

Sommaire

Introduction	2
1 - Procédure de la modification	3
2 - Contexte de la modification	6
3 – Objet de la modification du PLU	6
4 – Incidences sur le PLU	12
5 – Conséquences de la modification du PLU	14

Introduction

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Laurent des Arbres a été mise en œuvre principalement pour supprimer le recul de 75 m dans la zone IV AU faisant l'objet d'une ZAC ; la présente modification porte également sur quelques adaptations :

- Suppression d'un emplacement réservé,
- Création de nouveaux emplacements réservés pour l'élargissement de voie
- Ajustement d'une limite entre une zone urbaine d'habitat et une zone urbaine d'activités,
- Adaptation de quelques points mineurs du règlement.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où les modifications qui seront apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification posées par l'article L. 123-13, 4^{ème} aliéna, du Code de l'urbanisme sont donc bien ici respectées.

1 - Procédure de la modification

La procédure de modification du PLU est encadrée par l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme.

1- Notification aux personnes publiques associées

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes appelées à émettre un avis sur le projet de modification du PLU :

- Le Préfet
- Le Président du Conseil Régional
- Le Président du Conseil Général
- Le Président de l'établissement public chargé d'élaborer le Schéma de Cohérence Territoriale (Syndicat Mixte du SCOT du bassin de vie d'Avignon).
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers
- La chambre d'Agriculture
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (le Conseil Général en l'occurrence)

2- Enquête publique

L'enquête publique est définie par les textes suivants :

- La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du Code de l'Environnement.
- Le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.
- Les articles 7 à 21 sont applicables aux enquêtes publiques PLU.
- Les articles L. 123.13 et L. 123.10 du Code de l'urbanisme issus de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat et l'article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme (issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 portant application de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

Elle se déroule de la façon suivante :

- Saisine par le maire du président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur
- Arrêté du Maire soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU. Cet arrêté doit préciser :
 - l'objet, la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique
 - les noms et qualité du commissaire enquêteur
 - les jours, heures et lieux de consultation du public
 - les lieux où le public pourra consulter les conclusions du commissaire enquêteur
- Mesures de publicité : publication par voie d'affiche quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci ; publication et caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.
- Ouverture de l'enquête publique pour 1 mois
- Clôture de l'enquête publique
- Dans un délai de 1 mois à compter de la clôture de l'enquête, transmission par le Commissaire enquêteur au Maire de son rapport et de ses conclusions ; copie au Président du Tribunal Administratif et au Préfet.

3- Approbation de la modification

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU peut être :

Soit approuvé en l'état ;

Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de l'enquête publique ;

Soit abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification.

La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification du POS qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

4- Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé ;

- Au Préfet,
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- Aux personnes publiques associées.

2 - Contexte de la modification

C'est par délibération en date du 5 avril 2004 que le conseil municipal de Saint Laurent des Arbres a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette révision a été approuvée par délibération du conseil municipal le 8 mars 2007. Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC d'activité de Tesan sur la zone IV AU, une étude d'entrée de ville a été réalisée sur l'ensemble de la section d'entrée de ville le long de la RN 580 afin de supprimer le recul de 75 m par rapport à cette route nationale (loi Barnier). La 1^{ère} modification du PLU souhaitée par la municipalité, doit notamment permettre la suppression de cette marge de recul.

Le présent document expose donc les modifications qui ont conduit la municipalité à engager la procédure de la 1^{ère} modification du PLU.

3 – Objet de la modification du PLU

Suppression de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n°1, situé dans le secteur UA b, est destiné à l'agrandissement du groupe scolaire. La commune a acquis la partie nécessaire à l'extension de l'école, celle-ci étant en cours d'achèvement ; il convient de supprimer l'emplacement réservé devenu inutile.

Création de nouveaux emplacements réservés

Certaines voies étroites entraînent des difficultés de circulation ; difficultés qui augmenteront proportionnellement aux constructions nouvelles. Les voiries étroites longeant des terrains non bâtis ou partiellement bâtis ont été repérées, elles pourront ainsi être élargies et des cheminements doux créés notamment par l'intermédiaire de cession gratuite de terrains. Une bande de terrain de 2 m de large sera inscrite en emplacement réservé.

Pour l'ER n°19 sur la voie départementale 101, il ne s'agit pas d'élargir la voie pour assurer une bonne fluidité de la circulation, la voie étant suffisamment large, mais pour une question de visibilité.

Par ailleurs le bénéficiaire de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la RN 580 est modifié, il s'agit bien de l'Etat et non de la commune.

Modification de la limite entre la zone Udb et la zone Ue

La parcelle 458 est située en zone UE au sud de l'agglomération de Saint Laurent des Arbres, elle jouxte les zones UC au nord et UDb à l'est. Elle crée une saillie dans ces zones urbaines à vocation d'habitat, la limite actuelle a été créée selon les limites parcellaires.

Il apparaît toutefois plus logique de ne pas tenir compte de la limite parcellaire, d'inclure la partie nord de la parcelle en zone UDb et de conserver la partie sud en zone UE.

Homogénéisation de l'article 8 du règlement

L'article 8 de l'ensemble des zones concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; il est rédigé de manière différente selon les zones :

Zone UA et N : non réglementé

Zone UC, UD et II AU : les constructions non contiguës à l'habitation ne sont autorisées que pour les constructions annexes non habitables (abri, garages, ateliers, auvents).

Zones UE et IV AU : Les constructions non-contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Zones UN et A : Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. Les constructions non contiguës à l'habitation ne sont autorisées que pour les constructions annexes non habitables (abri, garages, ateliers, auvents).

La présente modification propose d'homogénéiser ce point du règlement et de mettre dans les zones UC, UD, UN, II AU et A, les dispositions suivantes : Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'une autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent)

Modification de l'emprise au sol de la zone UNa

Les emprises au sol imposées sont reprises dans le tableau :

Zones	Surface min terrains	Emprise au sol	COS
UAa	-	-	-
UAb	-	70% sauf z. inondable 30%	0,40
UC	-	- sauf z. inondable 30%	0,30
UDa	-	30 %	0,30
UDb	-	25 %	0,25
UDc	-	20 %	0,20
UNa1	1500 m ²	10 %	0,20
UNa2	1500 m ²	10%	0,20
UNb	3500 m ²	5 %	0,10

En zone UNa, ni les surfaces minimales de terrains ni le COS ne sont remis en cause. Une SHON maximale de 300 m² sur un terrain de 1500 m² reste le souhait de la municipalité, le problème vient de l'emprise au sol, qui impose dans un tel cas, la construction sur deux niveaux, 150 m² au sol et 150 m² à l'étage. Il est proposé d'augmenter pour la zone UNa l'emprise au sol de 10 à 15 %, permettant la construction de 225 m² au niveau du sol, ce qui ne semble pas démesuré au regard des éléments comptabilisés dans l'emprise au sol, comme les terrasses notamment.

Toutefois dans la zone UNa soumise au risque inondation d'aléa fort, l'augmentation de l'emprise au sol ne paraît pas souhaitable.

Le rappel de la procédure de ZPPAUP dans le descriptif des zones concernées (UA, UC, UD, A et N)

La procédure de création de la ZPPAUP, est en voie de finalisation. Le conseil municipal par délibération du 7 mars 1996, avait décidé de mettre à l'étude la création d'une ZPPAUP. Le projet de ZPPAUP a, par délibération du 14 septembre 2006, été approuvé par le Conseil municipal de la commune de Saint Laurent des Arbres, sa mise à enquête publique a été décidée.

Par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2007, le Préfet a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'instauration d'une ZPPAUP sur la commune de Saint Laurent des Arbres, enquête publique qui s'est achevée le 6 juillet 2007

La procédure restante consiste à modifier le dossier au vue de l'avis du Préfet et des services départementaux, des conclusions du Commissaire Enquêteur à présenter le dossier à la Commission régionale du patrimoine et des sites puis à créer la ZPPAUP par arrêté du Maire.

La ZPPAUP étant une servitude d'utilité publique, il conviendra dans les trois mois suivants sa création de mettre à jour le PLU afin d'y insérer la ZPPAUP.. Toutefois, il apparaît dans un souci de clarté vis-à-vis des pétitionnaires, d'indiquer d'ores et déjà les zones qui seront touché par cette nouvelle servitude. Le PADD n'est pas modifié, il indique actuellement la mise en place de la ZPPAUP.

Suppression du recul de 75 m (loi Barnier)

Le dossier d'entrée de ville joint en annexe, présente le contexte générale de la commune, analyse la séquence de la RN 580 au regard des critères de l'amendement Dupont (nuisance, sécurité, qualité architecturale et urbaine, qualité environnementale et paysagère), les enjeux, le parti d'aménagement défini actuellement par le PLU et les préconisations à instaurer.

Il est succinctement repris ici.

Les nuisances

La contrainte principale concerne l'écoulement naturel des eaux du sud/ouest vers le nord/est, la RN 580 constitue une digue artificielle aux écoulements venant de l'ouest.

Le ruissellement actuel sur la zone du projet ainsi que l'imperméabilisation de tout cet espace est pris en compte dans le cadre de l'aménagement par la mise en place de mesures compensatoires ; le projet s'accompagne en effet d'un réseau d'assainissement pluvial destiné à récupérer l'ensemble des eaux du site et de bassin de rétention suffisamment dimensionné pour permettre d'absorber à la fois le volume de rétention naturel actuel ainsi que le volume d'eau résultant de l'imperméabilisation de la zone.

Le projet comporte également la création d'une noue enherbée à réaliser le long de la RN 580 dans la zone IV AU. D'une profondeur de 1 m, elle constituera une zone tampon en cas de déversement éventuel d'eau depuis la RN 580.

Concernant l'acoustique, il faut tenir compte des nuisances émises par la RN 580 Le projet prévoit un recul des constructions de 30 m de l'emprise actuelle de la RN 580. Ce recul sera végétalisé afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

La sécurité

La RN R80 est un axe à grande circulation et de transit de poids lourds, ce qui génère des nuisances en terme de bruit face auxquelles les activités actuelles se protègent en faisant dos le long de la RN 580 et à la RD 101.

Les problèmes de sécurité ont été écartés par la réalisation du giratoire de la Croisette. Son aménagement permet de casser la ligne droite de la voie et de limiter les vitesses à cette intersection auparavant très accidentogène. La réalisation de la ZAC permet de réaliser un évènement urbain sur cet axe et de marquer plus fortement la traversée d'une agglomération.

L'interdiction de tout nouvel accès depuis la RN 580 permet de sécuriser le carrefour RN 580, RD 26, RD 101 et l'accès des zones d'activités existantes et futures.

Le schéma propose également la création d'un accès unique depuis la RD 101 en accord avec l'accès existant de la zone artisanale sud. Entre ces deux giratoires, un terre-plein séparateur sur l'axe de la RD 101 permettra également de sécuriser l'accès actuel à la zone artisanale existante.

La qualité architecturale et urbaine

Ce secteur est marqué par une occupation humaine et la présence d'activités avec des bâtis aux formes diverses et sans réel intérêt architectural (hangar, maison individuelle, restaurant). Cependant les faibles hauteurs et les gabarits permettent une intégration correcte.

L'ensemble présente un enjeu de restructuration autour de l'aménagement du carrefour entre la RN 580 et les RD 101, RD 26.

Le parti d'aménagement retenu s'articule autour d'une trame de desserte interne très simple avec un accès unique depuis la RD 101 pour la zone artisanale existante et le futur parc d'activité de Tesan.

Le projet prévoit des volumétries pour les bâtiments et une répartition des types d'activités en accord avec l'environnement et les perceptions de la zone. Il décrit des prescriptions de traitement architectural destiné à la création de qualité formant un ensemble cohérent et intégrée à son environnement.

La qualité environnementale et paysagère

Depuis le sud de la RN 580, au blocage des perceptions de la végétation naturelle arborée à l'est comme à l'ouest, succède une limitation des perceptions engendrées par le bâti des activités existantes à l'est. Ainsi la vue sur le site de Tesan n'est perçue qu'une fois la zone artisanale existante dépassée. Ensuite les vues sur l'espace agricole sont lointaines.

Vers l'ouest, le carrefour laisse entrevoir l'entrée du village, mais les perceptions se referment vite derrière la végétation de la maison des vins, du stade et des activités plus au nord.

Depuis le nord, les abords de la RN 580 sont visibles dans leur globalité dès le croisement avec la voie communale d'accès au village de Saint Laurent des Arbres. La RN 580 y est en surplomb ; vers l'est, les perceptions sont bloquées par les bâtis d'activités et la végétation, seul un espace dégagé au droit du carrefour laisse indiquer l'entrée du village.

Vers l'ouest les vues sont libres sur la zone artisanale existante avec pour premier visuel, le mur bordant la RD 101, puis après le carrefour les activités proposent un effet de vitrine avec un accès sur le restaurant et enfin la végétation bloque toute perception au-delà.

Le projet est conçu autour d'une trame de haies agricoles à la fois fonctionnelle et identitaire en référence aux éléments du patrimoine agricole qui structurent aujourd'hui le grand paysage de Saint Laurent des Arbres. Le parti d'aménagement tient compte de la topographie du site et des perceptions internes et externes sur le site, avec une mise en avant des surfaces les mieux intégrables.

Une haie de cyprès continue sera plantée dans la zone IV AU, le long de la RN 580 et de la RD 101. L'espace entre la haie et la façade des bâtiments sur la moitié nord sera constituée d'un espace vert planté d'arbres de haute tige. Les abords du giratoire de la RN 580 seront plantés de haies variées (lauriers roses notamment) pour harmoniser l'ensemble paysager du giratoire avec les aménagements existants de la maison des vins et des aménagements du Parc de Tesan.

Suite à une remarque de la DDE, la noue enherbée est légèrement décalée afin de ne plus empiéter sur l'emplacement réservé n°1 dédié à l'élargissement de la RN 580. Son emprise totale est légèrement diminuée, mais il paraît nécessaire de préciser que cette noue vient en supplément des bassins de rétention prévus conformément aux règles de la loi sur l'eau. Les modalités du rejet des eaux pluviales seront définies avec le service gestionnaire (DIRMED) de la voirie nationale.

4 – Incidences sur le PLU

Le rapport

La présente notice complète le rapport de présentation de la révision qui reste valable.

Les plans de zonage

Sur les plans de zonage :

- est supprimé l'ER n°1,
- sont ajoutés des ER le long des voies étroites pour leur élargissement ; pour l'ER n°19 sur la voie départementale 101, il ne s'agit pas d'élargir la voie pour assurer une bonne fluidité de la circulation, la voie étant suffisamment large, mais pour une question de visibilité.
- en conséquence, est modifié le tableau des emplacements réservés, Par ailleurs le bénéficiaire de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la RN 580 est modifié, il s'agit bien de l'Etat et non de la commune.
- est décalée la limite entre la zone Udb et la zone UE,
- est supprimé le recul de 75 m dans les zones IVAU et UE, le nouveau recul est de 30 m comptée à partir de l'emprise de la voie actuelle. **Le recul est préservé dans les zones UD et UN, l'étude d'entrée de ville ne portant pas sur ces secteurs.**

Le règlement

- Dans toutes les zones hormis les zones UA et N, l'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est modifié :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'une autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent).

- Pour la zone UNa, l'emprise au sol est portée de 10 à 15% sauf pour la zone UNa inondable - aléa fort.

- Dans la zone IV AU, supprimer les références faites à la loi Barnier dans le chapeau de la zones et du recul de 75 m imposé à l'article 6, indiquer que le nouveau recul dans la zone IV AU est de 30 m de l'emprise de la RN 580.

- Dans les zones UA, UC, UD, A et N, il est précisé qu'une partie de ces zones sera soumise à la ZPPAUP dès que celle-ci sera opposable.

Les orientations particulières d'aménagement

- Le recul de 75 m indiqué sur le schéma sera supprimé, le recul de 30 m sera modifié ; il sera compté à partir du bord de l'emprise de la RN 580 et non depuis l'axe.

- Des orientations d'aménagement seront ajoutées conformément aux prescriptions du dossier d'entrée de ville : une haie de cyprès sera plantée, un espace vert (2 arbres de haute tige par 100 m²) sera créé le long de la RN 580 dans la zone IV AU.

- des haies vives (essences, implantations, hauteurs variées) seront plantées le long de la RN 580 au sud-ouest du carrefour de la Croisette et le long de la RD 101 (devant les murs longeant la zone artisanale actuelle).

- Suite à une remarque de la DDE, la noue enherbée est légèrement décalée afin de ne plus empiéter sur l'emplacement réservé n°1 dédié à l'élargissement de la RN 580. Son emprise totale est légèrement diminuée, mais il paraît nécessaire de préciser que cette noue vient en supplément des bassins de rétention prévus conformément aux règles de la loi sur l'eau.

Modification des superficies

Nom de la zone		Superficie (hectares)	Nouvelle superficies (hectares)
Zones urbaines	UA	16,04	16,04
	UC	32,04	32,04
	UD	85,38	85,51 (+0,13)
	UN	38,74	38,74
	UE	12,35	12,22 (- 0,13)
Zones à urbaniser	IIAU	18,29	18,29
	IV AU	10,88	10,88
Zones agricoles	A	966,03	966,03
Zones naturelles	N	453,19	453,19

5 – Conséquences de la modification du PLU

Les milieux naturels

Aucune conséquence n'affecte les milieux naturels ; les modifications apportées se situent en dehors des espaces naturels remarquables dans les zones bâties ou des zones à urbaniser définies au PLU.

Le paysage

Seule la modification concernant la suppression du recul de 75 m le long de la RN 580 peut impacter le paysage ; ce n'est d'ailleurs pas tant la suppression du recul que l'aménagement de la zone de Tesan qui modifiera le paysage. Dans ce cadre, une étude spécifique préalable à cette modification a été réalisée, elle est annexée au présent dossier. Elle démontre soit un faible impact, soit un impact plus marquant sur le paysage, elle décrit ensuite les mesures à prendre limiter cet impact et intégrer les futures constructions : recul de 75 m à 30 m, plantations de haies, création d'espaces verts, architecture adaptée notamment sur les clôtures et les enseignes.

Le cadre bâti et l'organisation urbaine

Aucune modification n'altère le cadre bâti et l'organisation urbaine, au contraire certaine l'améliore. La création d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies étroites amenés à desservir de nouvelles constructions permet d'améliorer l'organisation urbaine.

Pour l'aménagement de la zone de Tesan, elle remédie également à la dangerosité de l'entrée actuelle par la réalisation d'un giratoire sur la RD 101, qui permet de sécuriser l'entrée à la zone artisanale actuelle et de créer une entrée vers la nouvelle zone artisanale et commerciale.