2012 prévoit dans son PADD des orientations visant à permettre l'accueil de nouvelles populations aux abords immédiat du village et de finaliser la Zone d'Aménagement Concerté d'Aiguelèze (extraits du PADD). Pour cela, le PADD s'articule autour de 3 grands axes de réflexion :

I. Réorganiser le développement de la commune en recentrant l'urbanisation sur le village,
II. Maintenir les activités économiques et de loisirs,
III. Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels,

La modification vise à intervenir sur les dispositions règlementaires des zones existantes du PLU de 2012 afin de simplifier et assouplir certaines règles pour faciliter leur compréhension de tous les acteurs : élus, instructeur et habitants. Ainsi, les objectifs du PADD ne sont pas remis en question.

2. La compatibilité avec le SCOT

Le territoire communal est couvert par le du SCoT du Pays Vignobles Gaillacois Bastides et Val Dadou approuvé en 2009.

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCoT conformément à l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme. Cette compatibilité a été analyse lors de l'élaboration du PLU approuvée en 2012.

De plus, la modification n'ayant que des impacts sur les zones d'ores et déjà constituées du PLU pour faciliter la compréhension de leur règlement, la modification du PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.