

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

15 Janvier 2009

VISA

Date : 06 janvier 2025



Le Maire,  
Emile DELPY



**Modification Simplifiée n°4**

Modifications - Révisions allégée -  
Mises à jour

Modification n°1 approuvée le  
12 août 2010

Modification simplifiée n°1 approuvée le  
20 juin 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le  
20 octobre 2015

Modification simplifiée n°3 approuvée le  
23 novembre 2021

Modification simplifiée n°4 prescrite le 16  
décembre 2024

## Rapport de présentation

# 2.1



# Sommaire

---

<i>P</i>	<i>Préambule</i>	4
<i>1</i>	<i>La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU</i>	5
<b>1.1.</b>	<b>La modification simplifiée</b>	<b>5</b>
<b>1.2.</b>	<b>Avis de l'autorité environnementale (MRAe)</b>	<b>5</b>
<b>1.3.</b>	<b>Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</b>	<b>5</b>
<i>2</i>	<i>Contextualisation de la procédure</i>	6
<b>2.1 -</b>	<b>Contexte</b>	<b>6</b>
<b>2.2 -</b>	<b>Objet</b>	<b>6</b>
<b>2.3 -</b>	<b>Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>6</b>
<b>2.4 -</b>	<b>Conclusion</b>	<b>7</b>
<i>3</i>	<i>Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°4</i>	8
<b>3.1</b>	<b>Modification du règlement graphique pour erreur matérielle</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Modification de l'OAP de la Garrigue Nord</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Modification de l'OAP des Clauses</b>	<b>10</b>
<i>4</i>	<i>Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement</i>	12

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Paraza** a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 janvier 2009.

1. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs modifications :

**Modification n°1** (approuvée le 12 août 2010) : Cette modification visait à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Clauses, devenue ainsi le secteur 1AUd. Elle a impliqué des ajustements des Orientations d'Aménagement, du document graphique d'ensemble, du document graphique de détail, ainsi que du règlement écrit.

2. Modifications simplifiées :

- **Modification simplifiée n°1** (approuvée le 20 juin 2014) : modification du règlement de la zone UE2.
- **Modification simplifiée n°2** (approuvée le 20 octobre 2015) : modification de plusieurs points du règlement.
- **Modification simplifiée n°3** (approuvée le 23 novembre 2021) : modification de divers points du règlement et suppression de certains emplacements réservés.

La commune de Paraza est compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée n°4 vise à faire évo-

luer le PLU, avec les objectifs suivants :

- 1. Rectification d'une erreur matérielle** : Une erreur de tracé survenue lors de la mise en forme CNIG durant la procédure de modification simplifiée n°3 a conduit à une classification incorrecte de la parcelle B 1664. Celle-ci, qui aurait dû être classée en zone UC, a été identifiée en zone 2AU dans le règlement graphique.
- 2. Complément de l'OAP de la Garrigue Nord** : Cette modification anticipe le désenclavement des parcelles B 962 et B 963, actuellement classées en zone 2AU.
- 3. Adaptation de l'OAP des Clauses** : L'objectif est de rendre cette orientation d'aménagement plus opérationnelle en ajustant la protection paysagère prévue. En effet, la forme proposée est inopérante. Il est proposé de réaliser un espace collectif de l'ordre de 10% (surface équivalente à la proposition initiale).

## **1.1. La modification simplifiée**

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

### **Article L153-41**

*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.*

### **Article L153-45**

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

### **Article L153-47**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observa-*

*tions.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

### **Article L153-48**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Comme détaillé ci-après, la modification simplifiée n°4 se limite à :**

- Corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique,
- Ajuster l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Garrigue,
- Adapter l'OAP des Clauses.

Ces modifications entraînent des ajustements du règlement graphique, des Orientations

d'Aménagement et de Programmation, ainsi que des documents graphiques de détail.

Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La modification simplifiée n°4 respecte pleinement les conditions définies par les dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme et suivants, mentionnés précédemment.

## **1.2. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)**

Saisine de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas effectuée le 06 janvier 2025.

Celle-ci déterminera si la procédure est soumise à un évaluation environnementale.

## **1.3. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU n'appelle pas la saisine de la CDPENAF. En effet, elle n'entre pas dans les hypothèses nécessitant la saisine de la CDPENAF.

## 2. Contextualisation de la procédure

### 2.1 - Contexte

La commune de Paraza a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 janvier 2009. Ce document a depuis été modifié à plusieurs reprises :

- Une première modification approuvée le 12 août 2010,
- Trois modifications simplifiées, approuvées respectivement le 20 juin 2014, le 20 octobre 2015, et le 23 novembre 2021. Lors de la modification simplifiée n°3, une erreur matérielle est survenue lors de la mise en forme du CNIG. La parcelle B 1664 a été classée en zone 2AU, alors qu'elle aurait dû être classée en zone UC.

Par ailleurs, pour anticiper le désenclavement des deux parcelles classées en zone 2AU (B 962 et B 963), celles-ci seront intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Garrigue Nord.

Enfin, afin de rendre l'OAP des Clauses plus opérationnelle, la protection paysagère prévue dans cette zone sera ajustée.

Dans ce contexte, des ajustements et précisions seront apportés au règlement graphique, au documents graphiques de détail ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

### 2.2 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des grandes orientations suivantes :

- 1. Ne pas dépasser 800 habitants en 2016**
- 2. Favoriser une diversification sociale et d'âge de l'accès au logement**
- 3. Organiser le développement aggloméré**
- 4. Préserver et mettre en valeur les paysages villageois et naturels**
- 5. Assurer la sécurité des déplacements**
- 6. Préserver l'exploitation agricole**

Les objectifs de la présente modification, tels qu'exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La traduction réglementaire du projet politique de la commune de Paraza, à travers le règlement, demeure inchangée.

Cette modification consiste uniquement en des ajustements mineurs destinés à adapter et actualiser les dispositions réglementaires du document, tout en respectant pleinement les axes et orientations définis par le PADD.

### 2.3 - Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée n'affecte pas l'économie générale du document. Elle est élaborée de manière à préserver les principes fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En conséquence, il est nécessaire de mettre en œuvre une procédure de Modification Simplifiée du PLU, afin de permettre la réalisation de l'ensemble des ajustements mentionnés précédemment.

Le cadre juridique des modifications apportées au document d'urbanisme est donc celui de la modification simplifiée, conformément aux articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

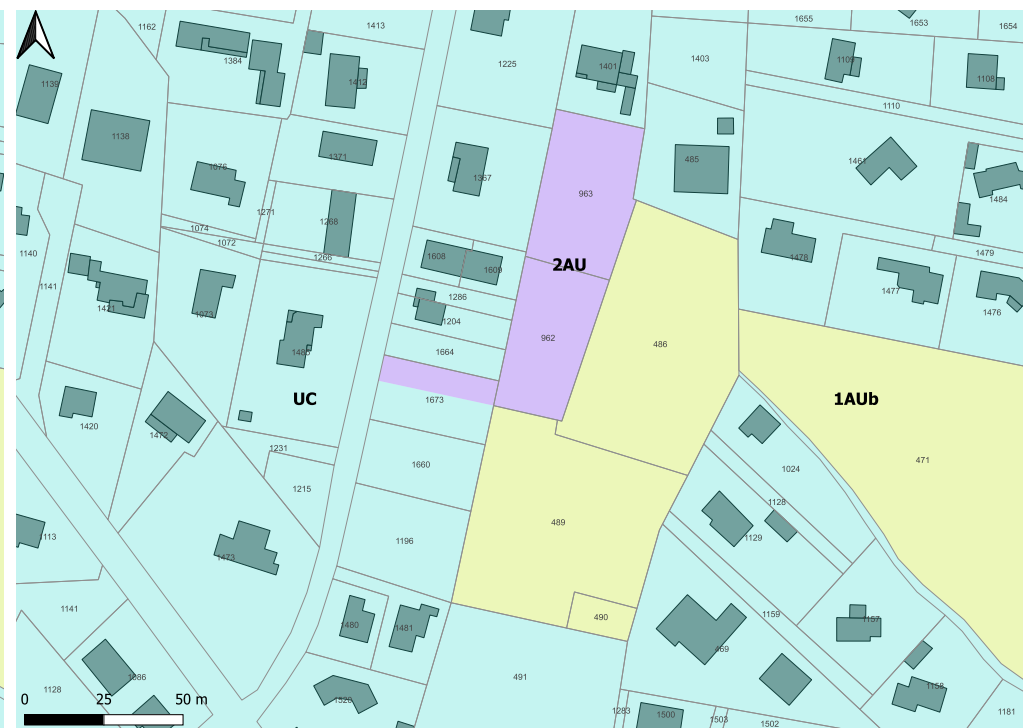
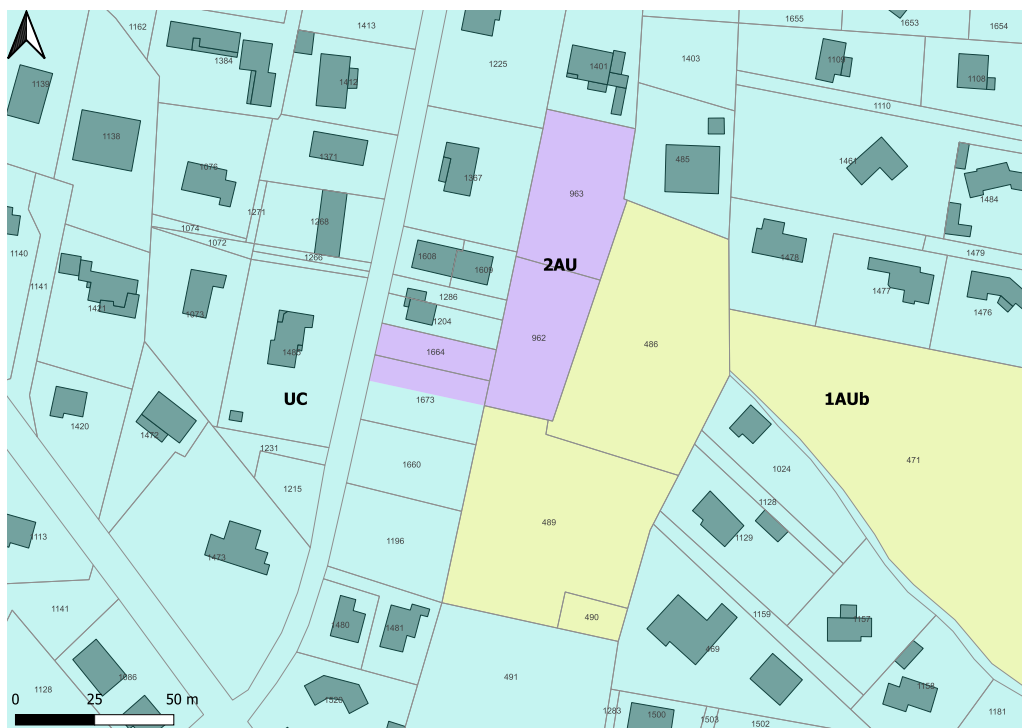


# 3. Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°4

## 3.1 Modification du règlement graphique pour erreur matérielle

La modification du règlement graphique présentée ci-dessous vise à corriger une erreur matérielle de tracé de zonage survenue lors de la mise en forme du CNIG, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3. Par conséquent, la parcelle B 1664 doit être reclassée en zone UC, et non en zone 2AU.

### Zonage du PLU de Paraza - Avant modification simplifiée n°4    Zonage du PLU de Paraza - Après modification simplifiée n°4



### 3.2 Bilan des surfaces

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces avant la modification simplifiée n°4 du PLU.

Zones du PLU	Superficie (en ha)
UA	3,395
UAa	0,177
UB	8,714
<b>UC</b>	<b>33,65</b>
UCa	1,082
UCb	0,752
UD	2,165
UE	1,787
<b>Total zone urbaine</b>	<b>51,722</b>
1AUa	0,616
1AUb	1,405
1AUc	2,754
1AUd	5,314
<b>2AU</b>	<b>0,327</b>
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>10,416</b>
A	387,782
<b>Total zone agricole</b>	<b>387,782</b>
N	503,076
Nh	2,328
<b>Total zone naturelle</b>	<b>505,404</b>
<b>Total général</b>	<b>955,324</b>

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces après la modification simplifiée n°4 du PLU.

Zones du PLU	Superficie (en ha)
UA	3,395
UAa	0,177
UB	8,714
<b>UC</b>	<b>33,688</b>
UCa	1,082
UCb	0,752
UD	2,165
UE	1,787
<b>Total zone urbaine</b>	<b>51,76</b>
1AUa	0,616
1AUb	1,405
1AUc	2,754
1AUd	5,314
<b>2AU</b>	<b>0,289</b>
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>10,378</b>
A	387,782
<b>Total zone agricole</b>	<b>387,782</b>
N	503,076
Nh	2,328
<b>Total zone naturelle</b>	<b>505,404</b>
<b>Total général</b>	<b>955,324</b>

Les modifications effectuées affectent les surfaces zones à agricoles et naturelles de la manière suivante :

Zone UC	+ 0,038 ha
Zone 2AU	- 0,038 ha

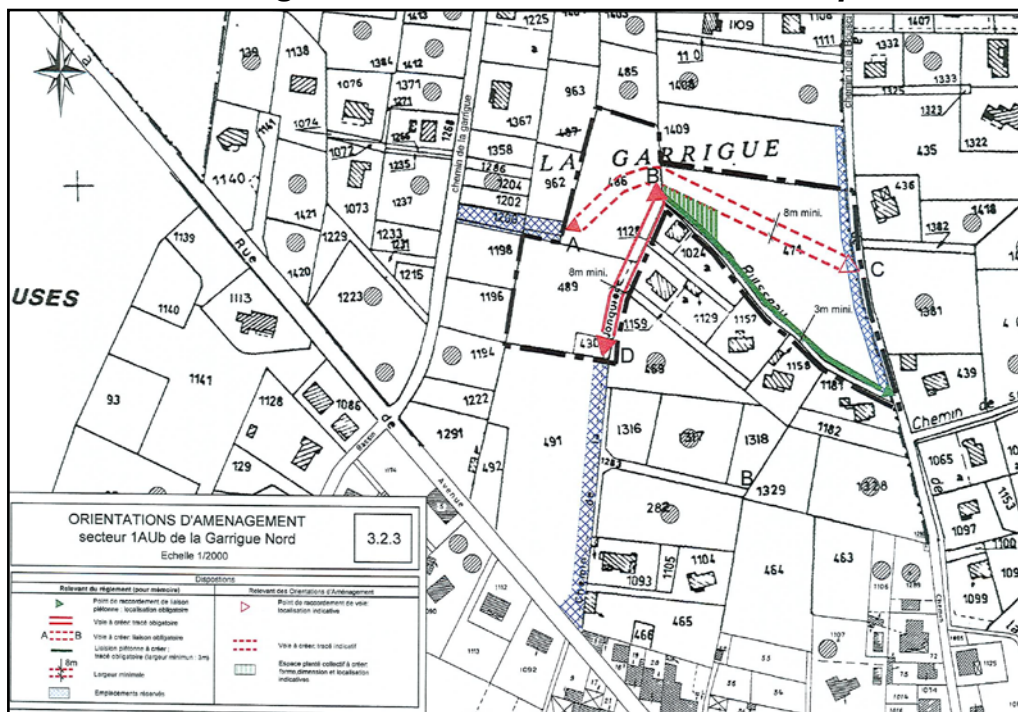
**La modification simplifiée n°4 corrige ainsi l'erreur matérielle en classant la parcelle B 1664, d'une superficie de 0,038 ha, en zone UC au lieu de la zone 2AU.**



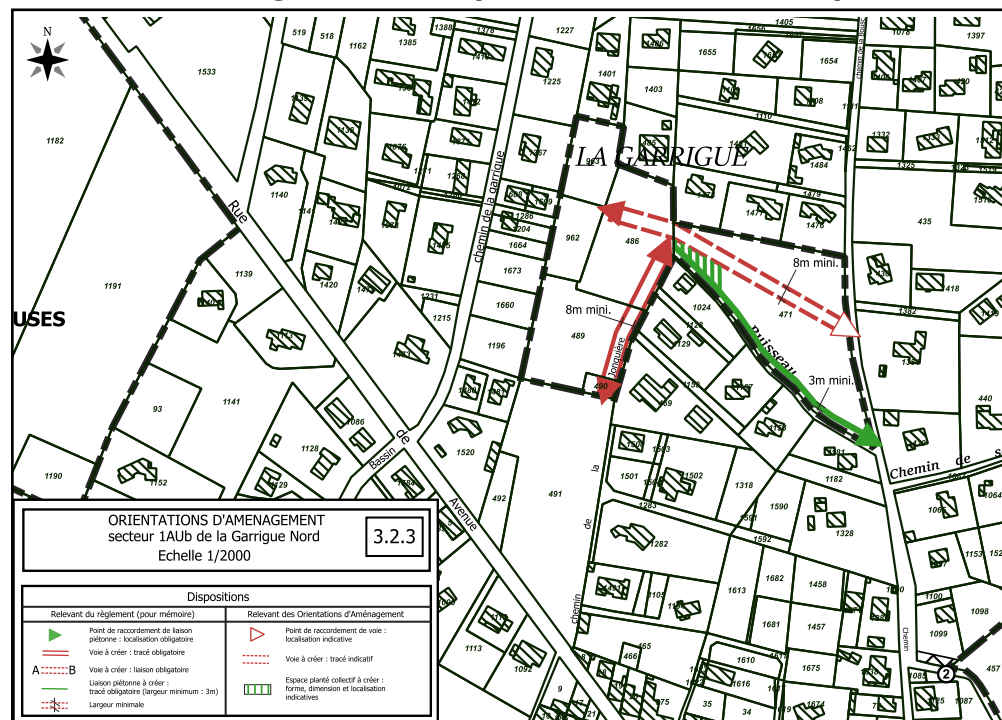
### 3.3 Modification de l'OAP de la Garrigue Nord

La modification de l'OAP de la Garrigue Nord a pour objectif d'intégrer deux parcelles actuellement classées en zone 2AU : la parcelle B 962 et la parcelle B 963. Cette révision vise à anticiper le désenclavement de ces parcelles. Ainsi, les deux parcelles sont désormais incluses dans l'OAP de la Garrigue Nord, et le tracé de la « voie à créer : tracé obligatoire » est ajusté afin de desservir ces parcelles et d'en permettre l'accès. Par ailleurs, à la suite de la modification simplifiée n°3, les trois Emplacements Réservés ont été supprimés.

OAP de la Garrigue Nord - Avant modification simplifiée n°4



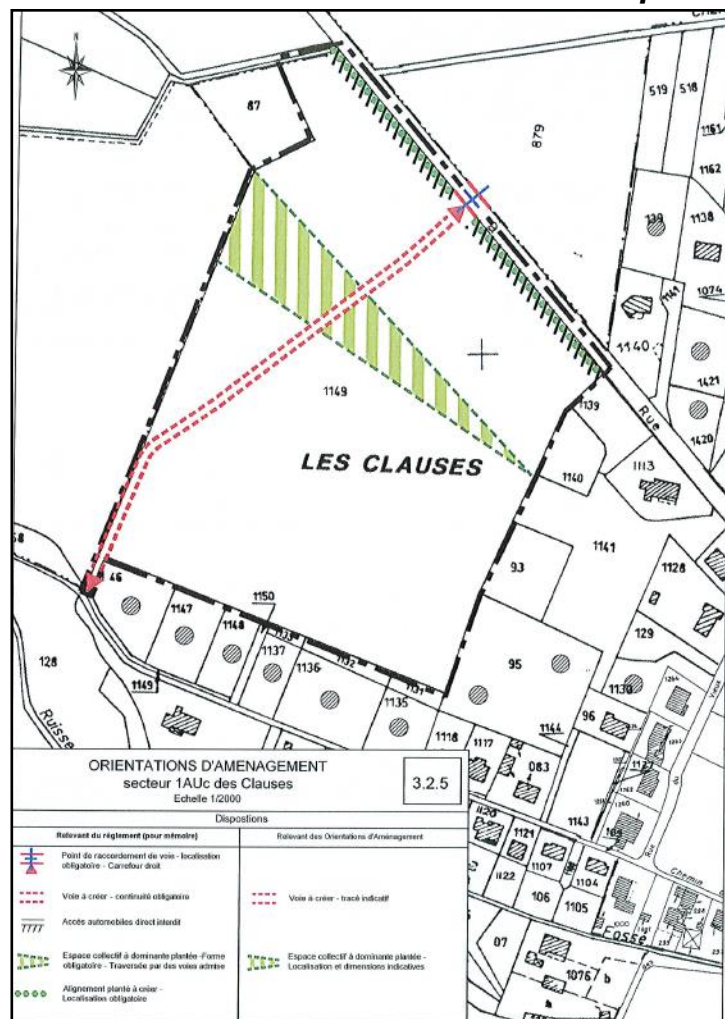
OAP de la Garrigue Nord - Après modification simplifiée n°4



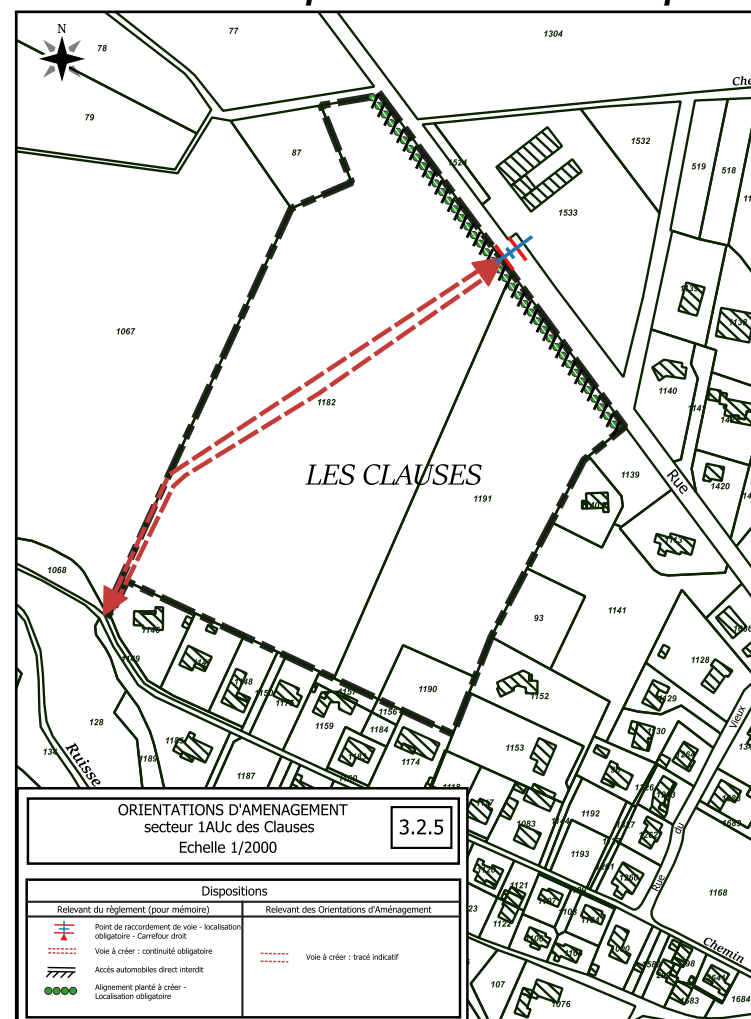
### 3.4 Modification de l'OAP des Clauses

La modification de l'OAP des Clauses a pour objectif de la rendre plus opérationnelle en ajustant la protection paysagère de la zone. En effet, la forme initialement proposée s'est révélée inadaptée. Par conséquent, le plan de l'OAP a été révisé pour mieux répondre aux besoins.

OAP des Clauses - Avant modification simplifiée n°4



OAP des Clauses - Après modification simplifiée n°4



*L'orientation concernant la création d'un espace collectif à dominante plantée est ajustée afin de rendre l'OAP plus opérationnelle. En conséquence, la notice de l'OAP des Clauses a été modifiée.*

*NB, ci après, dans les Opérations d'Aménagement et dans les Documents Graphiques de Détail :*

- *en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification simplifiée n°4*
- *en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification simplifiée n°4*

### **Notice :**

Ce site est celui qui doit enregistrer le principal du développement aggloméré de la décennie à venir.

Le principe d'aménagement repose sur les éléments suivants :

- Une liaison continue est créée entre la RD 67 et le chemin de Croze. Cette voie est ouverte à la circulation publique. La voie pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des diverses opérations ou tranches de travaux.
- Le point de raccordement sur la RD 67 est un carrefour droit avec l'entrée de la zone UE lui faisant face. C'est cette dernière entrée (induite par une interruption de l'alignement d'oliviers) qui conditionne la position de ce carrefour.
- La localisation du point de raccordement sur le chemin de Croze est obligatoire.
- Le tracé de la voie est indicatif. Il pourra être adapté selon le ou les projets.
- Les accès automobiles sur la RD 67 autres que celui mentionné aux schémas sont interdits.
- La continuation de l'alignement d'oliviers en bordure de la RD 67 devra être assurée dans le domaine collectif privé (pour, de référence, être transférée au domaine public après réalisation).
- ~~L'espace collectif à dominante plantée mentionné aux schémas a une forme qui devra être respectée. Cette forme vise à permettre de préserver une vue ouverte vers les collines au nord.~~  
~~Si la forme doit être préservée, sa dimension peut varier. Elle doit toutefois conserver son caractère traversant de l'opération, même si son extrémité Est peut être décalée de la limite de la zone de l'épaisseur d'un lot (environ une trentaine de mètres).~~  
~~Cet espace peut être interrompu par une ou plusieurs voies le traversant dans sa largeur (jamais dans sa longueur).~~
- Un espace collectif à dominante plantée pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales sera prévu à hauteur d'environ 10% de la surface du secteur / en vue de préserver une vue ouverte vers les collines au Nord sera prévu dans l'aménagement du secteur.
- Les trottoirs sont toujours revêtus pour un usage confortable par les usagers y compris les handicapés.

## 4. *Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement*

---

Les impacts des évolutions prévues sur l'état initial de l'environnement sont jugés négligeables. Ces modifications concernent principalement des ajustements techniques et fonctionnels :

Modification du règlement graphique :

1. Elle vise à corriger une erreur de tracé survenue lors de la mise en forme du CNIG pour la modification simplifiée n°3.
2. Évolution de l'OAP de la Garrigue Nord : Cette modification a pour objectif d'anticiper le désenclavement des parcelles classées en 2AU (B962 et B963) en améliorant leur accessibilité.
3. Évolution de l'OAP des Clauses : Elle consiste à rendre l'OAP plus opérationnelle en ajustant une protection paysagère inefficace et en intégrant un espace collectif végétalisé représentant environ 10 % de la surface.

En conclusion, les évolutions apportées au règlement du PLU n'ont qu'un impact insignifiant sur l'état initial de l'environnement.