

Envoyé en préfecture le 17/10/2024

Reçu en préfecture le 17/10/2024

Publié le

ID : 013-211300660-20241001-2024\_142\_DOSS-DE

Département des Bouches-du-Rhône (13 550)

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n° 1

### 1. Additif n°2 au rapport de présentation



Elaboration du PLU	Prescription 21 oct. 2008	Arrêt 11 déc. 2018	Mise à l'enquête 27 mai 2019	Approbation 12 nov. 2019
Mise à jour n°1				23 sept. 2020
Modification simplifiée n°1			Mise à disposition 15 avril 2024	03 juillet 2024
Modification n°1			Mise à l'enquête 21 mai 2024	1er oct. 2024

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE  
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste  
Résidence Saint-Marc  
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr



## Sommaire

Sommaire .....	1
1. Historique du PLU.....	2
2. Objets de la modification n°1 du PLU.....	2
3. Justification de la procédure de modification du PLU .....	2
4. Les points de la modification n°1 du PLU.....	4
4.1 Augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol dans le secteur Na .....	4
4.1.1 Objectif.....	4
4.1.2 Traduction réglementaire.....	5
4.2 Augmenter l'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UC .....	5
4.2.1 Objectif.....	5
4.2.2 Traduction réglementaire.....	6
5. Incidences du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement.....	8
Conclusion .....	9

## 1. Historique du PLU

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Noves a été approuvée par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2019. Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté municipal en date du 23 septembre 2020 (annexion du droit de préemption urbain) et d'une modification simplifiée n°1 du PLU (toiletage réglementaire) approuvée par délibération du conseil municipal du 03 juillet 2024.

## 2. Objets de la modification n°1 du PLU

Elle comporte deux points suivants :

- Secteur Na (auberge de Noves) : augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol en extension de 30 à 40% ;
- Zone UC : augmenter l'emprise au sol de 30 à 50% pour les constructions et installations de nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 3. Justification de la procédure de modification du PLU

En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de la commune de Noves s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- réduire les protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 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'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le toiletage réglementaire envisagé ne relève pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Ainsi, les évolutions de règlement envisagées dans le PLU de Noves entre dans le champ de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

### Étapes de la procédure :

La modification n°1 du PLU est établie suivant le schéma procédurier suivant :

- Engagement de la procédure à l'initiative de Monsieur le Maire ;
- Etablissement du dossier ;
- Saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas conformément à l'article R.104-12 3° du code de l'urbanisme ;

- Saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- Notification du projet de modification du PLU à la Préfecture et aux personnes publiques associées suivantes : le Conseil Régional, le Conseil Départemental, Terre de Provence Agglomération, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre de Commerce et d'Industrie et le PETR du Pays d'Arles ;
- Avis conforme n° CU-2023-3602 de la MRAE du 21 février 2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale ;
- Avis favorable de la CDPENAF en date du 04 mars 2024 ;
- Délibération du conseil municipal du 12 mars 2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- enquête publique du 21 mai 2024 au 21 juin 2024 ;
- rapport et conclusions du commissaire-enquêteur avec avis favorable en date du 09 juillet 2024 ;
- délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2024 approuvant la modification du PLU ;
- Mention de la délibération dans un journal diffusé dans le département ;
- délibération affichée en mairie pendant un mois ;
- Modification n°1 du PLU téléversée sur le géoportail de l'urbanisme.

## 4. Les points de la modification n°1 du PLU

### 4.1 Augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol dans le secteur Na

#### 4.1.1 Objectif

Depuis 1955, l'auberge de Noves (hôtel-restaurant) est installé dans un manoir du XVIIème siècle entouré d'un parc arboré de pins et de chênes d'une quinzaine d'hectares.

Le manoir a été au milieu du XVIIIème siècle le relais de chasse d'une noble famille qui y ajouta une chapelle.

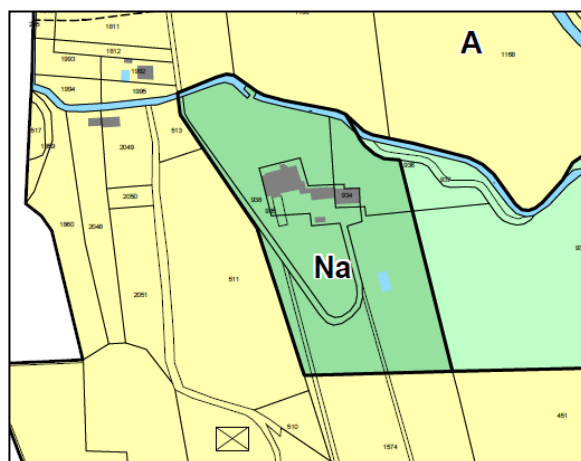
#### L'auberge de Noves et son parc



Actuellement fermé, cet établissement va faire l'objet de travaux de rénovation afin de mettre aux normes l'établissement, proposer des chambres supplémentaires (50 au total), restructurer le restaurant gastronomique et proposer des espaces dédiés à l'organisation de réunions et d'événements. L'objectif est de moderniser l'établissement tout en s'inscrivant dans l'histoire du site et en préservant la qualité patrimoniale et architecturale du manoir.

Au niveau du PLU, l'auberge de Noves et son parc ont été classés en secteur Na. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) qui avait fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'élaboration du PLU en 2019.

#### Secteur Na - Extrait du PLU en vigueur



Dans le secteur Na, l'extension des constructions existantes à vocation hôtelière et de restauration est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et 30% de l'emprise au sol existante.

Afin de permettre le projet de rénovation, il convient d'augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol en extension de 30 à 40%.

#### 4.1.2 Traduction réglementaire

Cf. règlement du PLU complet (pièce n°4)

Nota : le zonage du PLU n'est pas modifié

Le règlement est modifié pour permettre l'augmentation de la surface de plancher et de l'emprise au sol. Cette extension devra respecter les caractéristiques patrimoniales du bâti existant.

#### Proposition de rédaction du 3- de l'article N2

« ...

*3- Dans le secteur **Na**, l'extension des activités hôtelières et de restauration dans la limite de ~~30~~ 40% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition ~~de s'intégrer dans le site de proposer un projet respectueux du patrimoine bâti existant.~~*

... »

#### Proposition de rédaction de l'article N9

« Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

*L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation visées à l'article N2 est limitée à 200 m<sup>2</sup>*

*Les annexes visées à l'article N2 sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe,*

*Les piscines visées à l'article N2 sont limitées à 60 m<sup>2</sup> de surface de bassin.*

*Dans le secteur **Na**, l'extension des constructions existantes ne doit pas excéder ~~30~~ 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.*

*Dans le secteur **Ns**, les aménagements et constructions destinés aux équipements sportifs et de loisirs sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU. »*

### 4.2 Augmenter l'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UC

#### 4.2.1 Objectif

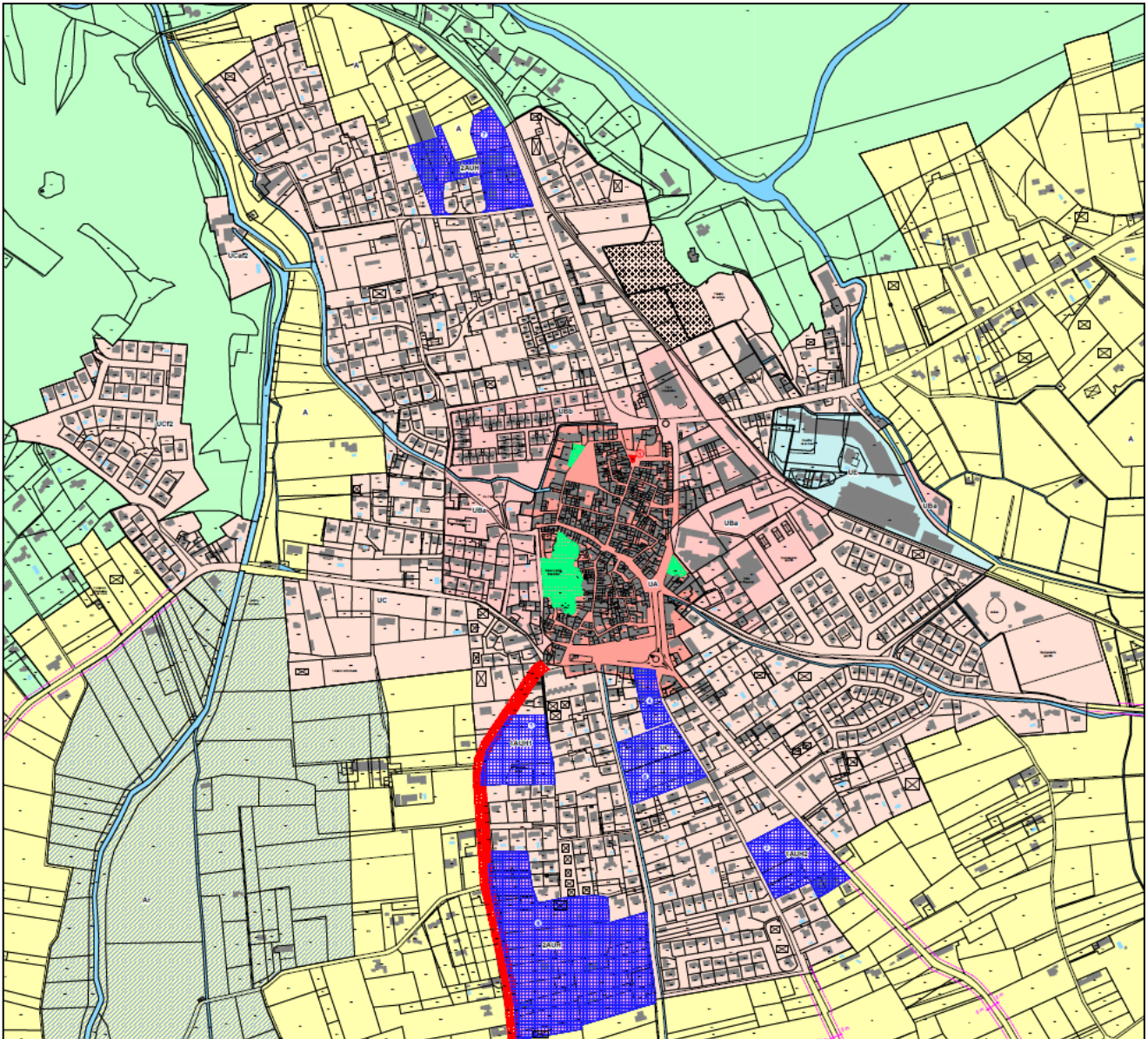
La zone UC constitue la zone résidentielle de la commune autour du centre ancien et sur le hameau des Paluds de Noves. Cette zone UC contient également des équipements publics/collectifs : équipements scolaires, sportifs, maison de retraite, etc.

L'évolution de certains équipements publics/collectifs comme la maison de retraite s'avère nécessaire pour répondre aux besoins de la population.

En analysant ces projets, il s'avère que l'emprise au sol des constructions de 30% peuvent être limitant pour ces équipements structurants. La commune souhaite donc augmenter l'emprise au sol de 30 à 50% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### Zone UC du PLU en vigueur



#### 4.2.2 Traduction réglementaire

Cf. règlement du PLU complet (pièce n°4)

Nota : le zonage du PLU n'est pas modifié

#### Proposition de rédaction de l'article UC 9

« Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

*L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.*

*Dans le secteur **UCf<sub>2</sub>**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.*

*Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 30% conformément à l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »*



## 5. Incidences du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Aucun impact sur l'agriculture. <u>Les points 4.1 et 4.2</u> concernent des modifications réglementaires du secteur Na et UC n'ayant pas d'incidence sur la zone agricole.
Milieux naturels	Aucun impact sur les milieux naturels. <u>Le point 4.1</u> concerne un secteur Na (auberge de Noves) pour lequel l'augmentation de l'emprise au sol et la surface de plancher de 30 à 40% uniquement en extension n'aura pas d'incidences sur le milieu naturel. <u>S'agissant du point 4.2</u> , il s'agit d'une augmentation de l'emprise au sol de 30 à 50% dans une zone urbaine UC déjà artificialisée et uniquement pour les constructions de services publics et d'intérêt collectif.
Consommation foncière	Aucune consommation foncière n'est envisagée dans le cadre de la modification du PLU. Le secteur Na (point 4.1) autorise uniquement l'extension des constructions existantes. La zone UC (point 4.2) est une zone déjà artificialisée.
Risques	<u>Les points 4.1 et 4.2</u> n'ont pas d'incidence sur les risques naturels. Il s'agit de toilettage réglementaire ne remettant pas en cause les principes édictées en matière de risques (PPRi par exemple).

Au regard des objets de la modification n°1 du PLU, elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

## Conclusion

Les changements opérés par la modification n°1 du PLU sont les suivants :

- augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol dans le secteur Na ;
- augmenter l'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UC.

Le PLU fait donc l'objet des modifications suivantes :

- **LA PRESENTE NOTE** qui constitue un additif au rapport de présentation initial du PLU (PIECE N°1)
- **LE REGLEMENT MODIFIE (PIECE N°4)**

**Nota : le zonage du PLU n'est pas modifié**