

Département du Var

Commune d'



# Esparron

d' **P** lan  
**L** ocal  
**U** rbanisme

PLU approuvé par DCM du 28 aout 2017

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM  
du 23 novembre 2017

Modification du PLU prescrite par DCM du 15 octobre 2018

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du . . . . .

Document

01

## *Note explicative*

***Document pour Enquête publique prenant en compte l'avis de la Chambre d'agriculture***



## Table des matières

1	Historique des procédures .....	3
2	Objet de la modification n°1 du PLU d’Esparron-de-Pallières.....	3
2.1	La procédure de modification de droit commun dans le code de l’urbanisme .....	3
2.2	Les objectifs de la modification de droit commun du PLU d’Esparron de Pallières.....	3
3	Vue synthétique des modifications apportées au document de règlement du PLU approuvé .....	4
4	La modification du règlement concernant les dispositions issues de la loi Macron : intégration des dispositions réglementaires autorisant l’extension des constructions existantes à usage d’habitation dans les zones A et N.....	5
4.1	La zone agricole A.....	5
5	Demande de la Chambre d’Agriculture.....	7
5.1	La zone naturelle N.....	8
6	La modification du règlement concernant les dispositions issues de la loi ALUR.....	10
6.1	Modifications communes à toutes les zones du PLU : abrogation des articles 5 et 14 .....	10
6.1.1	Abrogation de l’article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » .....	10
6.1.2	Abrogation de l’article 14 « Coefficient d’occupation du sol (COS) » .....	11
6.2	Modifications permettant de palier la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU : modification des articles 9 du règlement.....	12
6.2.1	Proposition de modification de la zone Ua .....	12
6.2.1	Proposition de modification de la zone Ub .....	12
6.2.2	Proposition de modification de la zone Uc .....	14
6.2.3	Capacité d’accueil théorique et adéquation avec le SCOT Provence Verte .....	16
6.2.4	Proposition de modification de la zone Ud .....	18
7	Compatibilité des modifications du PLU.....	19
7.1	... avec le PADD du PLU opposable.....	19
7.2	... avec l’évaluation environnementale du PLU opposable .....	20
7.3	... avec les servitudes.....	20

## 1 Historique des procédures

- L'élaboration du PLU d'Esparron de Pallières a été approuvée par délibération du : 28 août 2017.
- La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU pour permettre une unité de production d'électricité d'origine photovoltaïque a été approuvée par délibération du : 23 novembre 2017.
- La Modification de droit commun du PLU a été prescrite par délibération du : 15 octobre 2018 (actuelle procédure).

## 2 Objet de la modification n°1 du PLU d'Esparron-de-Pallières

### 2.1 La procédure de modification de droit commun dans le code de l'urbanisme

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L153-41 du code de l'urbanisme (CU). L'article L153-41 du CU dispose :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

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

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

### 2.2 Les objectifs de la modification de droit commun du PLU d'Esparron de Pallières

La présente modification du PLU consiste à mettre en œuvre les objectifs suivants :

Intégrer des dispositions réglementaires en zones agricoles « A » et naturelles et forestières « N » autorisant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (dispositif dit « loi Macron ») conformément à l'article L151-12 du CU.

*L151-12 du CU : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Supprimer les paragraphes relatifs aux superficies minimales (articles 5) et aux coefficients d'occupation des sols (articles 14), dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Et de réglementer en conséquence les articles 2, 9 et 10, selon les zones, afin de réglementer l'emprise au sol, les extensions et la hauteur.

**➔ Ainsi, la modification concerne uniquement le règlement : document n°2 du PLU.**

### 3 Vue synthétique des modifications apportées au document de règlement du PLU approuvé

Seuls les articles suivants du règlement font l'objet d'une modification :

Préambule								
Zones	Ua	Ub	Uc	Ud	Aua	AUpv	A	N
Article 1								
Article 2				X			X	X
Article 3								
Article 4								
Article 5	X	X	X	X	X		X	X
Article 6								
Article 7								
Article 8								
Article 9		X	X	X				
Article 10							X	X
Article 11								
Article 12								
Article 13								
Article 14	X	X	X	X	X		X	X
Article 15								
Article 16								

## 4 La modification du règlement concernant les dispositions issues de la loi Macron : intégration des dispositions réglementaires autorisant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones A et N

### 4.1 La zone agricole A

#### Modification de l'article A2, paragraphe « dispositions particulières » article 1 :

- L'article R151-23 du code de l'urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone A, les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole. En conséquence, le règlement de la zone A du PLU d'Esparron reprend le terme « nécessaire » et supprime le terme « lié et nécessaire ».
- Le second alinéa de l'article 1 des dispositions particulières de l'article A2, article spécifique aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, est reformulé de façon à distinguer les annexes de la construction principale : ainsi : les constructions à usage d'habitation (et leurs extensions) sont autorisées et limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, extensions comprises. Précédemment, cette surface était portée à 300m<sup>2</sup> et comprenait les annexes (piscines, local techniques, réserves d'eau...).
- Le troisième alinéa de l'article 1 des dispositions particulières de l'article A2, article spécifique aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, est complété de façon à réglementer les annexes des constructions à destination d'habitation. Celles-ci sont désormais limitées à 60m<sup>2</sup> et les piscines limitées à 40m<sup>2</sup>. Ces annexes doivent être implantées dans la « zone d'implantation » de 25 mètres. Un schéma concept vient préciser la « zone d'implantation ».

#### Modification de l'article A2, paragraphe « dispositions particulières » article 7 :

- Le point 7 précise les conditions d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, non nécessaires à l'exploitation, en zone A et secteur Ap ; conformément à l'article L151-2 du CU. Il s'agit d'une nouvelle règle qui sera applicable en zone agricole. Cette nouvelle règle vient préciser les conditions d'extensions des habitations et les conditions de constructions des annexes. La zone d'implantation vient limiter le mitage en zone agricole et la pression foncière. La zone d'implantation est plus réduite en zone Ap (zone de protection du paysage) : extensions et annexes devront s'implanter au plus proche des bâtiments existants, pour limiter au maximum les incidences paysagères.

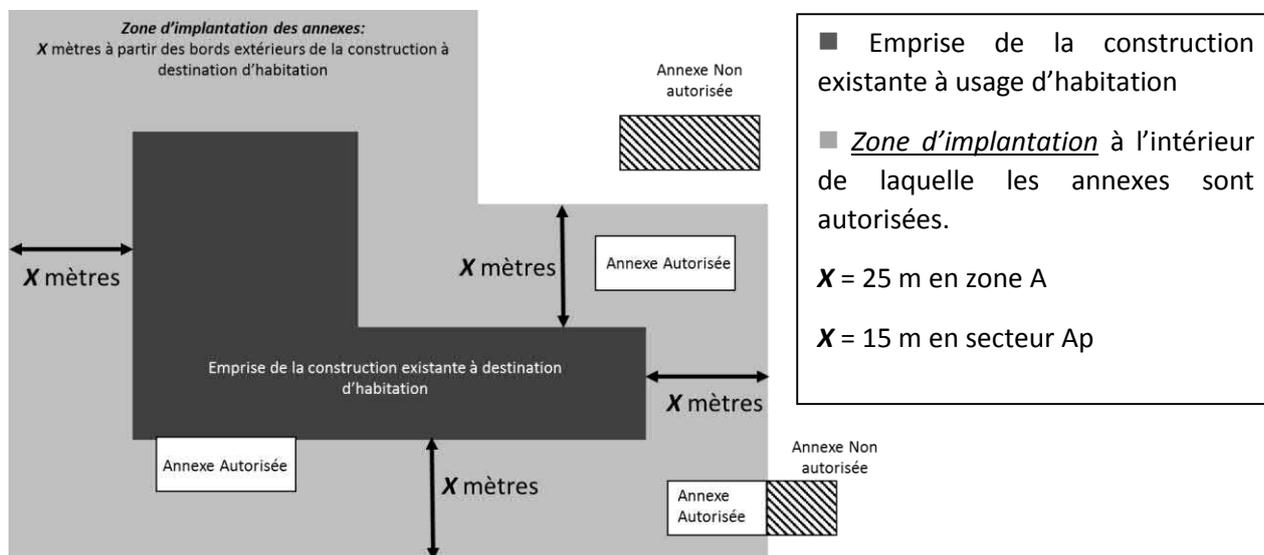
#### Extrait du nouveau règlement article A2 :

##### En zone A et secteur Ap : sont autorisés :

- *L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, non nécessaires à une exploitation, est autorisée sous conditions cumulatives :*
  1. *Pour une surface de plancher initiale supérieure à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension devra représenter au maximum 40% de la surface de plancher de la construction initiale.*

2. Pour une surface de plancher initiale supérieure à 100m<sup>2</sup>, l'extension se réalisera dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
  3. et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant, en application du schéma concept ci-après.
  4. Cette autorisation d'extension n'est pas renouvelable;
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions cumulative :
    1. La surface de plancher initiale de la construction à usage d'habitation est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
    2. l'emprise cumulée des annexes (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscines) est limitée à 60m<sup>2</sup>
    3. l'emprise du bassin des piscines est limitée à 40 m<sup>2</sup>
    4. les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation). Ce rayon est de :
      - En zones A : de 25 mètres.
      - En secteur Ap : 15 mètres.
    5. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

↳ Schéma concept de la « zone d'implantation » :



Modification de l'article A2, paragraphe « dispositions particulières » article 8 :

- Le point 8 a été modifié puisque le précédent article 7 précise désormais les conditions en secteur Ap.

Modification de l'article A10, paragraphe 2 « hauteur absolue » :

- La hauteur des annexes est règlementée à 3,5 mètres. En effet, une hauteur de 7 mètres (R+1) ne se justifie pas pour des annexes à l'habitation (garages, locaux piscine, abris de jardin...) qui ne possèdent qu'un seul niveau (R+0).

## 5 Demande de la Chambre d'Agriculture

Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques associées, la Chambre d'agriculture a demandé les compléments suivants :

Dans les annexes du règlement est ajoutée une annexe (numéro 10) : « Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime »

Mention de cet arrêté apparaît dans les dispositions générales du règlement du PLU, ainsi qu'une nouvelle recommandation sur les haies antidérive entre les habitations et les espaces agricoles.

**Extrait du règlement modifié :**

**« Haie anti dérive de produits phytosanitaires**

*Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement).*

*Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, il est recommandé pour toute nouvelle construction que soit implantée une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée). »*

L'article A2 est également complété par :

**Extrait du règlement modifié :**

*« Sont autorisées Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »*

## 5.1 La zone naturelle N

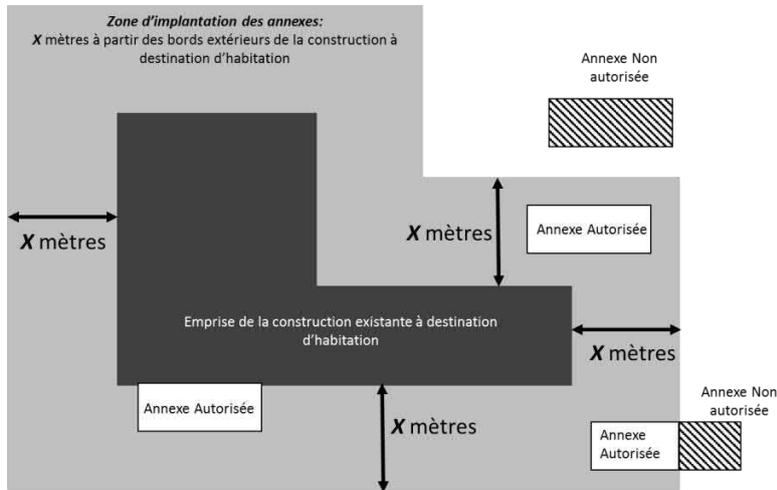
### Modification de l'article N2, paragraphe 1 « Pour l'ensemble de la zone N » :

- La nouvelle rédaction précise les conditions d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, conformément à l'article L151-2 du CU. Il s'agit d'une nouvelle règle qui sera applicable en zone naturelle. Cette nouvelle règle vient préciser les conditions d'extensions des habitations et les conditions de constructions des annexes. La zone d'implantation vient limiter le mitage en zone naturelle et la pression foncière. La zone d'implantation et la nouvelle règle est identique à celle de la zone A (principe d'équité).

### Extrait du nouveau règlement article N2:

- *L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous conditions cumulatives :*
  1. *Pour une surface de plancher initiale supérieure à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension devra représenter au maximum 40% de la surface de plancher de la construction initiale.*
  2. *Pour une surface de plancher initiale supérieure à 100m<sup>2</sup>, l'extension se réalisera dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).*
  3. *et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant, en application du schéma concept ci-après.*
  4. *Cette autorisation d'extension n'est pas renouvelable;*
- *les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions cumulative :*
  1. *La surface de plancher initiale de la construction à usage d'habitation est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.*
  2. *l'emprise cumulée des annexes (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscines) est limitée à 60m<sup>2</sup>*
  3. *l'emprise du bassin des piscines est limitée à 40 m<sup>2</sup>*
  4. *les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation). Ce rayon est de 25 mètres:*  
*En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.*

↳ Schéma concept de la « zone d'implantation » :



■ Emprise de la construction existante à usage d'habitation

■ Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes sont autorisées.

**X = 25 m en zone N**

Modification de l'article N10, paragraphe 2 « hauteur absolue » :

- La hauteur des annexes est réglementée à 3,5 mètres. En effet, une hauteur de 7 mètres (R+1) ne se justifie pas pour des annexes à l'habitation (garages, locaux piscine, abris de jardin...) qui ne possèdent qu'un seul niveau (R+0).

## 6 La modification du règlement concernant les dispositions issues de la loi ALUR

### 6.1 Modifications communes à toutes les zones du PLU : abrogation des articles 5 et 14

L'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a eu pour effet immédiat de faire disparaître certaines dispositions du règlement.

La superficie minimale (à respecter pour qu'un terrain soit constructible) et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) disparaissent. Ces deux dispositions étaient respectivement inscrites aux articles 5 et 14 du règlement de chaque zone.

La présente modification transpose cette obligation légale en conservant les intitulés des articles 5 et 14 dans le corps du règlement des zones et en remplaçant l'ancien contenu par les termes suivants : « Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). ».

#### 6.1.1 *Abrogation de l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles »*

L'entrée en vigueur de la Loi ALUR a fait disparaître la possibilité d'instaurer et de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles au motif qu'elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée tout en contribuant à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Zones	Règlement initial article 5	Projet de modification du règlement
Zone Ua	Cet article n'est pas réglementé	Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
Zone Ub	Cet article n'est pas réglementé	
Zone Uc	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2.000 m <sup>2</sup>	
Zone Ud	Cet article n'est pas réglementé	
Zone AUa	Cet article n'est pas réglementé	
Zone A	Cet article n'est pas réglementé	
Zone N	Cet article n'est pas réglementé.	

### 6.1.2 Abrogation de l'article 14 « Coefficient d'occupation du sol (COS) »

L'entrée en vigueur de la Loi ALUR a fait disparaître la possibilité d'instaurer et de régler le COS au motif qu'il s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions. Avec la disparition du COS, les possibilités permettant d'effectuer un dépassement de COS ont également été abrogées.

Zones	Règlement initial article 14	Projet de modification du règlement
Zone Ua	Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13	Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
Zone Ub	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dans la zone Ub, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40 ;</li> <li><b>Dans le secteur Uba</b>, les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.</li> <li>Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>Conformément à la réglementation en vigueur et à la délibération du Conseil Municipal d'Esparron, un dépassement de COS peut être autorisé pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.</li> </ol>	
Zone Uc	<ol style="list-style-type: none"> <li>Le coefficient d'occupation des sols de la zone Uc est fixé à <b>0,15</b>.</li> <li>Conformément à la réglementation en vigueur et à la délibération du Conseil Municipal d'Esparron, un dépassement de COS peut être autorisé pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.</li> </ol>	
Zone Ud	Le coefficient d'occupation des sols découle de l'application des articles 1 à 13	
Zone AUa	Cet article n'est pas réglementé	
Zone A	Cet article n'est pas réglementé	
Zone N	Cet article n'est pas réglementé.	

## 6.2 Modifications permettant de palier la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU : modification des articles 9 du règlement

### 6.2.1 *Proposition de modification de la zone Ua*

L'article 5 de la zone Ua n'était pas règlementé : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

L'article 14 de la zone Ua n'était pas règlementé, puisque cet article renvoyait aux autres articles 1 à 13 : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

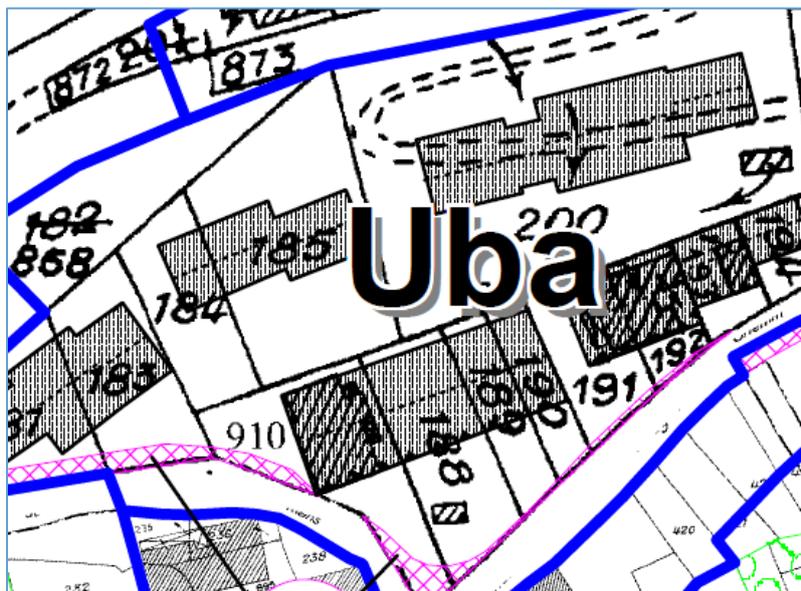
### 6.2.1 *Proposition de modification de la zone Ub*

Au PLU approuvé, la zone Ub présente la particularité de l'existence d'un secteur « Uba » :

**Le secteur Uba** comporte des polygones d'emprises maximales des constructions, en application de l'article R151-39 du code de l'urbanisme. L'emprise de ces polygones atteint 4 590 m<sup>2</sup> au sol, permettant d'accueillir une vingtaine de logements supplémentaires, garages y compris. Cette disposition n'est pas modifiée.

En secteur Uba : le PLU approuvé impose la constructibilité au sein de ces polygones.

*Extrait du zonage : les polygones d'emprises du secteur Uba :*



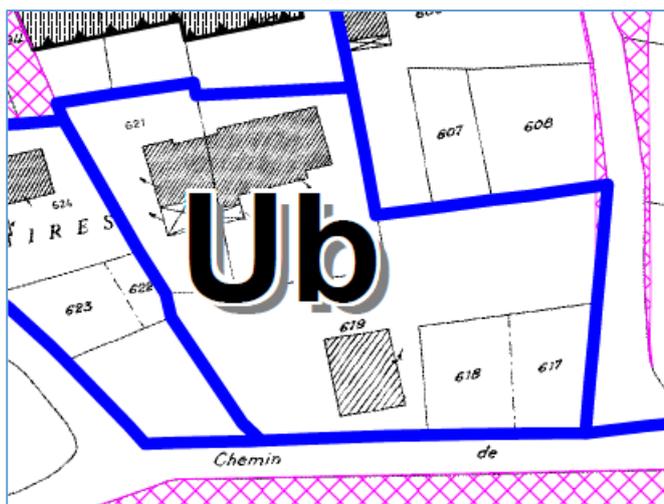
L'article 5 de la zone Ub et du secteur Uba n'était pas règlementé : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

L'article 14 du secteur Uba n'était pas règlementé, puisque cet article renvoyait aux autres articles 1 à 13 : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

En revanche, l'article 14 de la zone Ub était règlementé : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) était fixé à 0,40. Ainsi, pour poursuivre la maîtrise de la densité de la zone Ub, il est proposé de modifier l'article 9 « emprise au sol » et de réduire l'emprise maximale autorisée de la zone Ub qui était de 80%.

Extrait du zonage : la zone Ub

La zone Ub atteint 2 000 m<sup>2</sup>.



Dans la zone Ub, des constructions sont existantes sur environ 307,78 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (calcul effectué à partir du logiciel Map info – non contractuel). Le tableau n°1 ci-dessous dresse l'état des lieux :

N° de parcelles en Ub	Superficie des Parcelles en Ub	Bâtiments existants en m <sup>2</sup> d'emprise au sol	% d'emprise au sol EXISTANTE
620 et 621	846.9 m <sup>2</sup>	223.31 m <sup>2</sup>	26.4 %
619	913.7 m <sup>2</sup>	84.47	9.3%
618 – non bâtie	165.4 m <sup>2</sup>	0	0
617 – non bâtie	160.5 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Total :</b>		<b>307.78 m<sup>2</sup></b>	

*Superficies : map info (non contractuelles)*

La présente modification du PLU propose d'autoriser pour les constructions existantes, une extension de 40m<sup>2</sup> maximum, dans la limite de 40% de l'emprise ; et d'autoriser des nouvelles constructions sur 40% de la surface du terrain. Les annexes sont limitées à 10% de la surface du terrain (garages, piscines..). Ainsi, la zone Ub pourrait générer (théoriquement) 526.82 m<sup>2</sup> supplémentaires (834.6 - 307.78), soit environ **4 logements supplémentaires**.

Le tableau n°2 ci-dessous extrapole les m<sup>2</sup> générés avec une emprise au sol limitée à 40% :

N° de parcelles en Ub	Parcelles en Ub	m <sup>2</sup> d'emprise au sol potentielle à 40%	% d'emprise au sol de 40%
620 et 621	846.9 m <sup>2</sup>	338.76 soit + 115.45	40%
619	913.7 m <sup>2</sup>	365.48 soit + 281.01	40%
618	165.4 m <sup>2</sup>	66.16	40%
617	160.5 m <sup>2</sup>	64.2	40%
<b>Total :</b>		<b>834.6 m<sup>2</sup></b>	

*Superficies : map info (non contractuelles)*

### 6.2.2 Proposition de modification de la zone Uc

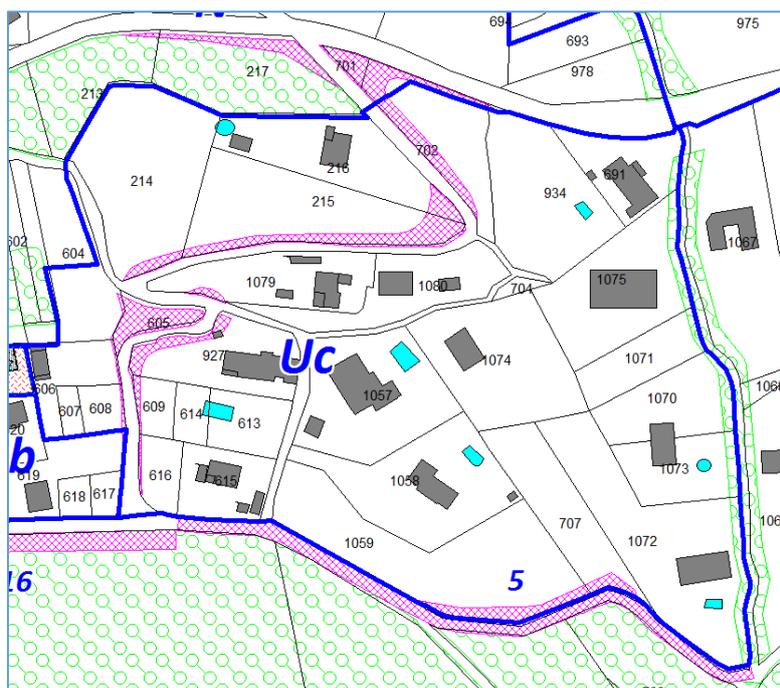
L'article 5 de la zone Uc n'était pas règlementé : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

L'article 14 de la zone Uc était règlementé : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) était fixé à 0,15. Ainsi, pour poursuivre la maîtrise de la densité de la zone Uc, il est proposé de modifier l'article 9 « emprise au sol » et de réduire l'emprise maximale autorisée de la zone Uc qui était de 70%.

Le tableau n°3 dresse l'état des lieux de l'emprise au sol existante, des parcelles bâties (surfaces map-info non contractuelles) :

<b>Tableau n°3</b>			
N° de parcelles en Uc	Superficies des parcelles bâties Parcelles en Uc	Bâtiments existants en m <sup>2</sup> d'emprise au sol	% moyen d'emprise au sol constaté :
216	1647 m <sup>2</sup>	151	10 %
691	936.8	199.7	<b>21.3 %</b>
1079	1273	138.24	10.8 %
1080	1240	147.48	11.9 %
927	1254	235.3	18.7 %
615	788	140	17.7 %
1057	2008	322.8	16 %
1058	1981	145.7	7.3 %
1074	2030	111.3	5.4 %
1075	1884	310	16.4 %
1070-1073	1087 + 937.2	125.6	6.2 %
1072	2854	176.7	6.2 %
<b>Total :</b>		<b>2 203.82 m<sup>2</sup></b>	

L'emprise au sol actuelle oscille entre 5 et 21% de la surface de la parcelle sur laquelle est édifée la construction. Cartographie de l'état des lieux de la zone Uc :



La présente modification du PLU distingue :

- pour les constructions existantes : il est prévu d'autoriser une extension de 40m<sup>2</sup> maximum, dans la limite de 40% de l'emprise : cette réglementation autorise l'extension limitée des constructions existantes (pièce supplémentaire, agrandissement et confortement de la construction existante).
- Pour les parcelles non bâties, et les futures divisions, la réglementation autorise des nouvelles constructions sur un maximum de 20% de la surface du terrain. Ce pourcentage correspond à l'emprise au sol la plus importante constatée. (voir tableau n°3)
- Pour l'ensemble de la zone, les annexes (existantes et nouvelles annexes) sont limitées à 10% de la surface du terrain (garages, piscines..).

Ainsi, la zone Uc pourrait générer (théoriquement) 2161.4 m<sup>2</sup> supplémentaires, soit environ **15 logements supplémentaires**. Le tableau n°4 ci-dessous extrapole les m<sup>2</sup> générés, sur les parcelles aujourd'hui non bâties, avec une emprise au sol limitée à 20% :

N° des parcelles non bâties en Uc	Superficies (arrondies)	M <sup>2</sup> d'emprise au sol potentielle à 20%	% d'emprise au sol de 20%
214	2530	506	20 %
215	2084	146.8	20 %
934	1917	383.4	20 %
1059	2979	595.8	20 %
707	1260	252	20 %
1071	727	145.4	20 %
616	377	75.4	20 %
609	283	56.6	20 %
<b>Total :</b>		<b>2 161.4 m<sup>2</sup></b>	

*Superficies : map info (non contractuelles)*

### 6.2.3 Capacité d'accueil théorique et adéquation avec le SCOT Provence Verte

#### **Production de logements :**

Synthèse de la production de logements générés par le PLU (zones dédiées à la production de logements) :

Ua	+ 5 logement supplémentaires en dents creuses (sur parcelles libres)
Ub	+ 4 logements supplémentaires
Uba	+ 20 logements supplémentaires – dans les polygones d'emprises portés au plan
Uc	+ 15 logements supplémentaires

Soit un total de 44 logements supplémentaires. Ces 44 logements pourront être de la résidence principale ou de la résidence secondaire.

#### **Répartition par catégories :**

Le dernier recensement de 2015 fait état de :

- 59.3 % de résidences principales
- 28.3 % de résidences secondaires
- 12% de logements vacants

Commune d'Esparron (83052)

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>259</b>	<b>100,0</b>	<b>259</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	153	59,3	144	55,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	73	28,3	85	32,7
Logements vacants	32	12,4	31	11,8
<i>Maisons</i>	243	93,8	245	94,4
<i>Appartements</i>	15	5,8	14	5,6

En appliquant ces répartitions aux 44 logements générés par le PLU, on obtient :

- 59.3 % de résidences principales : soit **26 logements en résidences principales**
- 28.3 % de résidences secondaires : soit 13 logements
- 12% de logements vacants : soit 6 logements

**Compatibilité avec le SCoT de la Provence Verte :**

Le dernier recensement INSEE 2015 fait état de 345 habitants à Esparron. En appliquant le taux annuel moyen correspondant à la Variation Annuelle Moyenne (VAM) recommandée dans le SCoT de la Provence Verte (1,6% par an), la projection serait la suivante :

PERSPECTIVE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTIONS DE LOGEMENTS EN RESIDENCES PRINCIPALES											
VAM (taux annuel moyen en %) : <b>1,60%</b> (= VAM majorée)											
Année	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10
Variation de population supplémentaire / an		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Effectif total de population	345	351	356	362	368	374	379	386	392	398	<b>404</b>
RP supplémentaire / an		2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Effectif total de RP	153	155	158	160	163	166	168	171	174	176	<b>179</b>
coefficient de cohabitation : 2,25											
<i>total échéance :</i>											
<b>59</b>		habitants supplémentaires									
<b>26</b>		résidences principales (RP) supplémentaires									

En appliquant une VAM de 1,6% :

- la projection démographique sur 10 ans atteindrait + 59 habitants supplémentaires, soit 404 habitants au total (N+10).
- La projection de logements (résidences principales) sur 10 ans atteindrait + **26 résidences principales supplémentaires**, soit 176 résidences principales au total (N+10).

➔ La modification du PLU est ainsi compatible avec la projection du SCoT de la Provence Verte.

#### 6.2.4 Proposition de modification de la zone Ud

La zone Ud, située en bordure de route départementale, représente l'ancienne cave coopérative.

L'article 5 de la zone Ud n'était pas règlementé : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

L'article 14 de la zone Ud n'était pas règlementé, puisque cet article renvoyait aux autres articles 1 à 13 : l'abrogation de la disposition n'a donc aucune incidence.

Toutefois, la présente modification règlemente l'article Ud2 en autorisant une constructibilité dans la zone Ud. : L'enjeu est de permettre uniquement son extension limitée.

L'article Ud9, l'article relatif à l'emprise au sol des constructions, vient encadrer cette extension autorisée en précisant :

- Le % d'extension autorisée : celui-ci est plafonné à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension ne peut se réaliser que sur la façade sud, non perceptible depuis la route départementale.
- L'extension ne peut pas se réaliser sur les façades donnant sur la RD561.

***L'extension de la cave est autorisée en façade sud :***



## 7 Compatibilité des modifications du PLU...

### 7.1 ... avec le PADD du PLU opposable

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable comporte 4 orientations générales avec lesquelles la présente procédure est compatible :

<b>Orientation générale n°1 : Dynamiser l'économie en s'appuyant sur les richesses du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°1 : conforter la vocation agricole de la commune d'Esparron</li> </ul>	La présente procédure ne remet pas en cause le potentiel agricole communal et ne vient pas concurrencer l'activité agricole : la nouvelle réglementation en zones A et N, et le concept de « zone d'implantation », viennent limiter la pression foncière sur les terres agricoles.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°2 : permettre aux exploitations agricoles de diversifier leur activité</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°3 : développer le potentiel touristique d'Esparron</li> </ul>	La présente procédure n'est pas contradictoire avec cette orientation.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°4 : soutenir le développement des énergies renouvelables</li> </ul>	La présente procédure n'est pas contradictoire avec cette orientation.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°5 : développer une zone dédiée aux activités économiques</li> </ul>	La présente procédure autorise l'extension limitée de la cave coopérative en zone Ud (zone économique).
<b>Orientation générale n°2 : Redéfinir une enveloppe urbaine et limiter l'étalement urbain</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°1 : densifier le centre village et favoriser le renouvellement urbain de la proche périphérie du centre ancien</li> </ul>	La présente procédure : - conserve les règles de la zone Ua, - maintient la densification prévue en zone Uba (polygones d'emprise) - favorise la densification en zone Ub - favorise la densité constatée en zone Uc La présente procédure est conforme aux objectifs d'évolution démographique, et de logements, préconisés par le SCoT.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°2 : stopper l'étalement urbain et redécouper l'enveloppe urbaine</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°3 : développer l'offre en matière d'habitat</li> </ul>	
<b>Orientation générale n°3 : mettre en valeur le patrimoine communal</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°1 : mettre en valeur le patrimoine villageois et les espaces publics, supports du dynamisme villageois</li> </ul>	La présente procédure n'est pas contradictoire avec cette orientation.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°2 : protéger la biodiversité</li> </ul>	La présente procédure encadre l'extension des constructions en zone N, limitant ainsi le mitage de l'espace.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure n°3 : protéger les paysages</li> </ul>	
<b>Orientation générale n°4 : prendre en compte les risques présents sur la commune</b>	
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	La présente procédure ne modifie pas le zonage du PLU : aucune zone U ou AU n'est étendue, aucune zone A ou N n'est réduite.

## 7.2 ... avec l'évaluation environnementale du PLU opposable

Le PLU approuvé le 28 août 2017 comporte un chapitre 4 du rapport de présentation relatif aux conséquences du PLU sur l'environnement. Une analyse globale des sites à enjeux a été réalisée, ainsi qu'une approche spécifique au réseau Natura 2000. Cette étude a conclu que le PLU d'Esparron de Pallières n'avait pas d'effet notable sur le site du réseau Natura 2000 présent sur le territoire.

La présente modification a principalement pour objet de quantifier un pourcentage d'emprise au sol, des constructions situées en zones Ub et Uc, qui soit compatible avec les formes urbaines existantes. L'enveloppe urbaine n'est pas modifiée : les zonages urbains restent identiques au PLU approuvé. La présente modification n'entraîne donc pas d'incidence notable sur le site du réseau Natura 2000.

La présente modification autorise l'extension mesurée des constructions en zone A et N, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des espaces cultivés ou boisés, le règlement impose le respect d'une « zone d'implantation » de 25 mètres autour des murs extérieurs des constructions existantes. Ainsi, la pression foncière est limitée.

→ La présente procédure fait l'objet d'une saisine de la MRAE dans le cas d'une demande d'examen « au cas par cas ».

## 7.3 ... avec les servitudes

Le PLU opposable a été considéré comme compatible avec les servitudes grevant le territoire de la commune :

- forêt communale,
- canalisations publiques du réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement,
- périmètres de protection des monuments historiques,
- réseau de distribution d'électricité,
- cimetière communal.

Cette procédure n'autorise pas des constructions dans des secteurs inconstructibles, et n'impacte aucunement les périmètres concernés par les SUP.

La modification du PLU est donc compatible avec les servitudes affectant le territoire communal et déjà prises en compte dans le PLU.