

Commune de Barjols



PLAN LOCAL D'URBANISME

Exposé des motifs de la modification n°2 de droit commun

Document n°1

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du : **2 octobre 2019**

Modification n°1 simplifiée du PLU : approuvée par délibération du Conseil municipal du : **26 février 2020**

Modification n°2 de droit commun prescrite par délibération du **15 novembre 2023**

Table des matières

1	Historique des procédures PLU	3
2	Objet de la modification n°2	3
3	Choix de la procédure	4
4	Liste des modifications apportées au règlement écrit : pièce 4.1.1	5
4.1	Règlement modifié : chapitre Dispositions Générales	5
4.2	Règlement modifié : chapitre Dispositions Spécifiques aux zones Ub	5
4.3	Règlement modifié : chapitre Dispositions Spécifiques aux zones Ue	6
4.4	Règlement modifié : chapitre Dispositions spécifiques aux zones AU	9
4.5	Règlement modifié : chapitre Dispositions spécifiques aux zones A et N	14
5	Liste des modifications apportées aux prescriptions graphiques règlementaires (PGR) : pièce 4.1.3	15
5.1	PGR modifiée : Les zones inondables	15
5.2	PGR modifiée : la liste des Emplacements Réservés	16
5.3	PGR complétée : Changement de destination au Moulin	17
5.4	PGR modifiée : terrains identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.....	18
6	Liste des modifications apportées au zonage : pièce 4.2.1.....	19
6.1	Ajout du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	19
6.2	Modification du zonage des ER	20
6.3	Modification des zones du PLU	26
6.4	Modification des périmètres d'OAP	33
6.5	Comparaison PLU approuvé / PLU modifié	34
7	Liste des modifications apportées aux OAP : pièce 3.....	36
8	Compatibilité de la modification n°2 avec le PADD	37
9	Compatibilité de la modification n°2 avec le SCOT de la Provence Verte Verdon	38

1 Historique des procédures PLU

Révision n°1 du PLU	Approbation DCM du 2 octobre 2019
Modification n°1 simplifiée	Approbation DCM du 26 février 2020
Modification n°2 de droit commun	Procédure en cours

2 Objet de la modification n°2

A l'aune des enjeux climatiques, environnementaux et sanitaires, le maintien des espaces naturels proches du village, la sobriété foncière et la gestion économe de l'espace sont désormais à traduire dans le PLU.

La lutte contre l'étalement urbain, contre la consommation de l'espace naturel et contre l'artificialisation des sols nous amène à réfléchir au devenir des zones d'extension de l'urbanisation prévues au PLU.

Conjointement, le renouvellement urbain et « *la reconstruction de la ville sur la ville* » sont à privilégier : la requalification des Tanneries est le projet Phare de cette décennie. Un nouveau quartier mixant logements et activités doit être étudié et inscrit dans le PLU.

D'autres secteurs doivent enfin être réétudiés, tels les Carmes, ainsi que certains emplacements réservés et autres corrections règlementaires.

La procédure proposée n'entraînera pas de modification du PADD du PLU approuvé, lequel sera respecté, et n'étendra pas le périmètre de l'enveloppe urbaine globale.

La modification n°2 de droit commun du PLU poursuivra donc les objectifs suivants :

- Redéfinition du zonage constructible (réduction ou suppression) des zones d'extension de l'urbanisation (zones U et AU) au profit des zones naturelles ou agricoles. Recentrer la densité autour du village et réduire celle-ci dans les quartiers périphériques.
- Reclassement des Tanneries démolies en 2022 en zone U pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain.
- Positionner de nouveaux Emplacements réservés, rectifier des ER et supprimer ceux qui ne sont plus d'actualité.
- Apporter des précisions règlementaires au quartier des Carmes.
- Apporter des modifications mineures au règlement, afin de faciliter l'instruction, et préciser les règles établies, sans en changer le sens, pour les adapter au contexte local.
- Compléter la liste des bâtiments autorisés à changer de destination et compléter la règle sur la restauration des bâtiments.
- Apporter des corrections aux Prescriptions Graphiques Règlementaires, et notamment corriger une erreur matérielle.
- Une notice de présentation sera ajoutée au dossier afin de justifier la procédure et les évolutions apportées aux pièces modifiées ; et de préciser sa compatibilité avec le PADD du PLU opposable et le SCOT approuvé.

Cette procédure se déroulera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier ses articles L153-41 à L153-44.

En conséquence, le présent dossier modifie les pièces suivantes du PLU approuvé :

- Document 1 : Rapport de présentation, ajout de la présente notice présentant l'exposé des motifs des changements apportés
- Le document 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le document 4.1.1 : le règlement, pièce écrite
- Le document 4.1.3 : prescriptions graphiques réglementaires
- Les documents 4.2: le règlement, pièces graphiques : « le zonage »

3 Choix de la procédure

Article L153-41 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Considérant ce qui précède, la commune a fait le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU.

4 Liste des modifications apportées au règlement écrit : pièce 4.1.1

Evolutions du règlement identifiées en **rouge surligné de jaune** ou **rouge, barré, surligné de jaune**.

4.1 Règlement modifié : chapitre Dispositions Générales

■ Article DG6 :

Le tableau de synthèse présentant la division du territoire en zones est modifié afin de prendre en compte le nouveau découpage du zonage du PLU de Barjols. Ainsi, le tableau fait état :

- De la nouvelle zone Uec qui délimite la zone économique des Carmes : celle-ci était classée Ueb au PLU de 2020, comme les autres secteurs à vocation économique. Or, au regard des spécificités propres aux Carmes, il est apparu nécessaire de définir un règlement adapté au secteur. (Voir la justification partie 4.3 du présent document).
- De la suppression d'une zone « à urbaniser » 1AU : la zone 1AUd. Cette zone est reclassée en zone N. (Voir la justification au partie 4.4 du présent document).

4.2 Règlement modifié : chapitre Dispositions Spécifiques aux zones Ub

Dans l'ensemble de la zone Ub, le PLU approuvé fait une distinction entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions, une emprise au sol des constructions est règlementée :

- Uba : 25%
- Ubb : 20%
- Ubc : 20%
- Ubd : 15%.

Pour les constructions existantes, le PLU approuvé autorise une extension horizontale de 40% de la SDP initiale, limitée à 40m².

Le PLU modifié ne fait pas évoluer les emprises autorisées pour les nouvelles constructions mais fait évoluer la règle pour les constructions existantes. L'extension est désormais autorisée à concurrence de 250m² de surface de plancher totale après extension.

■ Article Ub 5 : Extension des constructions existantes dans les secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd

Extension des constructions existantes

- En secteur Uba, Ubb, Ubc et Ubd : **L'extension horizontale des constructions existantes est limitée à 40% de la SDP existante et dans la limite de 40m² maximum d'extension.**
L'extension horizontale des constructions existantes est autorisée à condition que la SPD soit inférieure ou égale à 250m².

Justification : Afin de simplifier la règle relative aux extensions des constructions dans l'ensemble des zones Ub, seul un plafond de la SDP est désormais imposé. Ainsi toute construction est autorisée à atteindre 250 m² de SDP. Cette mesure favorise la densité.

4.3 Règlement modifié : chapitre Dispositions Spécifiques aux zones Ue

■ Caractère de la zone Ue

Le caractère de la zone Ue est complété par l'ajout de la nouvelle zone Uec « *secteur économique et artisanal des Carmes* ». Les Carmes étaient classés en secteur Ueb au PLU modifié en 2020 : ce secteur dispose désormais de règles spécifiques adaptées au contexte des Carmes, secteur satellite, déconnecté de l'enveloppe urbaine, et présentant une identité spécifique distincte des autres zones économiques.

Extrait du caractère de la zone Ue complété :

La zone « Ue » représente la délimitation d'une zone à vocation économique et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette zone « Ue » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, les entrepôts et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques règlementaires ».

Elle comprend les secteurs suivants :

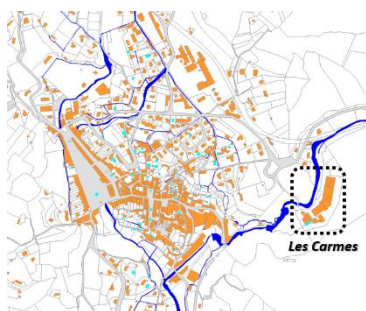
Uea : secteur économique et médicosocial ;

Ueb : secteur économique et artisanal ;

→ **Uec** : secteur économique et artisanale des Carmes

Ueq : secteur d'équipements publics.

La zone des Carmes :



Localisation



Source : Géoportail



■ Article Ue1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

Article Ue 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

✦ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article 1 des dispositions communes.
 - A l'exception du secteur Ueb, Les logements, sauf dispositions contraires précisées à l'article Ue 2.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les activités agricoles et forestières.

- En secteur Uea : en outre sont interdites les activités artisanales, commerciales, d'entrepôt, d'hôtellerie et restauration.
- En secteur Ueb : sont interdites les activités d'hôtellerie et restauration.
- En secteur Uec : Sont interdites toutes nouvelles constructions hors des emprises des bâtiments actuels.
- En secteur Ueq : toutes les activités non listées à l'article Ue 2 et concernant le secteur Ueq, sont interdites.

■ Article Ue2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

Article Ue 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

✦ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article 2 des dispositions communes. Sont également autorisées :
 - En secteur Uea : les activités médicosociales, l'hébergement de type EHPAD, les logements de fonction.
 - En secteur Ueb : les activités artisanales, commerciales, d'entrepôts, l'hébergement de type EHPAD, les logements de fonction.
 - En secteur Uec :
 - Les logements ne sont autorisés qu'aux étages des bâtiments existants.
 - Les activités à destinations économiques sans nuisance, ni pollution, telles que les commerces, l'artisanat, les restaurants, l'hôtellerie, les services, sont autorisées aux rez-de-chaussée.
 - En secteur Ueq :
 - ✓ Les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 - ✓ Pour les autres destinations : Les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.

Justification : les trois secteurs à vocation économique de Barjols ne présentent pas les mêmes destinations. Ainsi, la question du logement a été retravaillée. Désormais, en secteurs Uea, les logements de fonction sont autorisés pour le personnel de l'EHPAD et des constructions accueillant des services médico-sociaux. En secteur Ueb, les logements de fonction sont autorisés pour toutes les activités présentes. Le secteur Uec accueille déjà du logement mais celui-ci est autorisé uniquement à l'étage des constructions existantes. Les RDC étant réservés aux activités économiques. Enfin, ce nouveau secteur Uec interdit toutes nouvelles constructions hors des emprises des bâtiments actuels : en effet, les volumes bâtis existants sont suffisants pour développer l'activité économique (environ 6 200 m² d'emprise au sol). Elle autorise les activités économiques sans nuisance ni pollution en rez-de-chaussée ainsi que les logements aux étages des bâtiments.

Le secteur Ueq est complété par un alinéa autorisant les extensions des constructions existantes et leurs annexes. En effet, dans les secteurs Ueq, des constructions existantes (ayant une autre destination que celle autorisée par le règlement) peuvent désormais bénéficier d'extension limitées et de constructions d'annexes, notamment pour les habitations. Ces extensions sont expliquées au chapitre suivant.

■ Article Ue3 : Mixité fonctionnelle

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

Article Ue 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- En secteur Uea, Ueb et Ueq :
 - Les logements de fonction sont autorisés uniquement s'ils sont inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

Justification : l'article précédent (Ue2) autorise les logements de fonction assurant ainsi une mixité des fonctions. Toutefois, l'habitation n'étant pas la destination première, les logements autorisés doivent respecter une superficie modeste : ils sont encadrés et limités à 80m² de SDP.

■ Article Ue5. Emprise au sol

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

Article Ue 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- En secteur Ueq :
 - Rappel de l'article DC5 : « Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée ».
 - Pour les autres destinations : L'extension des constructions existantes, est limitée à 40% de la SDP existante et dans la limite de 40m² maximum d'extension.
 - L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à 10% de la surface du terrain.

Justification : l'emprise au sol du secteur Ueq dédiés aux équipements publics est complétée de façon à réglementer les extensions et les annexes des autres constructions existantes en Ueq autorisées à l'article Ue2 et présentant une destination différente.

4.4 Règlements modifiés : chapitre Dispositions spécifiques aux zones AU

■ Caractère de l'ensemble des zones AU

Les zones 1AU, au nombre de 4 au PLU approuvé depuis 2019 et modifié en 2020, sont désormais au nombre de 2 par la présente procédure :

- La zone 1AUc, située au nord-ouest de l'enveloppe urbaine de Barjols, est reclassée en zone 2AUc.
- La zone 1AUd, située au sud de l'enveloppe urbaine de Barjols, est reclassée en zone N.

Extrait du caractère des zones AU modifié :

Les zones 1AU : On distingue les zones 1AU (zones dites alternatives) suivantes :

La zone 1AUa : Les Gavottes, dédiée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

La zone 1AUb : Route de Tavernes, à destination principale d'habitation

La zone 1AUc : Les Camps, à destination principale d'habitation

La zone 1AUd : St Etienne, à destination principale d'habitation.

→ Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lesquelles traduisent le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doivent être compatibles avec les OAP.

Les zones 2AU : On distingue les zones 2AU (zones dites strictes) suivantes :

La zone 2AUa : La Pinède, chemin de Varages, les Camps nord de Barjols : zone à urbaniser stricte, non ouverte à l'urbanisation dans la mesure où les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité ou l'assainissement sont à renforcer.

La zone 2AUt : Les Tanneries, zone à urbaniser stricte qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après validation d'un projet d'aménagement d'ensemble associant l'EPF et les partenaires institutionnels.

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques réglementaires ».

La zone 2AUe : Terrains communaux Quartier St Lazare, Route de St Maximin, zone à urbaniser stricte qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après validation d'un projet d'aménagement d'ensemble d'accueil touristique. L'opération d'aménagement de la zone touristique devra être réalisée en binôme avec la communauté de communes et l'appui technique de la Provence Verte.

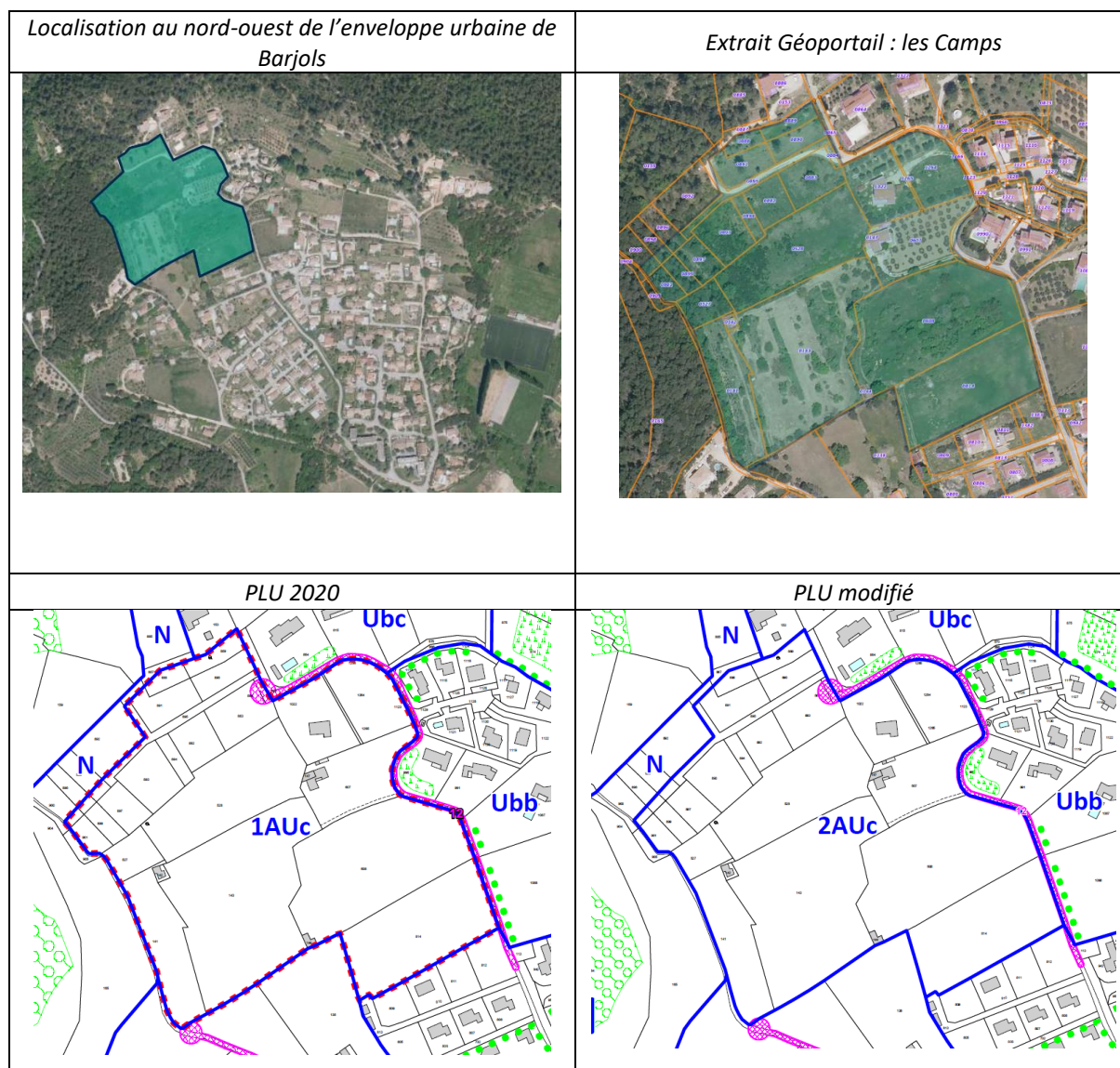
La zone 2AUc : Les Camps, à destination principale d'habitation. Zone à urbaniser stricte non ouverte à l'urbanisation dans la mesure où le réseau d'eau potable est à renforcer, le réseau d'assainissement à rénover et le réseau pluvial à aménager. La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement et de pluvial, et réalisation d'une étude hydraulique sur l'ensemble de la zone 2AUc.

Justification : Conformément à l'article L153-41 alinéa 3 du code de l'urbanisme, la présente procédure réduit l'enveloppe constructible des zones 1AU, en supprimant la zone 1AUc et 1AUd.

1°) les motivations apportées pour supprimer la zone 1AUc et justifier son reclassement en zone 2AUc sont les suivantes :

- L'insuffisance avérée des réseaux permettant d'y développer le projet envisagé dans le PLU de 2019 : le diamètre du réseau d'eau potable existant ne permettra pas d'assumer l'adduction en EP à l'ensemble des constructions envisagées dans l'OAP ; Le diamètre du réseau d'assainissement existant (160) est en PVC de mauvaise qualité (CR4) n'est plus aux normes dans le domaine public et de qualité médiocre avec des regards non étanches ; le réseau pluvial est actuellement insuffisant (canal récepteur

*inadapté) et ne permettra pas d'assurer une desserte pluviale conforme aux futures constructions envisagées ; enfin, le réseau pluvial de l'Avenue de Garesio, en limite de la zone 1AUc n'est pas non plus compatible avec le projet qui avait été retenu en 2019. Ainsi, pour pouvoir réaliser le projet initialement retenu qui prévoyait environ 40 logements (en plus des deux habitations existantes), il sera nécessaire de, non seulement réaliser les travaux précités, mais aussi de mettre en œuvre une étude hydraulique sur l'ensemble de la zone des Camps. Un schéma directeur des eaux pluviales semble en conséquence impératif avant tout aménagement. La zone ne pouvant être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat, il convient de la reclasser en « zone fermée, stricte », non ouverte à l'urbanisation. La zone 1AUc devient ainsi la zone 2AUc.
L'OAP relative au projet d'aménagement des Camps, ex-zone 1AUc est en conséquence supprimée.*



Evolution des surfaces :

PLU approuvé en 2019 : surface de la zone 1AUc = 4,42 ha

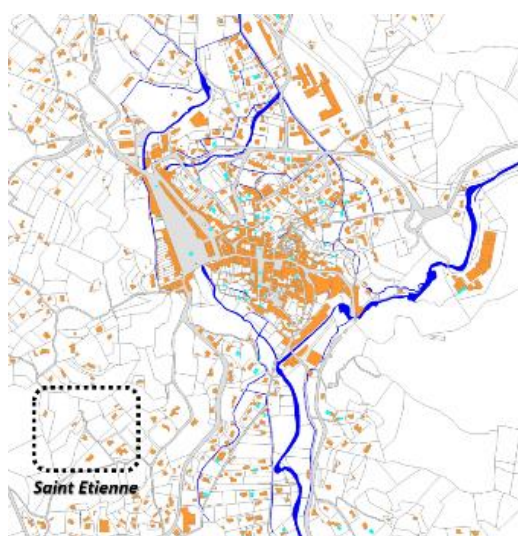
PLU modifié (actuelle procédure) : surface de la zone 2AUc = 4,42 ha

2°) Les motivations apportées pour supprimer la zone 1AUd et justifier son classement en zone N, mettent en avant :

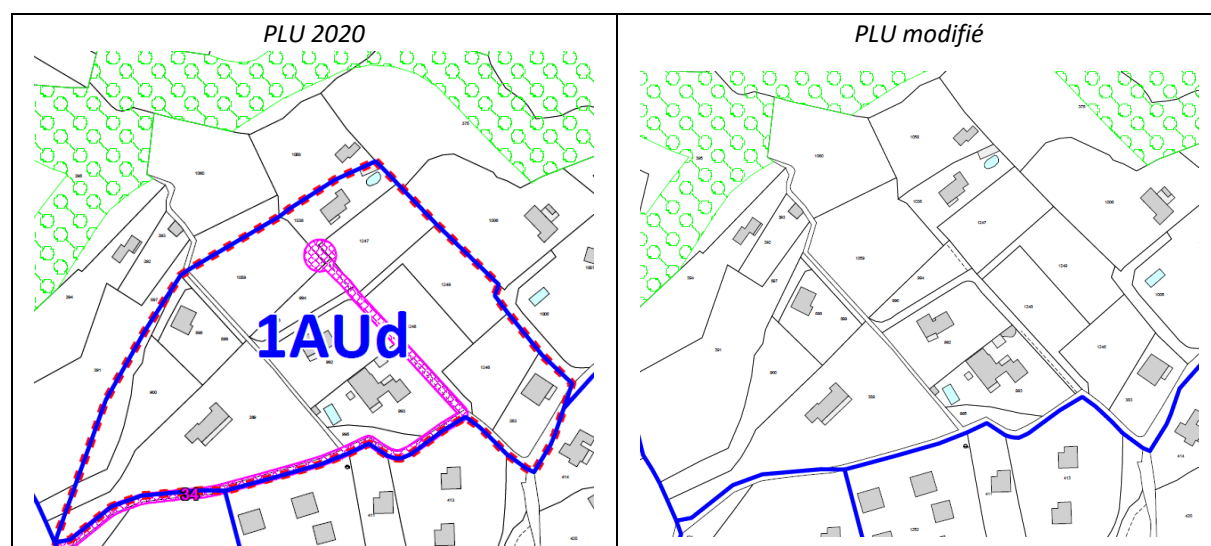
- Le coût des travaux à mettre en œuvre (voirie, aire de retournement, extension du réseau d'eau, poteaux incendie...) pour trop peu de densification prévue dans les OAP de la zone 1AUd.
- L'absence de projet d'aménagement d'ensemble porté par les propriétaires.
- La proximité d'espaces boisés et donc du risque incendie.
- La volonté de recentrer les nouveaux logements dans le centre-ville (et notamment aux Tanneries, quartier en cours de projet) et non plus dans les quartiers résidentiels les plus éloignés du centre urbain : Saint Etienne est un des quartiers les plus éloignés du centre-ville.

Cette zone bâtie ne sera donc plus support de densification. Toutefois les constructions existantes pourront bénéficier d'extensions mesurées et d'annexes, comme pour l'ensemble des constructions situées en zones N.

Localisation



Extrait Géoportail



Evolution des surfaces :

PLU approuvé en 2019 : surface de la zone 1AUd = 2,68 ha

PLU modifié (actuelle procédure) : surface de la zone N = 1088,32 + 2,68 = 1091 ha

Dans le règlement, pièce n° 4.1.1. du PLU, les articles suivants sont mis à jour afin de supprimer toutes mentions aux zones 1AUd et 1AUc, zones désormais supprimées. La nouvelle zone 2AUc, qui remplace la zone 1AUc, doit toutefois être règlementée vu que deux constructions à usage d'habitation sont existantes : le règlement de la zone 2AUa (déjà prévue au PLU de 2019) et 2AUc (nouvelle zone issue de l'actuelle procédure) seront ainsi identiques. :

■ Article AU1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article AU 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

✦ Voir également les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.

En zone 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd sont interdits

- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et activités à destination de l'artisanat et du commerce de détail, de restauration, de commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

En zones 2AUa, 2AUc et 2AUt sont interdites

- Toute construction est interdite, hormis celles listées à l'article AU 2.

■ Article AU2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article AU 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

✦ Voir également les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

En zones 1AU : Les zones 1AU doivent prendre en compte les OAP (document n°3 du PLU)

- Les conditions d'ouvertures à l'urbanisation sont les suivantes :
 - Réalisation des accès internes ou des chemins identifiés sur les planches graphiques des OAP ;
 - Réalisation de l'extension des réseaux, dont l'assainissement collectif ;
 - Mise en sécurité des quartiers au regard du risque incendie : installation de bornes ou poteaux incendie.
- L'urbanisation de chacun des quartiers pourra s'effectuer soit :
 - Sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble ;
 - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le nombre de logements autorisés est indiqué en zone 1AUb 1AUc et 1AUd : une majoration de 20% du nombre de logements est autorisée.
- Tout projet jouxtant une route départementale doit associer les services du Département.

En zones 1AU : sont autorisés les usages et affectations des sols suivants

En zone 1AUa

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'hébergements et de logements de fonction.

En zone 1AUb, 1AUc et 1AUd

- Les constructions à destination d'habitation : logements (individuels et collectifs) et hébergements.
- Les bureaux.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les habitations légères de loisirs, de type cabanes dans les arbres, à raison d'une par unité foncière et sous réserve que leur superficie soit inférieure à 20m².

En zone 2AU, dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, sont seuls autorisés les usages et affectations des sols suivants

En zones 2AUa et 2AUC :

- Les extensions des constructions existantes.
- les annexes à l'habitation.

■ Article AU3 : Mixité fonctionnelle

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

Article AU 3. Mixité fonctionnelle

⚡ Voir également les règles de l'article 3 des dispositions communes.

En zone 1AUB, 1AUC et 1AUD

- Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils représentent moins de 30% de la SDP de la construction principale dans laquelle ils doivent s'insérer.

■ Article AU5 : Emprise au sol

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

En zone 2AU

- En zones 2AUa et 2AUC : pour les habitations existantes, l'extension se réalisera dans la limite de 30 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 250 m² (construction initiale et extension comprise). Les annexes sont limitées à 80 m² d'emprise au sol.

■ Article AU10 : hauteur

Extrait du règlement modifié (en rouge) :

Article AU 10. Hauteur

⚡ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

En zone 1AUa

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

En zone 1AUB 1AUC et 1AUD

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit (R+1).

En zones 2AUa et 2AUC

- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit (R+0).

Justification : le PLU ne comporte désormais plus de zone 1AUD, ni de zone 1AUC, le règlement est ainsi mis à jour. Le règlement de la zone 2AUC se cale sur la zone celui de la zone 2AUa existante. Aucune modification du contenu des règles n'est effectuée.

4.5 Règlement modifié : chapitre Dispositions spécifiques aux zones A et N

■ Article A et N2 : Dans les secteurs Nco

Dans le secteur Nco

- Seules les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées et leurs annexes.
- Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des ruines est autorisée à l'identique, si le bâtiment concerné est situé à une distance maximale de 50 mètres d'une voie communale et s'ils disposent à minima de :
 - ✓ l'essentiel des 4 murs porteurs,
 - ✓ une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
 - ✓ cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole,
 - ✓ Les ouvertures (fenêtres, portes) sont autorisées.
- Les coupes (hors plan simple de gestion) sont autorisées, à condition de :
 - maintenir des linéaires boisés,
 - préserver des peuplements matures (yeuseraies en particulier),
 - créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité, les chablis et arbres sénescents doivent être maintenus sur site.
- Les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent permettre le maintien des continuités écologiques, OLD alvéolaires ou sélectives par exemple.

Justification : l'article L111-23 du code de l'urbanisme ciblant la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est cité en zone N et A depuis l'approbation du PLU. Cette disposition est dorénavant applicable en zone Nco afin d'éviter la dégradation de bâtiments : les bergeries pourront être restaurées ainsi que les anciennes fermes.

■ Article A et N2 : En zones A, N et Nco, pour les annexes aux habitations existantes nécessaires ou non à l'activité agricole

En zones A, N et Nco, pour les annexes aux habitations existantes nécessaires ou non à l'activité agricole

- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m²,
 - les annexes sont limitées à 30 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine réglementées ci-dessous).
 - Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol (bassin de maximum 32m² et plage comprise) soit limitée à 80 m².
 - 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 et N : de 25 mètres.
 - ✓ En secteur Nco : 15 mètres.
 - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

Justification : les piscines et leur bassin étaient limités à 80 m² au total. Les piscines sont désormais limitées à 32m². L'emprise de la piscine + la plage n'évolue pas. Cette règle permet de limiter la consommation d'eau liée aux piscines. Cette taille est la taille moyenne des piscines constatée.

5 Liste des modifications apportées aux prescriptions graphiques réglementaires (PGR) : pièce 4.1.3

Le document 4.1.3 « Prescriptions Graphiques Réglementaires » réglemente 8 prescriptions graphiques. La présente procédure fait évoluer le document sur certaines d'entre elles.

	Prescriptions graphiques réglementaires	Evolution	Commentaire
1	Les zones Inondables	X	Sans évolution du zonage
2	Les emplacements réservés	X	Avec évolution du zonage
3	Les changements de destination	X	Avec évolution du zonage
4	Le patrimoine bâti		
5	Les secteurs soumis à OAP	X	Avec évolution du zonage
6	Les terrains cultivés et espaces non bâtis	X	Sans évolution du zonage
7	Le patrimoine écologique		
8	Les espaces boisés classés (EBC)		

5.1 PGR modifiée : Les zones inondables

Les prescriptions graphiques réglementaires détaillent les zones inondables de Barjols. La présente procédure de modification corrige une erreur matérielle concernant la retranscription des règles : en zone bleue la surélévation est de 0,50 mètres et non de 2,50 mètres (Source AZI).

Extrait du guide méthodologique de l'AZI :

- ne pas créer ou aménager de sous-sols
- surélever convenablement les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles (par exemple à plus de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel).
- mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté, et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité des constructions
- assurer une desserte des constructions destinées à un rassemblement des personnes accessible aux véhicules de secours en cas de crue
- surélever convenablement l'implantation des produits polluants ou dangereux (par exemple à plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- empêcher les matériaux stockés ou les équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue
- rendre les clôtures hydrauliquement transparentes.

Extrait des prescriptions graphiques réglementaires du PLU de Barjols :

- Les nouvelles constructions sont autorisées si :
- mise en place une zone refuge*.
 - Surélévation à 0,50 mètre 2,50 mètres, par rapport au TN, des planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles ;
 - Mise en place d'un vide sanitaire, d'un système d'obturation en période de crue, d'un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction.
 - Desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue.
 - l'implantation des produits polluants ou dangereux sont surélevés à plus de 2, 50 mètres par rapport au terrain naturel.
 - Les matériaux stockés sont empêchés d'être emportés en cas de crue.
 - les clôtures sont hydrauliquement perméables.
 - les serres plastiques sur arceaux, les locaux techniques strictement liés au fonctionnement des serres, les hangars agricoles ouverts sur au moins 2 côtés.

5.2 PGR modifiée : la liste des Emplacements Réservés

Les emplacements réservés (ER) supprimés du zonage	Les emplacements réservés (ER) conservés mais dont le tracé a été modifié	Les emplacements réservés (ER) créés par la présente procédure
<ul style="list-style-type: none"> – ER n°10 – ER n°20 – ER n°30 – ER n°32 – ER n°33 – ER n°34 – ER n°36 	<ul style="list-style-type: none"> – ER n°5 – ER n°9 – ER n°18 	<ul style="list-style-type: none"> – ER n°39 : parcelle 1199. – ER n°40 : parcelle 197. – ER n°41 : parcelle 603. – ER n°42 : parcelle 469

(Confère chapitre modification du zonage)

■ Les emplacements réservés (ER) supprimés

- 10 : Le foncier fait partie du Domaine privé de la Commune, et présente un accès suffisant.
- 20 : Projet réalisé. L'ER est donc supprimé.
- 30 : abandon du projet suite à la renonciation du droit de délaissement.
- 32 : abandon du projet
- 33 : abandon du projet
- 34 : abandon du projet, la zone ne devant plus être densifiée.
- 36 : abandon du projet. Le projet n'est plus d'actualité.

■ Les emplacements réservés (ER) modifiés

- 5 : ER modifié en partie Nord, le long de l'EBC jusqu'à la voie. L'ER concerne une piste DFCL de 7m de largeur. La liste des ER est complétée pour mettre à jour la superficie et la largeur de l'ER n°5.
- 9 : le tracé de l'ER est repositionné pour ne concerner que les parcelles 627 et 628. La liste des ER est complétée pour mettre à jour la superficie de l'ER n°9.
- 18 : le tracé de l'ER est réduit pour aménager un cheminement piéton d'une largeur de 4 m permettant d'accéder aux Paluds depuis le quartier résidentiel. La liste des ER est complétée pour mettre à jour la superficie de l'ER n°18.

■ Les emplacements réservés (ER) créés par la présente procédure

- 39 : projet d'acquisition par la commune de la parcelle 1199 pour réaménager le carrefour et assurer la sécurité routière et piétonne, dans le centre-ville (zone Ua) au nord de la Place de Rouguière.
- 40 : projet d'acquisition par la commune de la parcelle 197 pour aménager un espace de stationnement public.
- 41 : projet d'acquisition par la commune de la parcelle C603 pour mettre en sécurité la cascade de Fauvery
- 42 : projet d'acquisition par la commune de la parcelle 469 pour protection de la berge de l'eau Salée.

5.3 PGR complétée : Changement de destination au Moulin

La présente procédure ajoute une possibilité de changement de destination en zone Nco. Le bâtiment concerné est un ancien moulin, situé sur la parcelle E41, en bordure de la RD 554, au sud de l'entrée de ville de Barjols. Comme pour les autres bâtiments identifiés par le PLU, le changement de destination est autorisé vers les destinations :

- **Gîte et chambre d'hôtes ;**
- **Habitation : logement ou hébergement ;**
- **Bureaux.**

Le document « *Prescriptions Graphiques Règlementaires* » est complété par la fiche correspondante (sous chapitre 3.20).

Orthophoto IGN 2020



Parcelle E41



Sources : Géoportail

Etat des lieux



Le chapitre 3 des Prescriptions Graphiques Règlementaires définit les conditions imposées à chaque identification au titre de l'article L151-11 et R151-35 du code de l'urbanisme. Ainsi :

Le changement de destination est autorisé car :

1. la construction est régulière ;
2. l'accès est existant ;
3. l'alimentation électrique est existante.

Le changement de destination ne sera autorisé que si :

- le système d'assainissement est correctement dimensionné pour la future destination ;

- la défense incendie est assurée (bornes ou citerne individuelle suffisante et fonctionnelle, accès des secours, etc.) ;
- une haie anti dérive de produit phytosanitaire est conservée ou créée entre le bâtiment faisant l'objet du changement de destination et les espaces agricoles cultivés ;
- les travaux réalisés dans le bâtiment ne doivent pas conduire à la destruction de gîtes à chiroptères (chauves-souris) éventuellement présents.

À l'instruction, le changement de destination sera soumis :

- ✎ en **zone A** à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- ✎ en **zone N** à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le Moulin identifié accueille également un gîte à chiroptères. Les travaux effectués sur ce bâtiment devront impérativement protéger le gîte de ces mammifères protégés : travaux de toiture incluant l'aménagement de micro-gîtes, maintien des cavités souterraines, limitation des éclairages autour du bâtiment.

5.4 PGR modifiée : terrains identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLU approuvé comportent des espaces identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, localisés en zone urbaine (U), à urbaniser (AU) et en zone agricole (A).

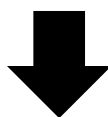
Le document des PGR du PLU approuvé qui règlemente les occupations du sol autorisées dans ces espaces, cite un alinéa de l'article R151-43 du code de l'urbanisme qui renvoie au second alinéa de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, correspondant uniquement aux terrains non bâtis en zone urbaine.

Le document est modifié pour faire référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans son intégralité (toutes les zones). Les règles applicables à ces espaces, qu'ils soient ou non en zone U n'évoluent pas.

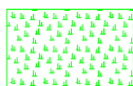
Les espaces concernés portaient aux documents graphiques du PLU n'évoluent pas dans le cadre de la présente procédure, seul la légende dans le cartouche des plans de zonage est modifiée :



Terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine



Modification de la légende



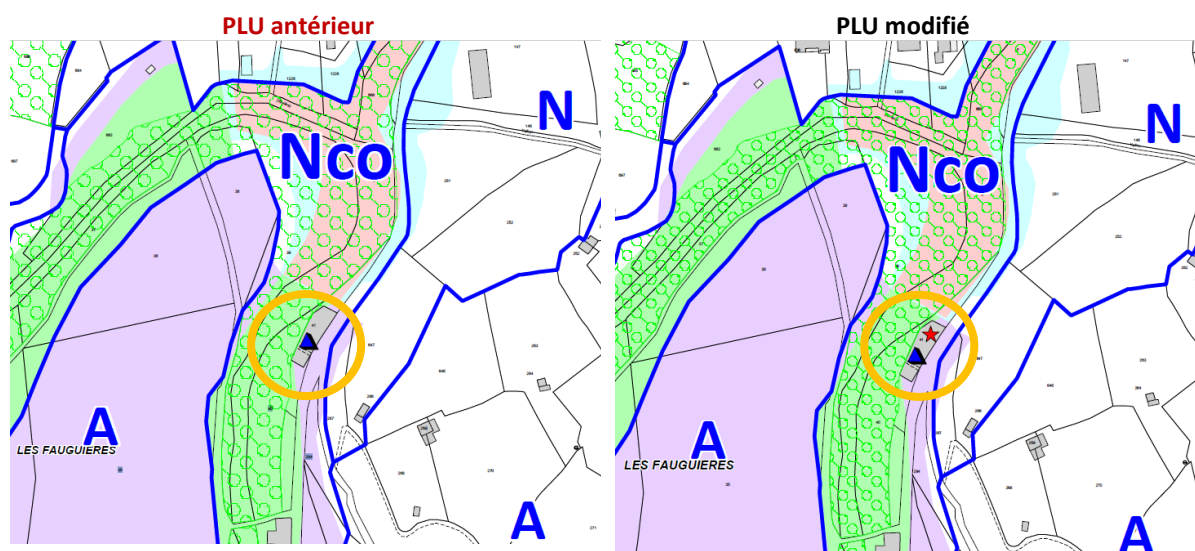
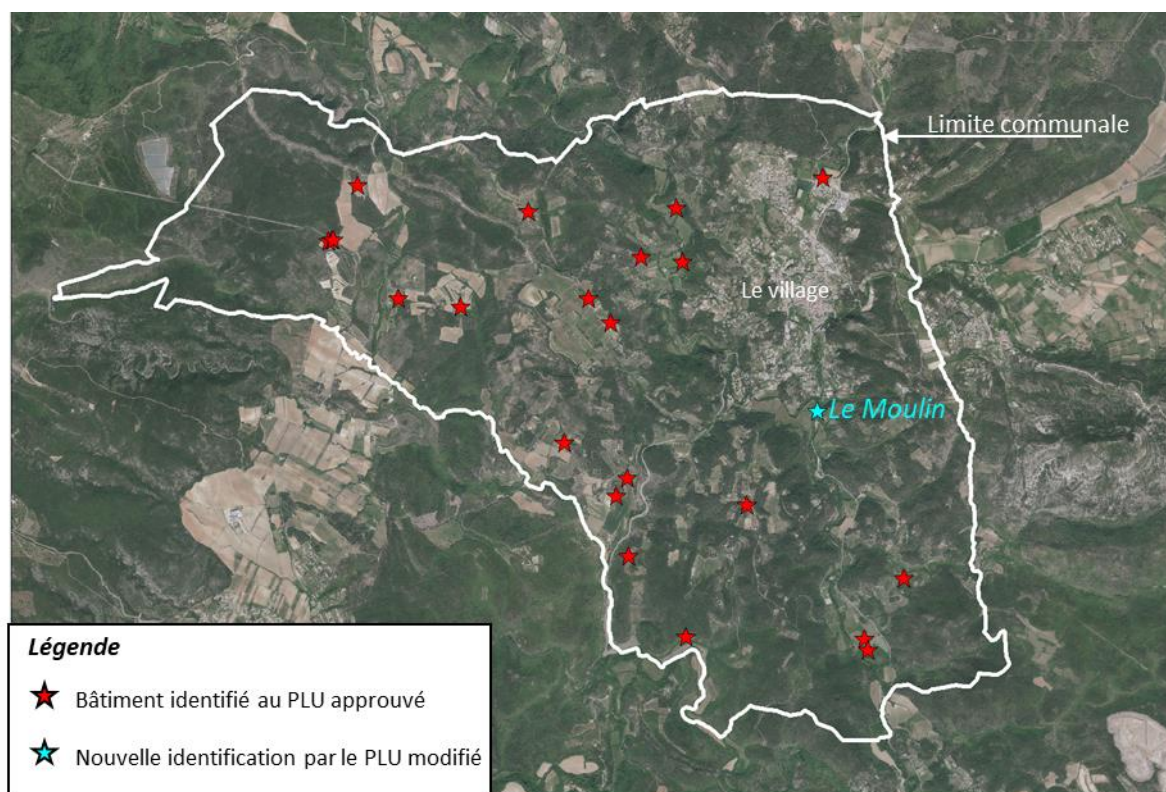
Terrains à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

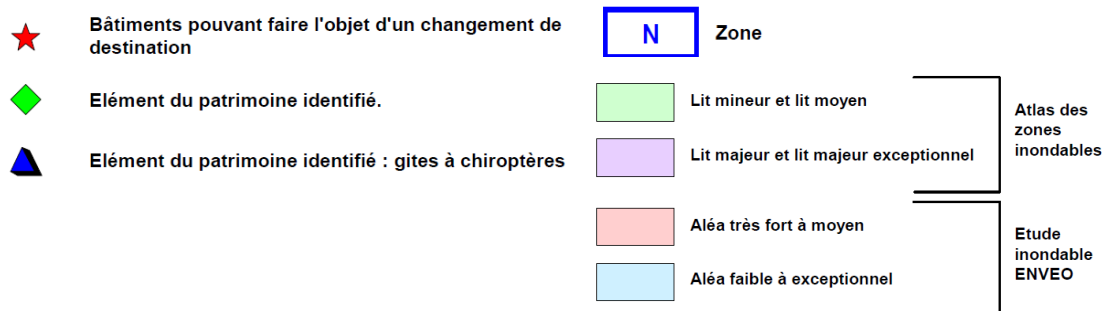
6 Liste des modifications apportées au zonage : pièce 4.2.1

6.1 Ajout du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Confère chapitre « modification des prescriptions graphiques règlementaires ».

LOCALISATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

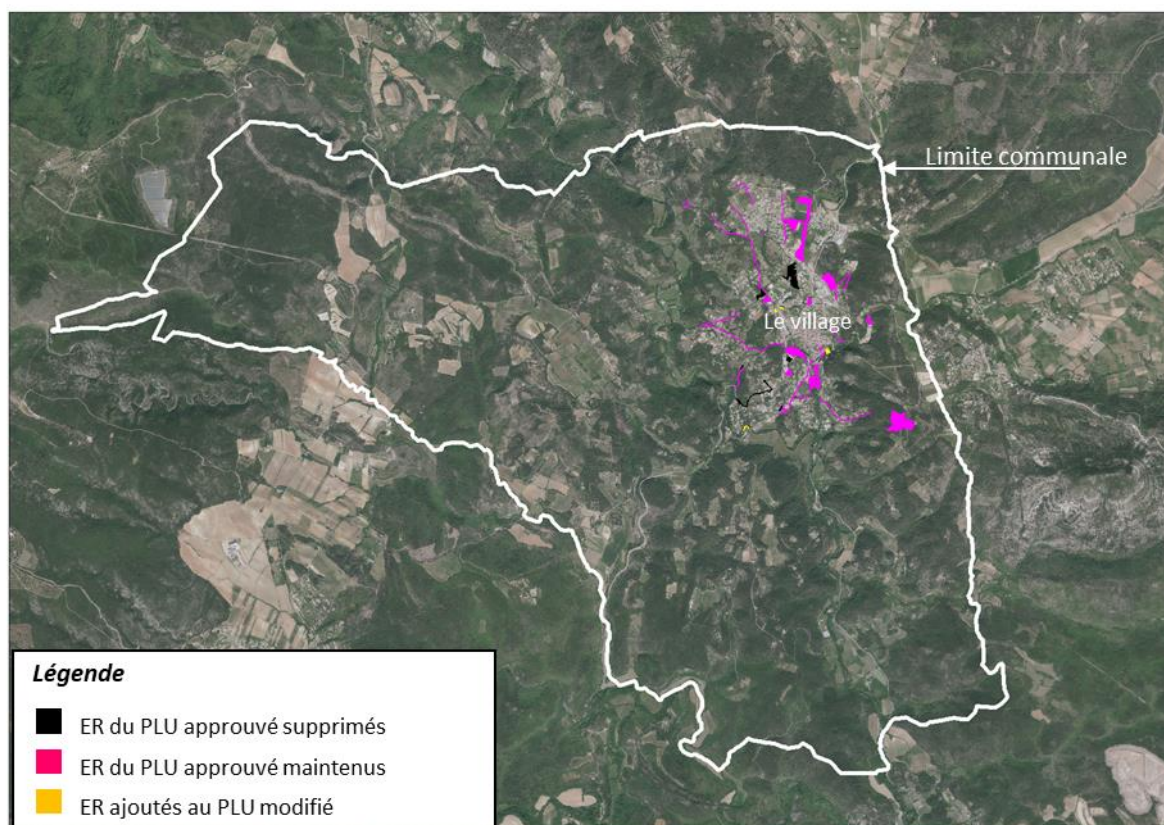




6.2 Modification du zonage des ER

La justification des modifications apportées aux Emplacements Réservés figure au partie 5.2 du présent document. Le zonage est modifié en conséquence :

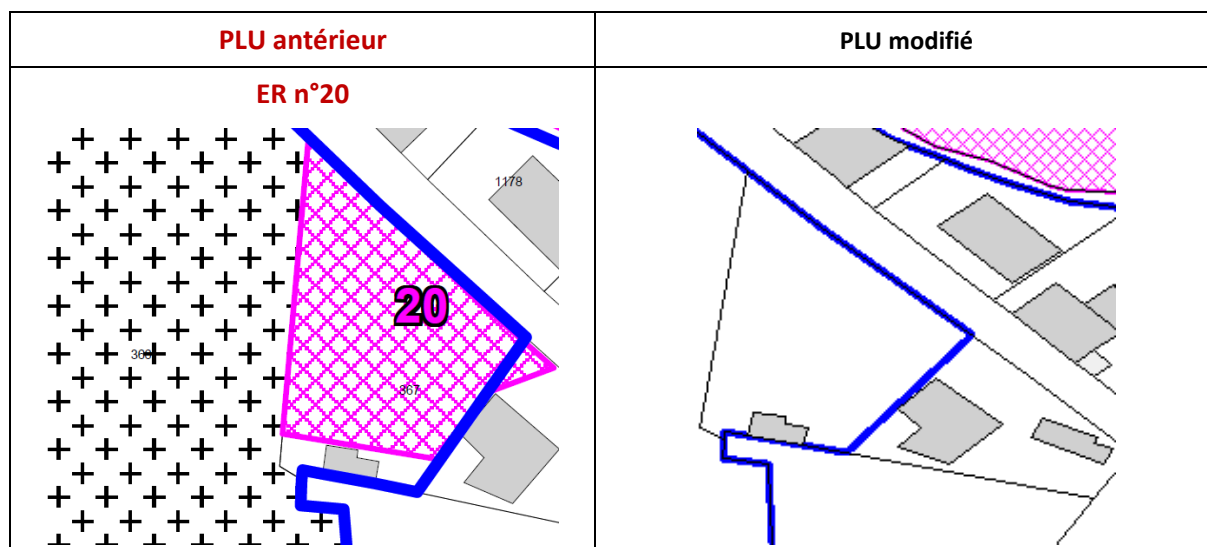
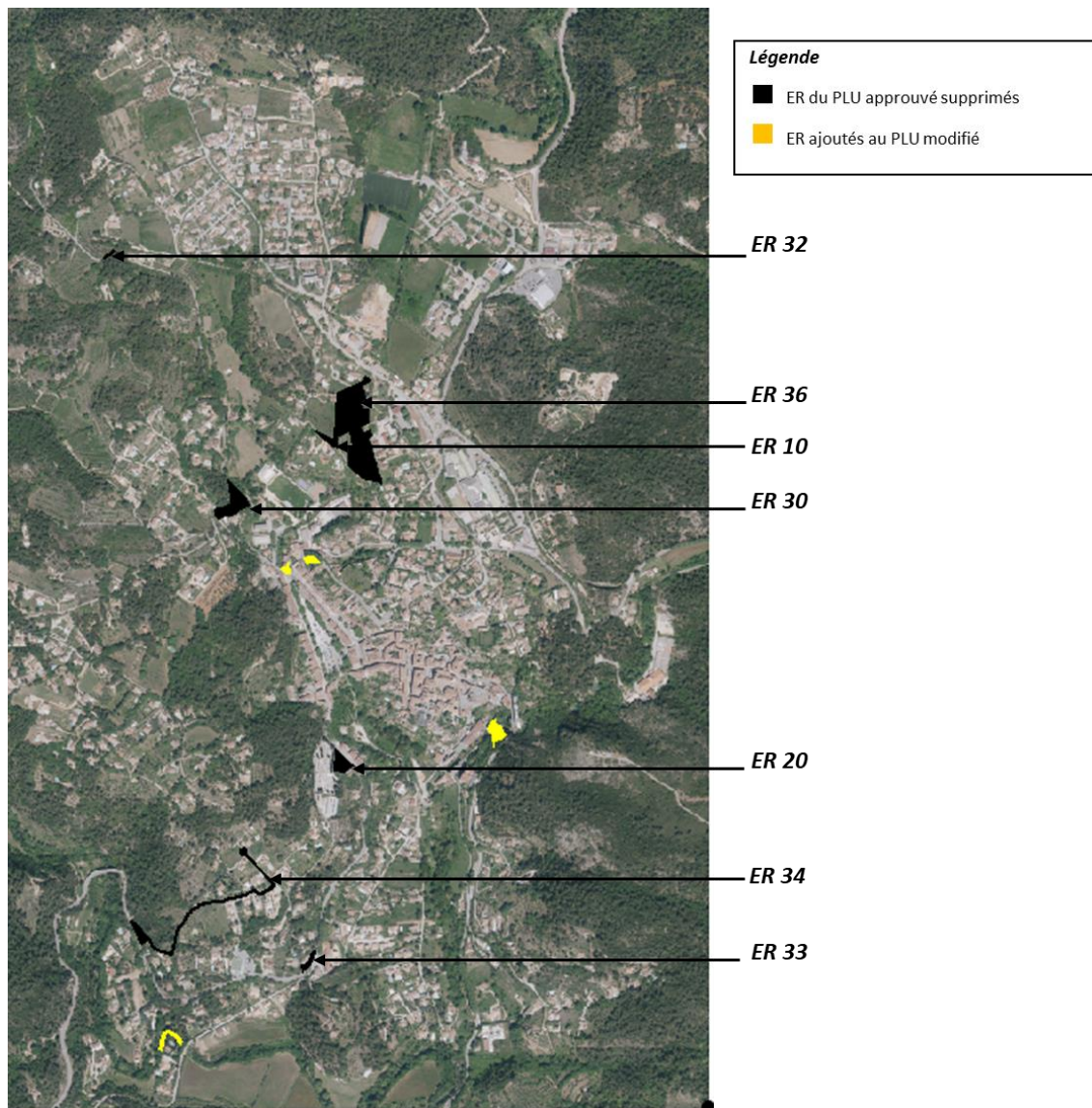
LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES ET EVOLUTIONS ENTRE PLU1 ET PLU2

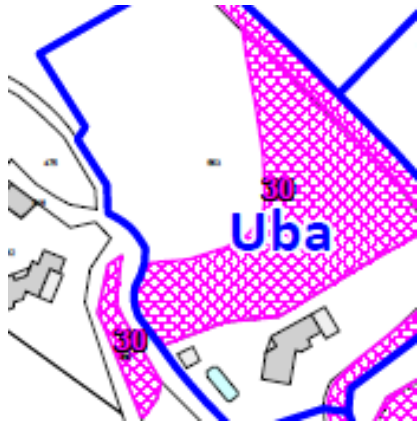
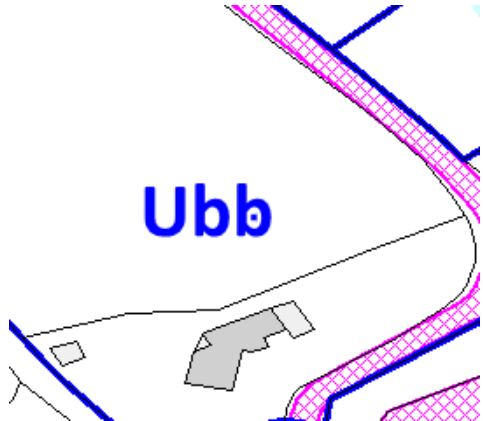
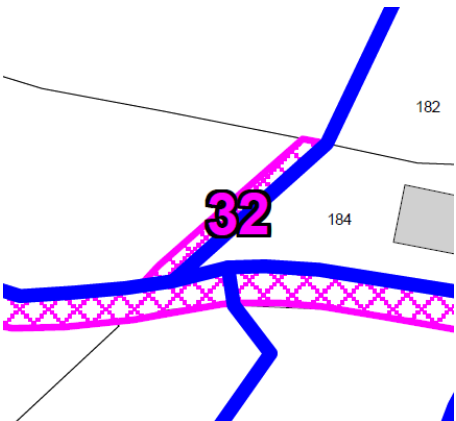
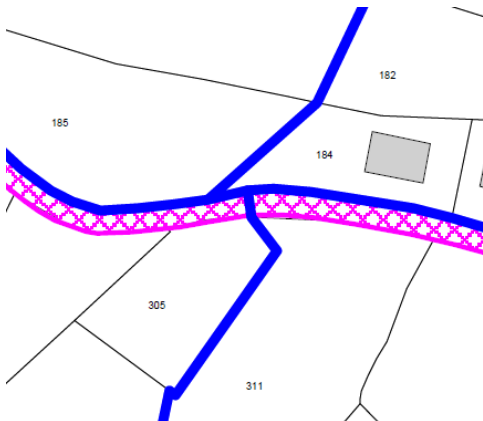
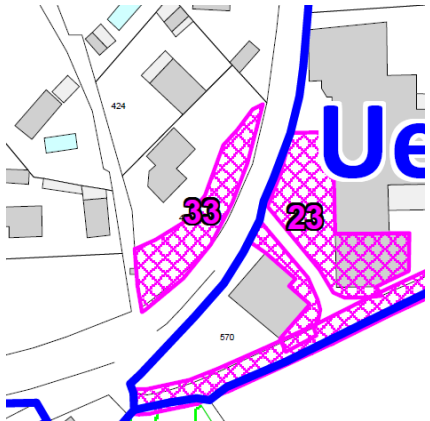
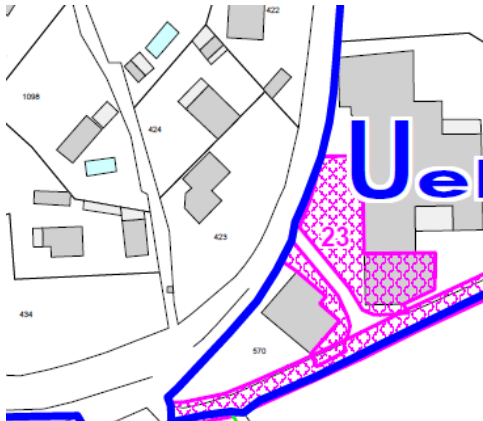


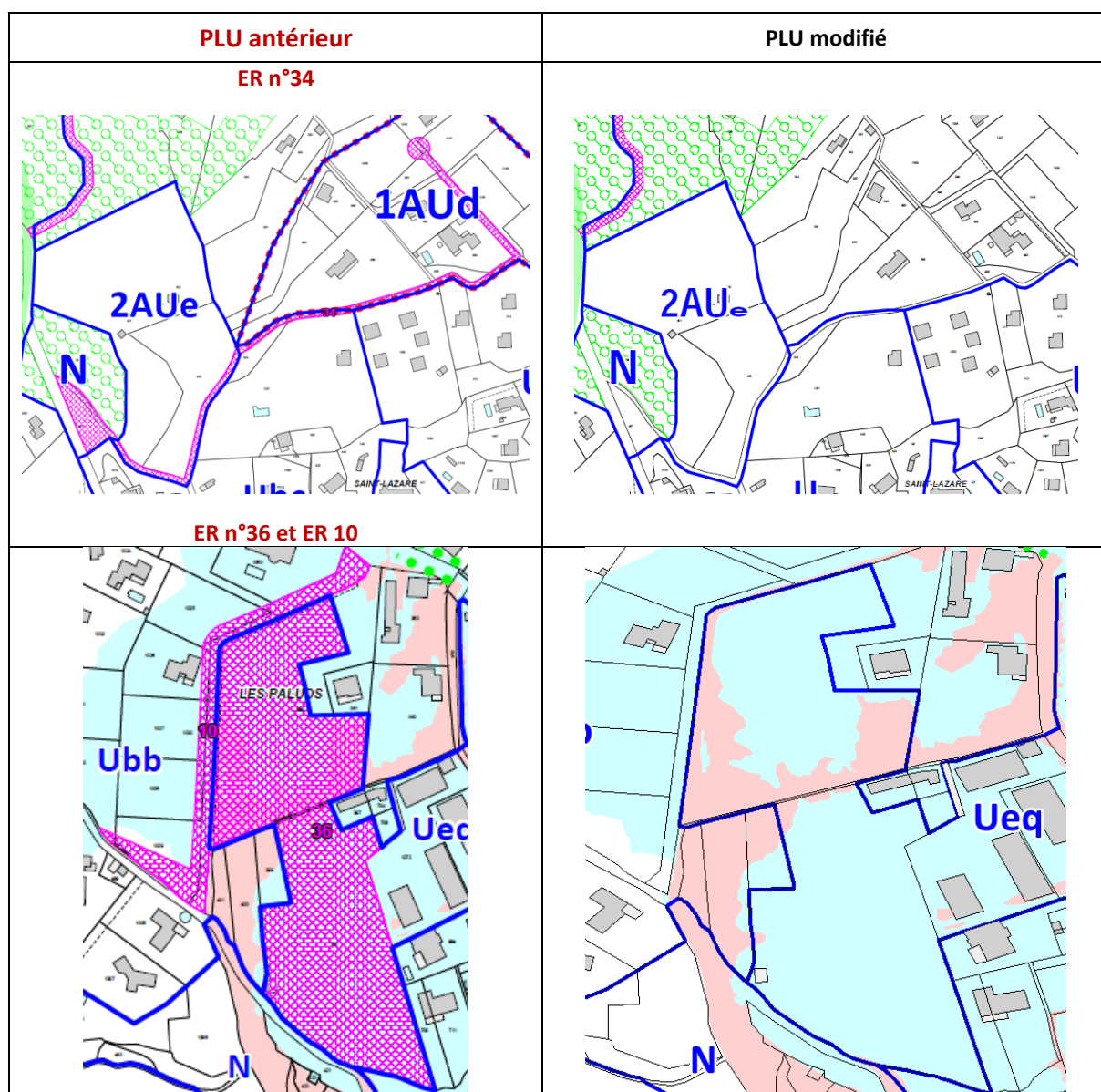
■ Les emplacements réservés (ER) supprimés du zonage

Les emplacements réservés (ER) supprimés du zonage	
–	ER n° 10
–	ER n°20
–	ER n°30
–	ER n°32
–	ER n°33
–	ER n°34
–	ER n°36

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES PAR LE PLU MODIFIE



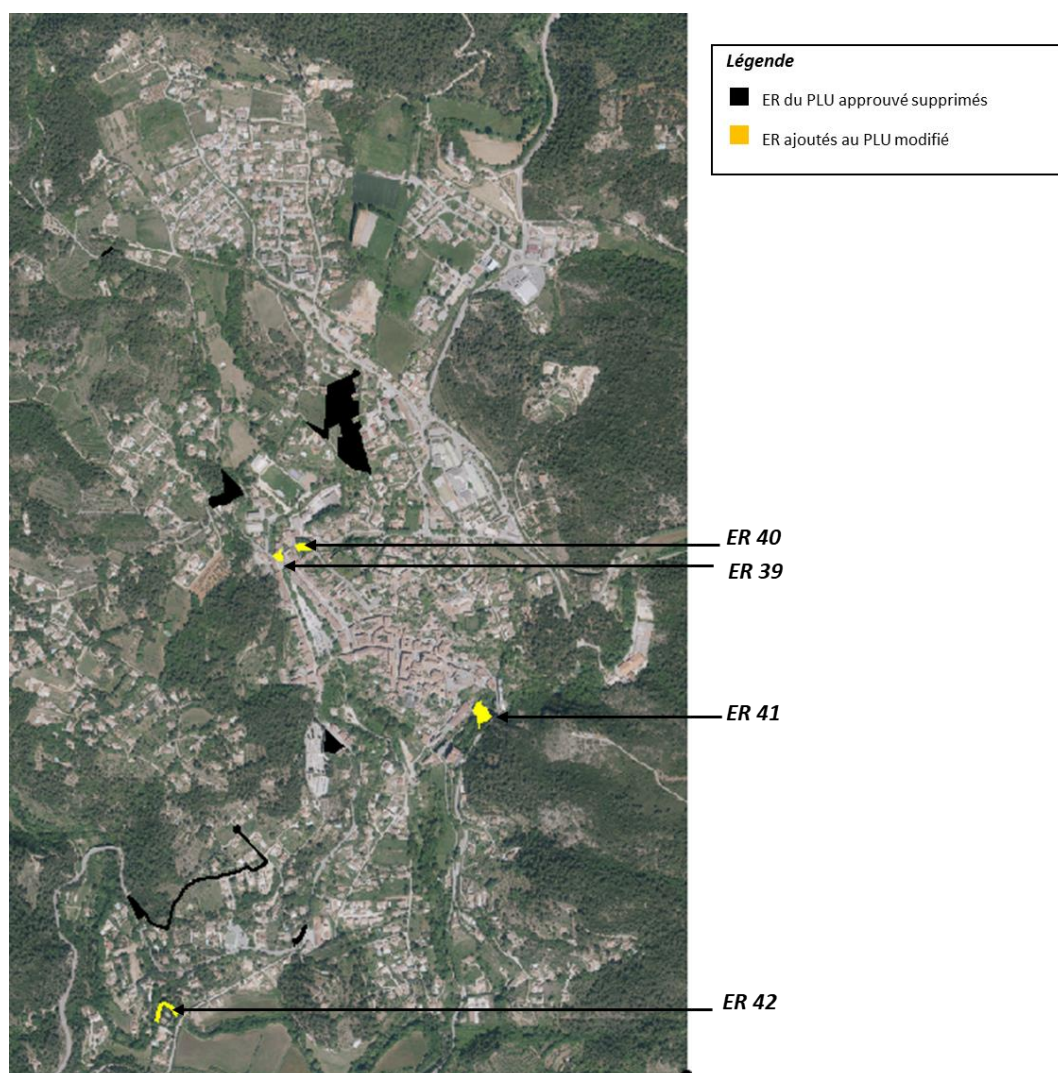
PLU antérieur	PLU modifié
<p data-bbox="395 203 571 232">PLU antérieur</p> <p data-bbox="435 255 531 284">ER n°30</p> 	
<p data-bbox="435 770 531 799">ER n°32</p> 	
<p data-bbox="435 1285 531 1314">ER n°33</p> 	



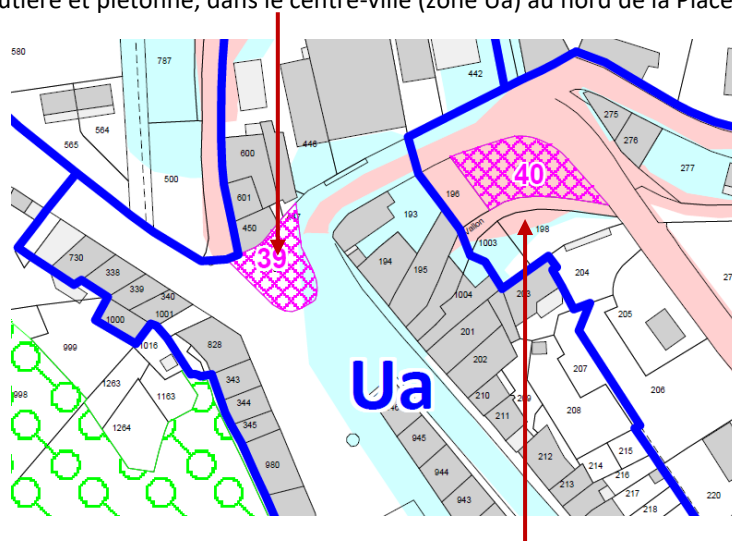
■ Les emplacements réservés (ER) ajoutés

Les emplacements réservés (ER) créés par la présente procédure
<ul style="list-style-type: none"> – ER n°39 : parcelle 1199. – ER n°40 : parcelle 197. – ER n°41 : parcelle 603. – ER n°42 : parcelle 469

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AJOUTES PAR LE PLU MODIFIE

**Les ER 39 et 40 en zone Ua :**

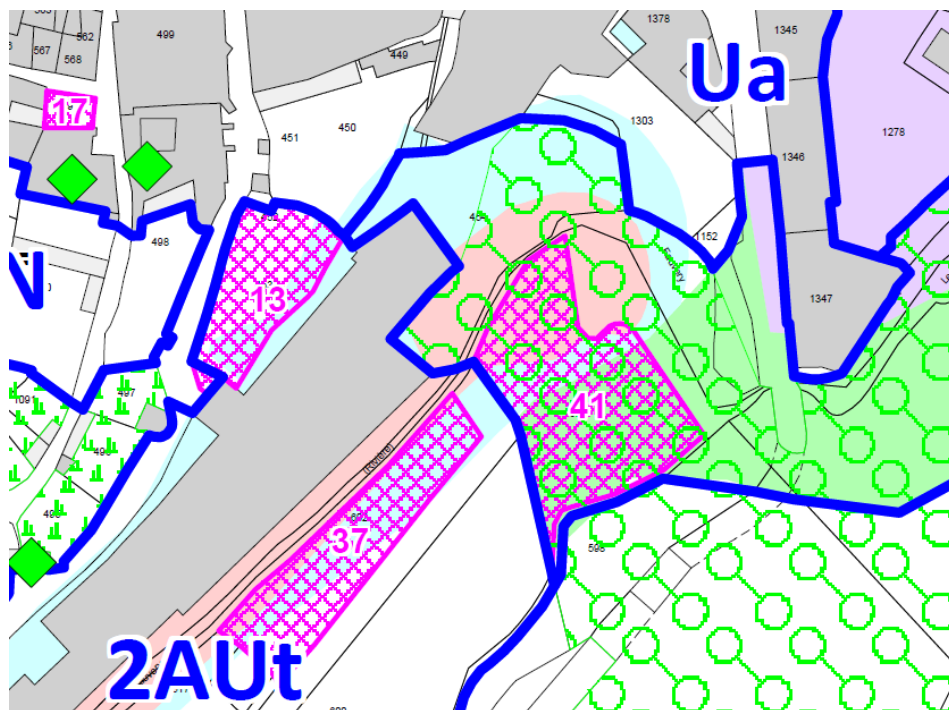
ER 39 : projet d'acquisition par la commune de Barjols de la parcelle 1199 pour réaménager le carrefour et assurer la sécurité routière et piétonne, dans le centre-ville (zone Ua) au nord de la Place de Rouguière.



ER 40 : projet d'acquisition par la commune de Barjols de la parcelle 197 pour aménager un espace de stationnement public.

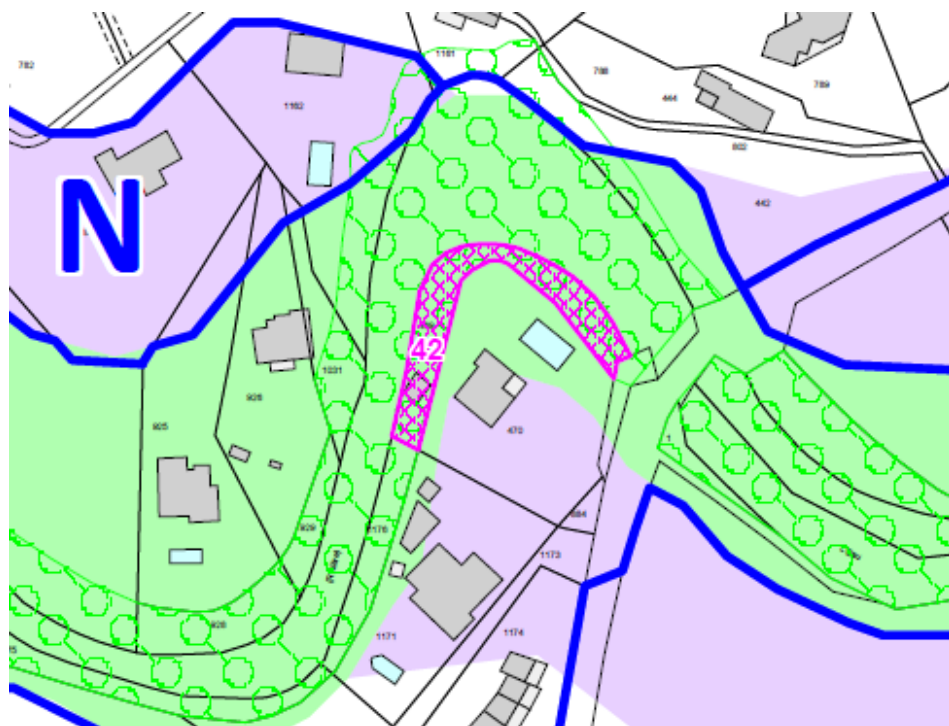
L'ER 41 en zone Nco :

ER 41 : projet d'acquisition par la commune de Barjols de la parcelle C603 pour sécurisation et protection de la cascade de Fauvery.



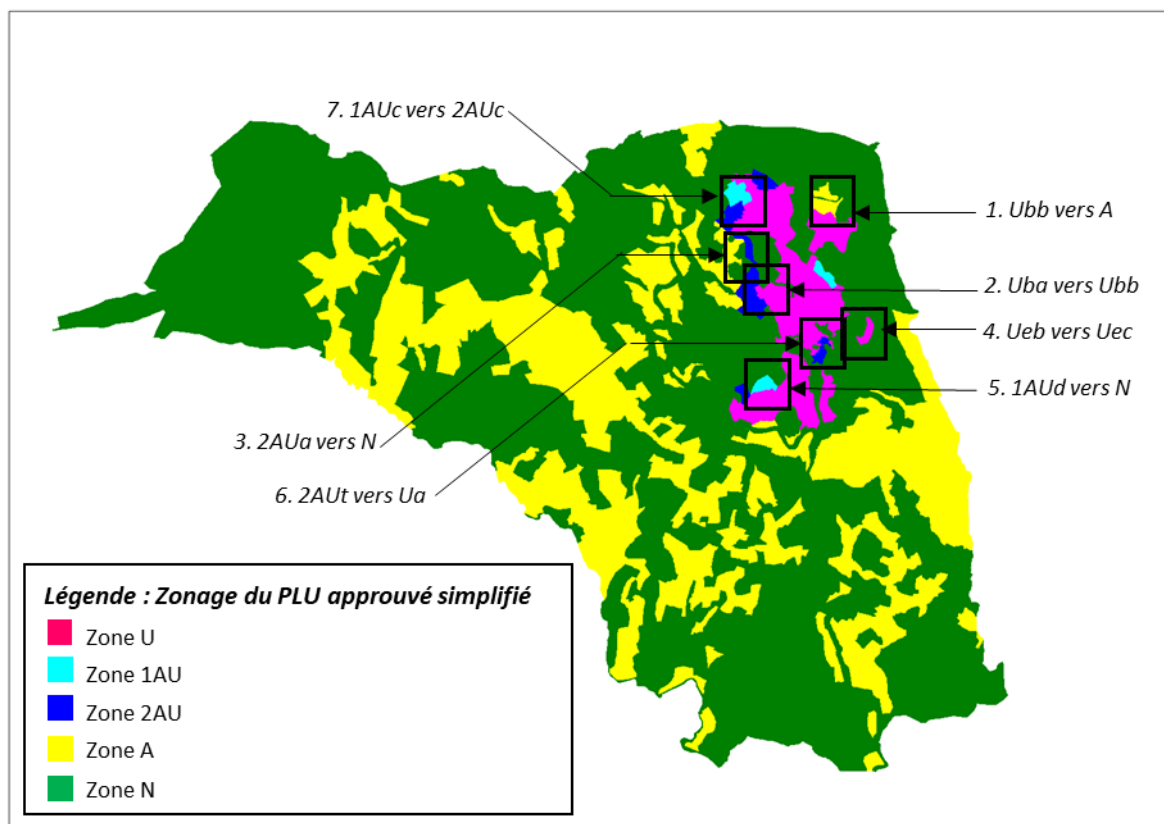
L'ER 42 en zone Nco :

ER 42 : projet d'acquisition par la commune de Barjols de la parcelle 469 pour protection de la berge de « l'eau salée ».



6.3 Modification des zones du PLU

LOCALISATION DES EVOLUTIONS DU ZONAGE SUR LE ZONAGE SIMPLIFIEE DU PLU APPROUVE.



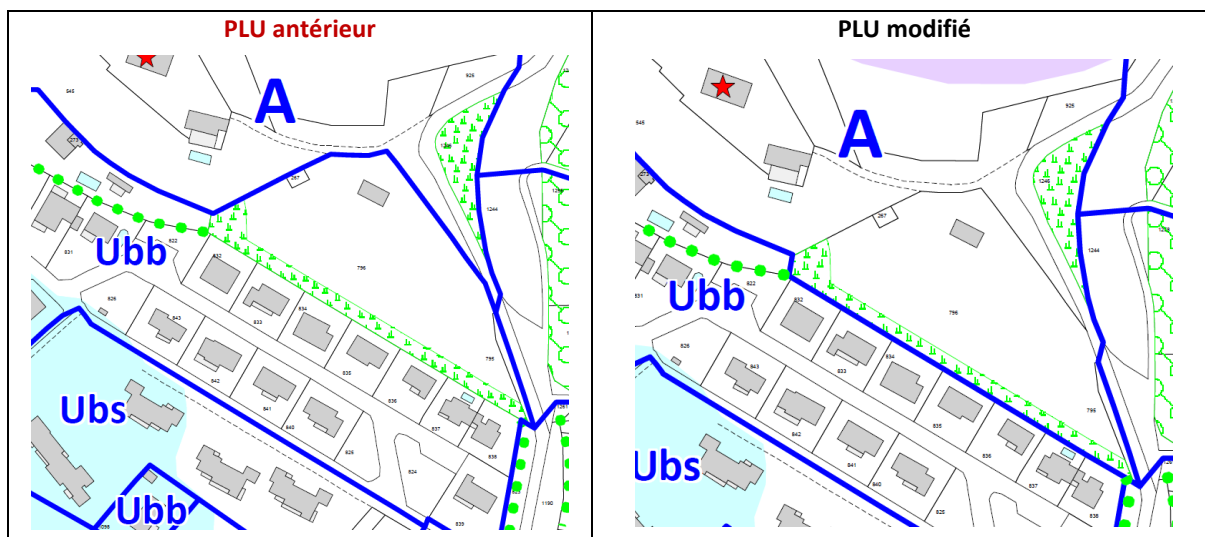
Superficies des déclassements/reclassements :

1. Ubb vers A : 0,7 ha
2. Uba vers Ubb : 1,29 ha
3. 2AUa vers N : 2,55 ha
4. Ueb vers Uec : 2,1 ha
5. 1AUd vers N : 2,68 ha
6. 2AUt vers Ua : 0,72 ha
7. 1AUc vers 2AUc: 4,42 ha

■ Route de Tavernes : parcelles 795 et 796 / reclassement de « Ubb » vers « A »

Reclassement n°1 sur la cartographie de localisation

- Les parcelles 795 et 796 en zone Ubb ont été reclassées en A : cultivées (viticulture), elles présentent un potentiel agricole (à la fois du point de vue agronomique qu'économique) qu'il convient de conserver, en application de l'article R151-22 du code de l'urbanisme. Cette modification de zonage participe à la réduction de la consommation de l'espace en application de la Loi Climat et Résilience de 2021.



Source : Géoportail



Parcelle cultivée par le propriétaire du Domaine des Roseaux.



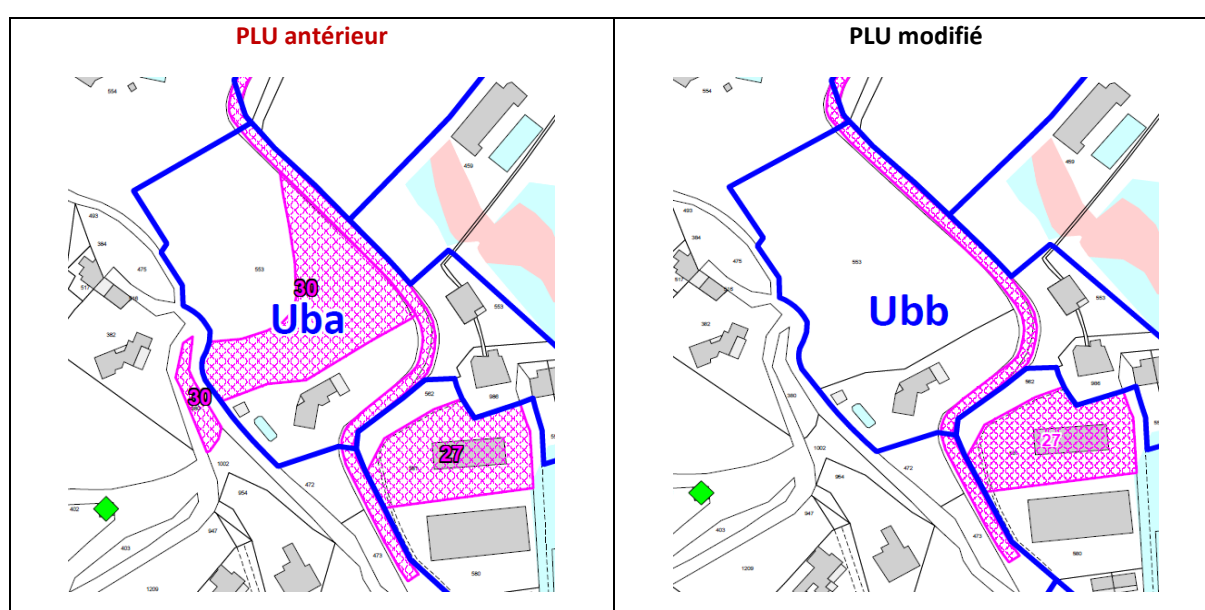
Source : Géoportail



■ **Chemin de Varages : de « Uba » vers « Ubb »**

Reclassement n°2 sur la cartographie de localisation

- La zone Uba, partiellement bâtie, est reclassée en zone Ubb dans le but de réduire la densité des futures constructions. En effet, la zone est excentrée de l'enveloppe résidentielle : elle est située en extension de la zone dédiée aux équipements publics et ceinturées de zones inconstructibles ou de zones 2AU non ouvertes à l'urbanisation. La zone n'est pas à considérer comme une « première couronne résidentielle » mais comme une seconde couronne, en limite d'espaces non constructibles : la densité se doit être plus réduite. En outre, la parcelle 553 d'une contenance de 6 396 m² (source Géoportail) est recouverte d'espaces boisés. Accessible depuis le Chemin de Varages, celui-ci dispose d'une largeur de voirie insuffisante. C'est pourquoi l'ER n°14 est positionné au PLU en vue d'élargir le chemin.



Chemin de Varages

Parcelle boisée



Source : Google Maps

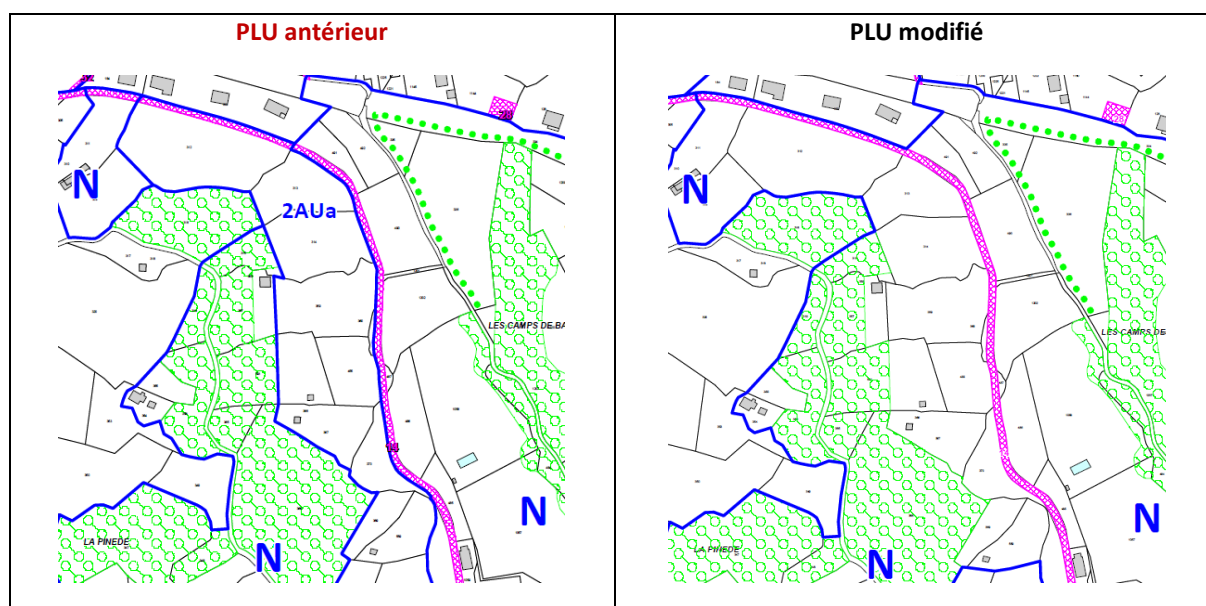


Source : Géoportail

■ **Chemin de Varages : réduction de la zone 2AUa vers « N »**

Reclassement n°3 sur la cartographie de localisation

- L'ensemble du quartier Saint Hermentaire est classé en zone 2AUa. Cette zone comprend des parcelles bâties (ex zone NB issue du POS) mais aussi des parcelles non bâties, boisées, et potentiellement accessibles depuis le Chemin de Varages, lequel supporte l'ER n°14 (précité) pour être élargi. Toutefois, dans cette zone, les travaux d'élargissement ne sont pas à l'ordre du jour. En outre, l'ER n°30 ayant été supprimé (cf. supra), le désenclavement du quartier en vue de sa future densification ne répond plus au projet communal. Les parcelles non bâties le long du chemin n'ont plus vocation à être le support d'une extension de l'urbanisation, laquelle doit s'effectuer autour du village et particulièrement aux Tanneries. En conséquence, les parcelles non bâties bordant le Chemin de Varages sont reclassées en zone N. Cette modification de zonage participe à la réduction de la consommation de l'espace en application de la Loi Climat et Résilience de 2021.

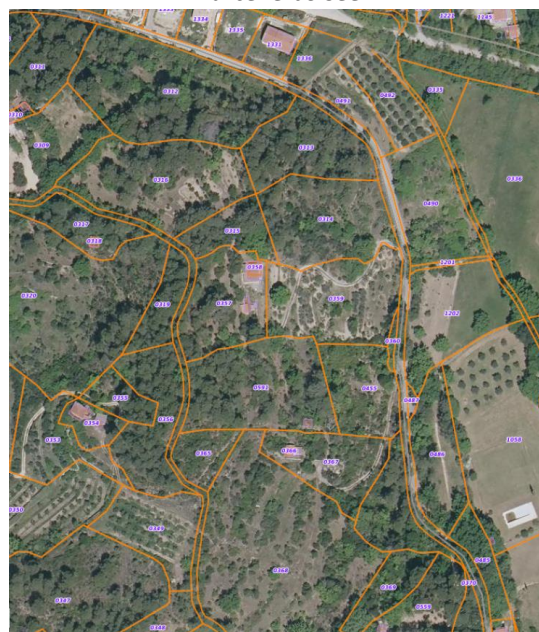


Chemin de Varages



Source : Google Maps

Parcelle boisée

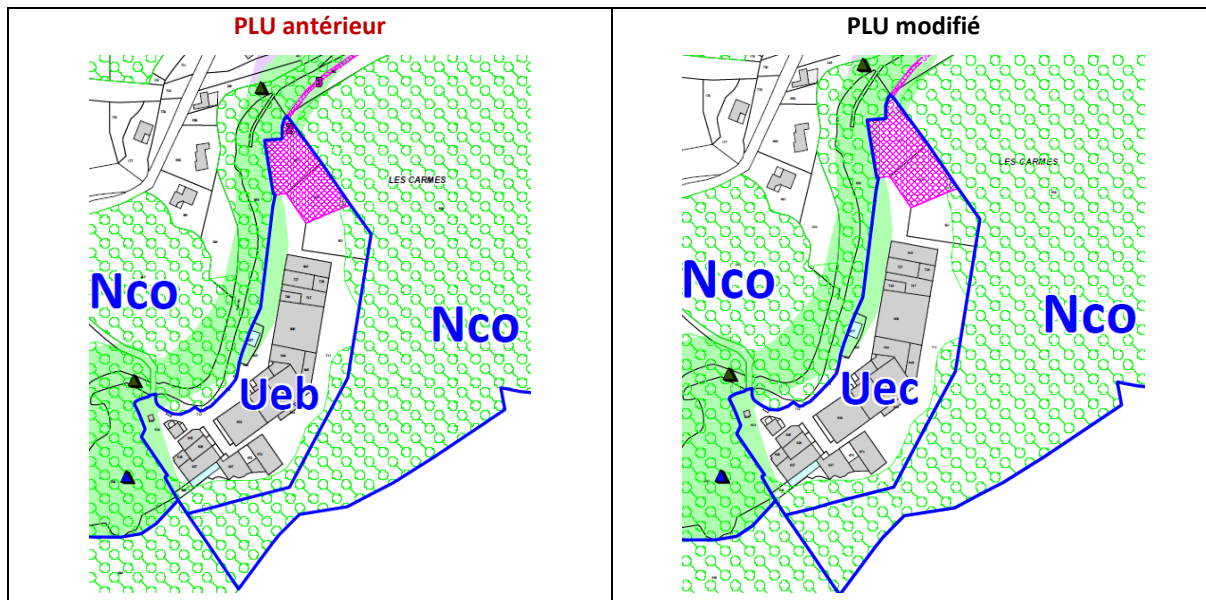


Source : Géoportail

■ **Les Carmes : reclassement de « Ueb » en « Uec »**

Reclassement n°4 sur la cartographie de localisation

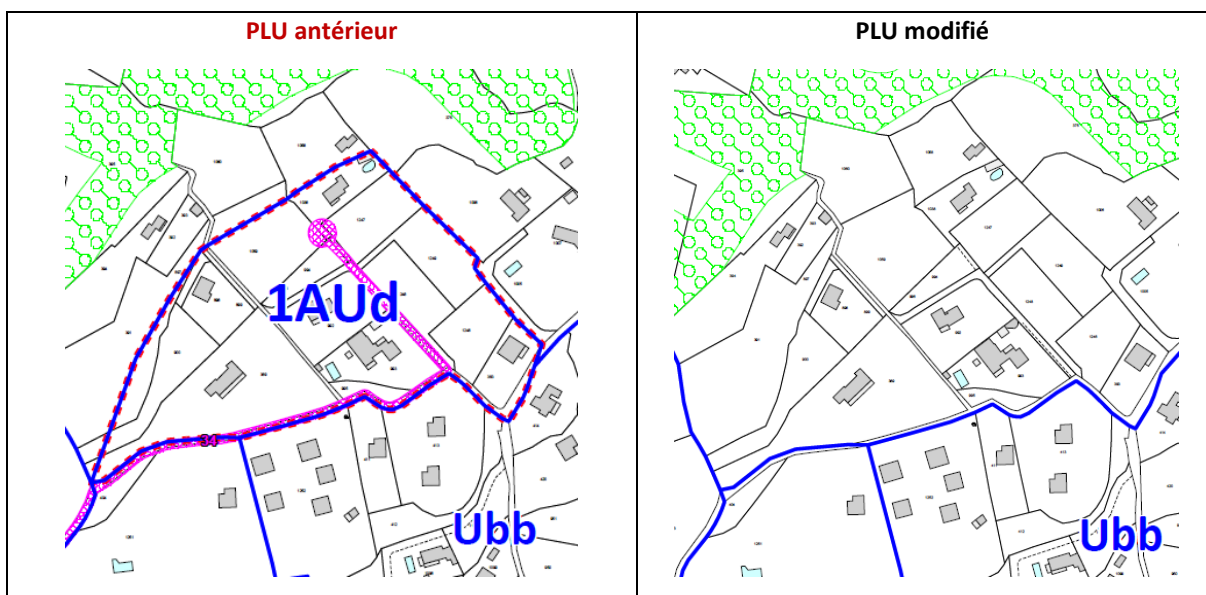
- Reclassement en zone Uec : le périmètre du zonage n'est pas modifié, seul le nom de la zone est remplacé par Uec (quartier des Carmes). Cf. partie 4.3



■ **Saint Etienne : reclassement de « 1AUd » en « N »**

Reclassement n°5 sur la cartographie de localisation

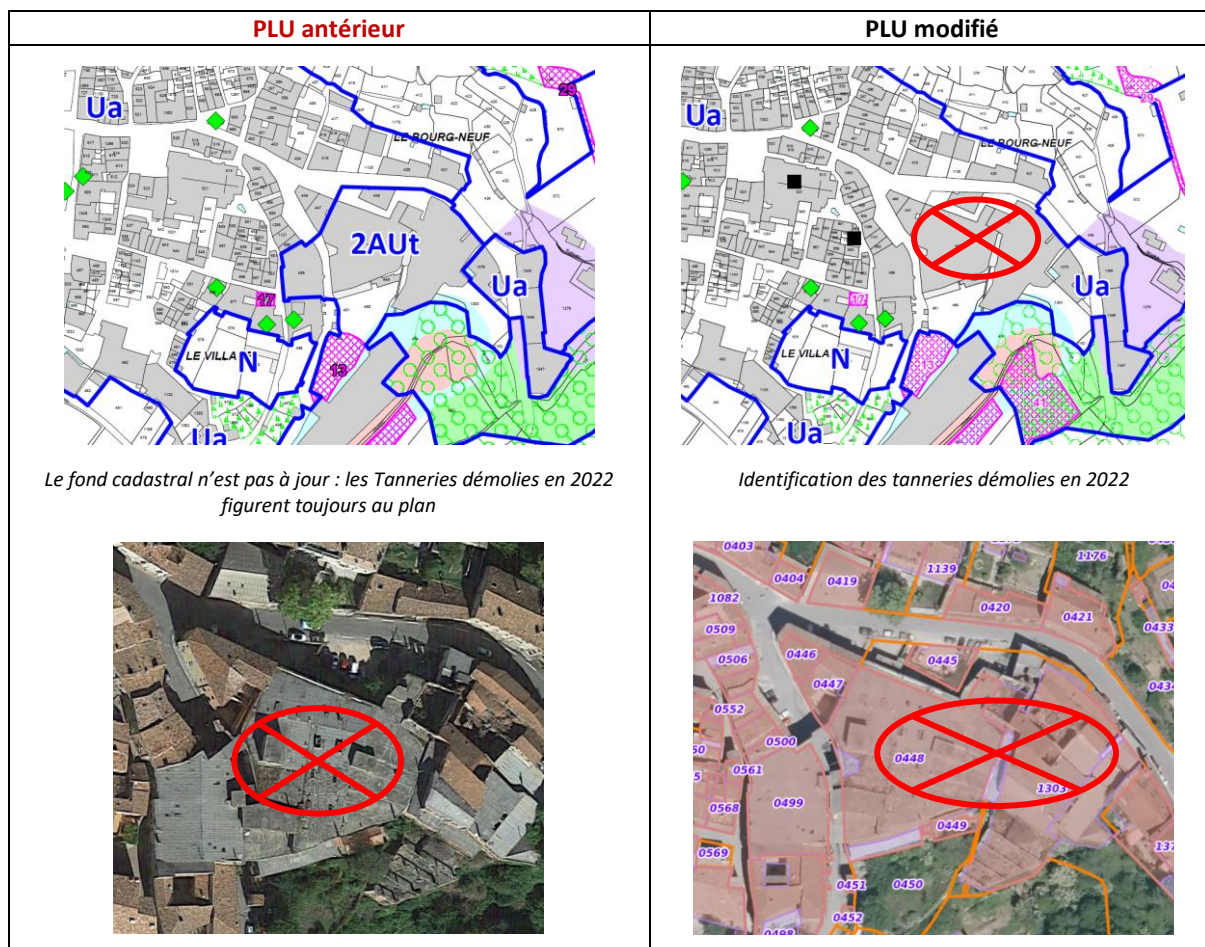
- Suppression du zonage 1AUd et reclassement en zone N. Voir la justification au partie 4.4. Cette modification de zonage participe à la réduction de la consommation de l'espace en application de la Loi Climat et Résilience de 2021.



■ **Les Tanneries démolies : reclassement de « 2AUt » en « Ua »**

Reclassement n°6 sur la cartographie de localisation

- La zone 2AUt avait été inscrite au PLU révisé en 2018 pour permettre à la collectivité de définir un projet global de greffe urbaine. Ce projet de renouvellement urbain est en cours : en connexion immédiate avec le centre-ville de Barjols ; il est inscrit dans le contrat « petite ville de demain » porté par la Région, l'Etat, la Communauté de Communes et la ville de Barjols. Les anciennes Tanneries, dont le foncier est maîtrisé par les pouvoirs publics, ont été démolies en 2022 : en lieu et place s'érigera un écoquartier accueillant du logement intergénérationnel, des entreprises, des locaux dédiés à l'art et la culture, et des équipements publics pour revitaliser le centre bourg. Le règlement de la zone Ua correspond au projet de densification.



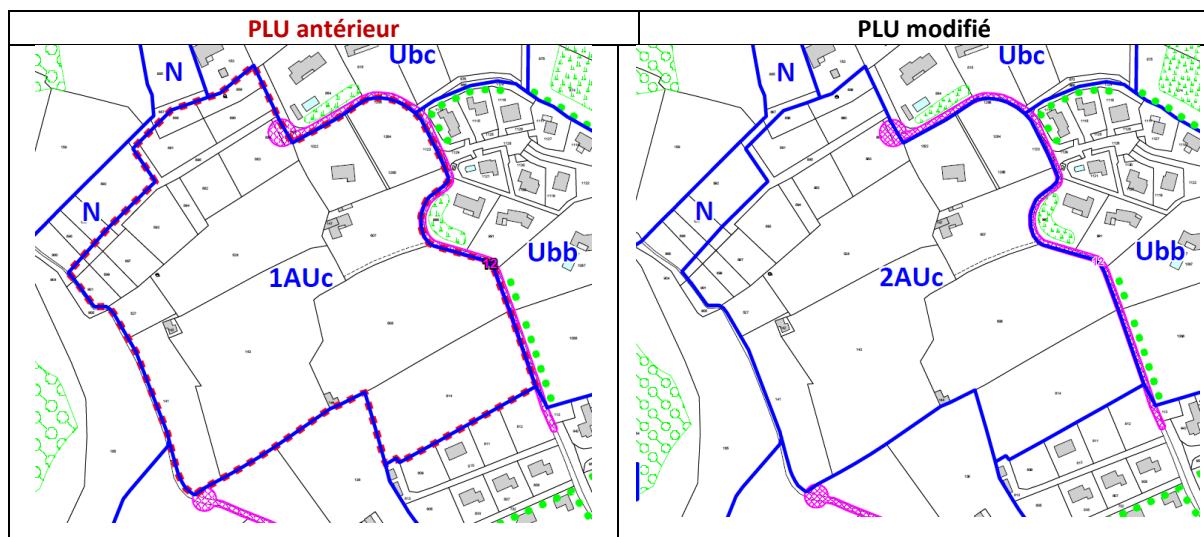
Prises de vues 2022 après démolition



■ Les Camps : reclassement de « 1AUc » en « 2AUc »

Reclassement n°7 sur la cartographie de localisation

- Suppression du zonage 1AUc et reclassement en zone 2AUc. Voir la justification au partie 4.4. Cette modification de zonage participe à la réduction de la consommation de l'espace en application de la Loi Climat et Résilience de 2021.

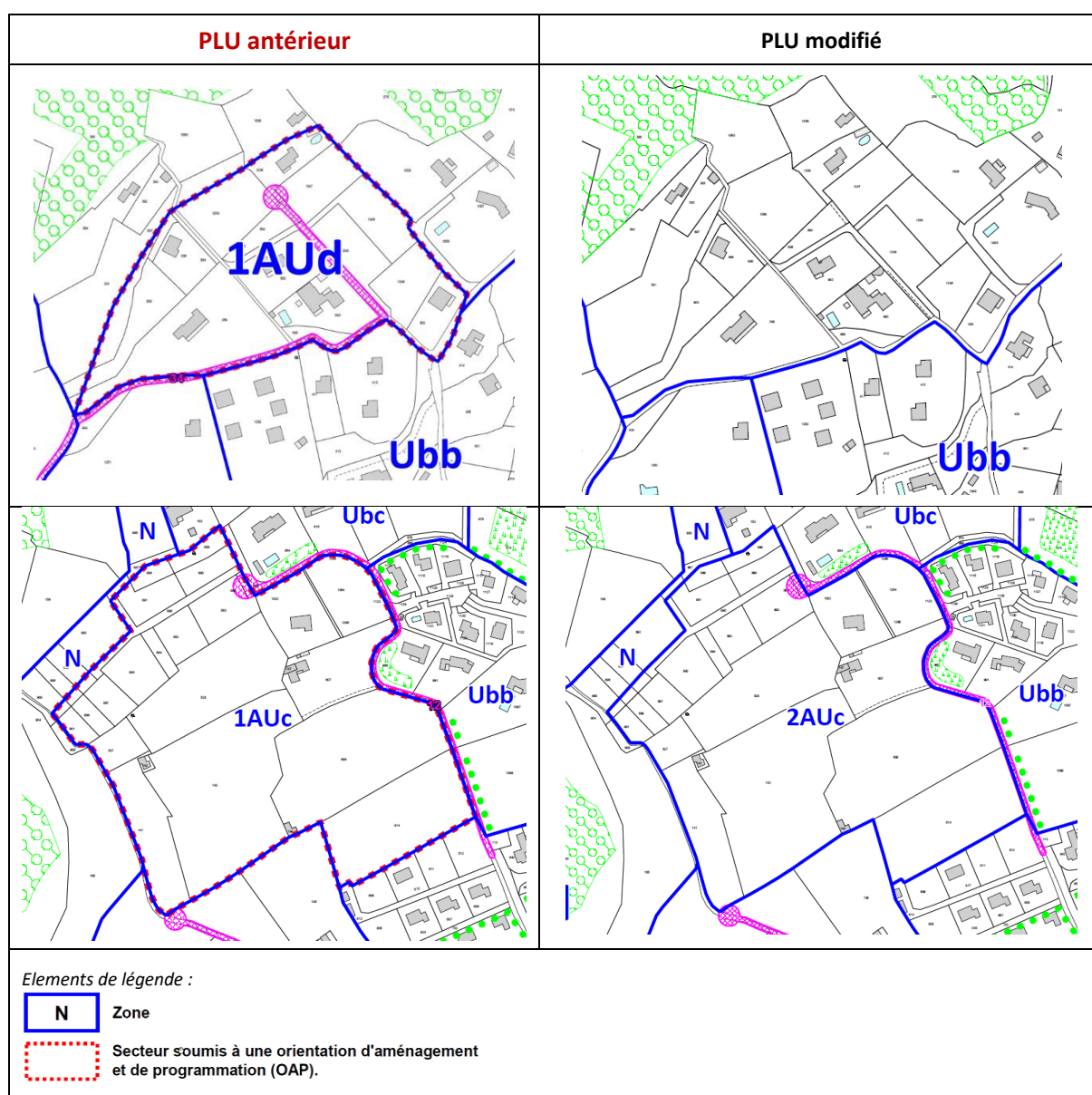


6.4 Modification des périmètres d'OAP

Le périmètre des zones concernées par une OAP est délimité dans les documents graphiques, en application de l'article R. 151-10. Il s'agit des zones « 1AU ».

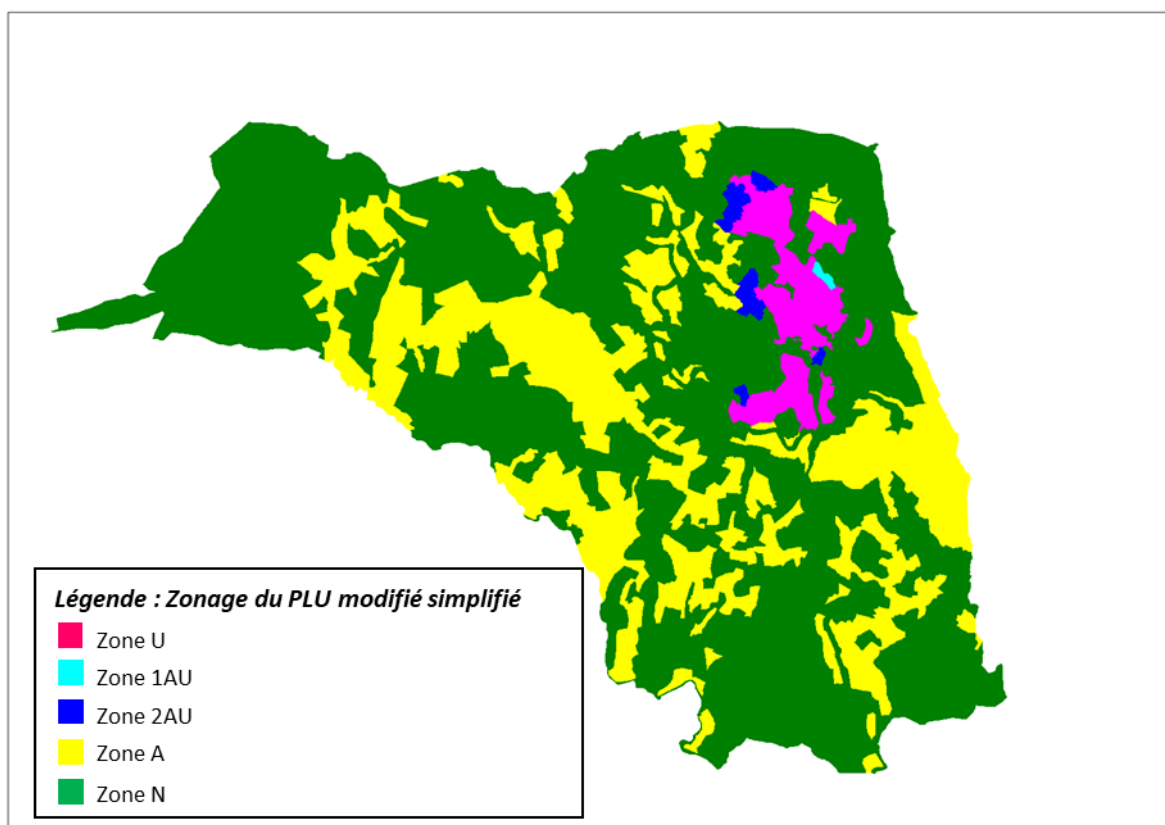
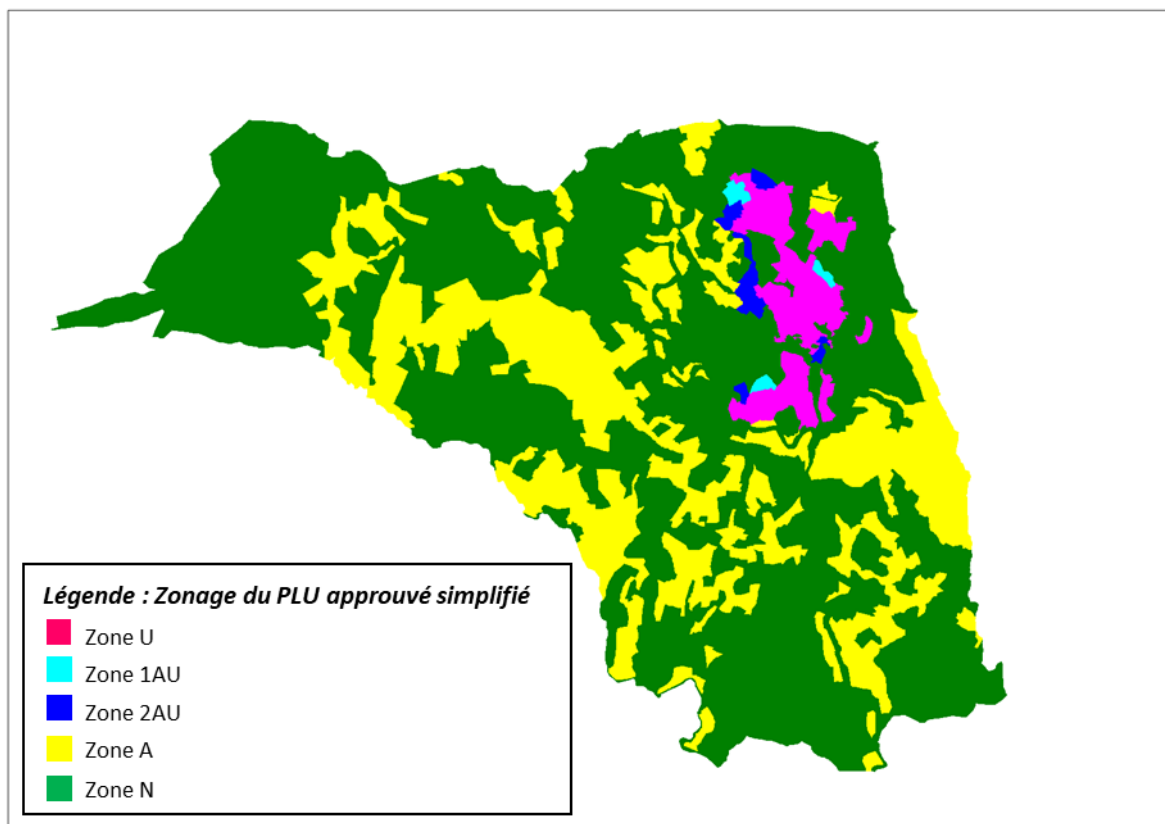
La présente procédure de modification n°2 de droit commun supprime les zones à urbaniser « 1AU » suivantes :

- La zone 1AUd : en conséquence les OAP de la zone 1AUd sont également supprimées. Le périmètre des OAP de la zone 1AUd ne figure donc plus sur les plans de zonage.
- La zone 1AUc : en conséquence les OAP de la zone 1AUc sont également supprimées. Le périmètre des OAP de la zone 1AUc ne figure donc plus sur les plans de zonage.



6.5 Comparaison PLU approuvé / PLU modifié

■ Zonage simplifié



■ Superficie

Zone et secteurs	Superficie en hectares			
	PLU approuvé		PLU modifié	Evolution
Ua	11,07		11,79	+ 0,72 ha
Uaa	4,64		4,64	
Uba	31,27		29,98	- 1,29 ha
Ubb	38,45		39,05	+ 0,59 ha
Ubc	10,19		10,19	
Ubd	4,46		4,46	
Ubs	1,68		1,68	
Uea	1,47		1,47	
Ueb	8,15		6,05	- 2,1 ha
Uec	0		2,1	+ 2,1 ha
Ueq	13,7		13,7	
Superficie des zones U	125,08		125,11	
1AUa	1,3		1,3	
1AUb	1,16		1,16	
1AUc	4,42		0	- 4,42 ha
1AUd	2,68		0	- 2,68 ha
Superficie des zones 1AU	9,56		2,46	
2AUa	18,6		16,05	- 2,55 ha
2AUc	0		4,42	+ 4,42 ha
2AUe	1,87		1,87	
2AUt	2,18		1,46	- 0,72 ha
Superficie des zones 2AU	22,65		23,8	
N	1088,32		1093,55	+ 5,23 ha
Nco	930,78		930,78	
Superficie des zones N	2019,1		2024,33	
A	669,02		669,71	+ 0,7 ha
Af	160,59		160,59	
Superficie des zones A	829,61		830,3	
Superficie de la commune	3006		3006	

Superficie des Zones U, 1AU et 2AU du **PLU approuvé** : 157,29 ha soit 5,2% du territoire.

Superficie des Zones U, 1AU et 2AU du **PLU modifié** : 151,37 ha soit 5% du territoire.

7 Liste des modifications apportées aux OAP : pièce 3

La présente procédure de modification n°2 de droit commun supprime les zones à urbaniser 1AUc et 1AUd. En conséquence les OAP de ces zones sont également supprimées. Le document n°3 du PLU ne comporte donc plus de planche graphique ni de prescriptions relatives à ces zones.

Voir également les justifications du déclassement des zones 1AUc et 1AUd.

Les OAP des zones 1AUc et 1AUd disposaient de mesures spécifiques de protection face au risque incendie.

La modification applique désormais ces dispositions à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Seule la disposition pour la mise en place d'une voie carrossable périmétrale ceinturant la zone pour accès des véhicules de secours et deux aires de retournement qui concernait uniquement la zone 1AUc (zone des Camps) est supprimée.

Extrait du document des OAP modifiées

Page 11 sur 11

5. Dispositions spécifiques aux zones 1AUc (Les Camps) et 1AUd (St Etienne) : Mesures de protection face au risque incendie pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser

- Voie carrossable périmétrale ceinturant la zone pour accès des véhicules de secours et deux aires de retournement (pour la zone des Camps)
- Installation de poteaux incendie / bornes incendie à moins de 200 mètres des futures constructions
- Obligations légales de débroussaillage de 50 m autour des constructions et suppression des arbustes en sous-étages des arbres maintenus.
- Ne pas imposer des boisements entre les constructions et la forêt
- Pour les parcelles en bordure d'une zone N : Interdire tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation : si existante, prévoir des coupes dans la haie pour ralentir la propagation du feu.
- Pour les parcelles bordant une zone N : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions
- Pour les parcelles bordant une zone N : Obligation de réaliser en fonde de parcelle :
 - Soit un mur plein d'au moins 1 m de hauteur pour bloquer le feu ;
 - Soit une haie de végétaux non combustibles : oliviers, vignes, cactus, agaves, figuier de Barbarie, laurier-cerise ou amande, chêne liège, amandier... Les Bambous, conifères, eucalyptus, cyprès sont strictement interdits.
- Interdire le stockage aérien de combustible (fioul gaz bois) en imposant le stockage enterré ou sous abri maçonné
- Interdire tout arbre de haute tige à moins de 3 m de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation.
- Maintenir une distance d'au moins 3m entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle, et élaguer les arbres afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2, 50 m.

8 Compatibilité de la modification n°2 avec le PADD

Ce projet de modification est compatible avec la politique d'aménagement et d'urbanisme communal exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, puisque la présente procédure ne remet pas en cause les orientations générales suivantes :

Extrait du PADD du PLU de Barjols, approuvé le 2/10/2019 :

Orientation générale n°1 : valoriser l'identité architecturale et patrimoniale de Barjols

→ La présente procédure ne modifie pas les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions qui sont régies par les articles 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 de toutes les zones du PLU. Elle ne modifie pas non plus les règles relatives à la « nature en ville », au maintien des jardins et espaces libres en zones urbaines régies par les articles 17, 18 de toutes les zones du PLU.

Orientation générale n°2 : accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par un développement maîtrisé

→ La présente procédure simplifie les règles relatives à l'extension des constructions en zones Ub, cette mesure simplifiera l'instruction des autorisations d'urbanisme (voir la modification apportée à l'article Ub5). En outre, la présente procédure apporte des précisions sur la mixité fonctionnelle autorisée dans les zones d'équipements publics Ueq. Quant aux zones d'urbanisation futures, celles-ci sont réduites afin de centraliser le développement communal aux Tanneries (projet de reconversion en cours et reclassement des tanneries démolies en zone Ua) : la zone 1AUd est supprimée et le zonage 2AUa le long du Chemin de Varages est supprimé : les parcelles concernées par ces déclassements, sont désormais reclassées en zone N.

Orientation générale n°3 : renforcer le rôle économique de « ville-relais » de Barjols

→ La zone Ue des Carmes bénéficie désormais d'un zonage spécifique « Uec » avec un règlement adapté à sa forme urbaine et à ses activités.

Orientation générale n°4 : protéger les paysages et milieux naturels

→ Les paysages et milieux naturels agricoles sont classés en zones A et N. La présente procédure ne modifie par la délimitation des zones. Le règlement des zones A et N est complété pour préciser les règles relatives aux restaurations des bâtiments ayant conservés l'essentiel des murs porteurs : désormais cette règle est aussi applicable en zone Nco. La présente procédure ajoute un bâtiment supplémentaire autorisé à changer de destination (après avis conforme de la CDPENAF) : il s'agit du Moulin situé au sud du village en bordure de la RD554.

Objectifs de modération de consommation de l'espace

→ La Loi Climat et Résilience d'août 2021 impose une réflexion sur la consommation de l'espace opérée par les classements en zones U et AU des PLU. Barjols, qui a entrepris en 2022 le projet de reconversion des Tanneries dans le centre-ville, poursuit sa logique de recentrer son urbanisation au plus proche de la zone Ua en adaptant son PLU : désormais l'étalement urbain est stoppé route de Tavernes (reclassement d'une zone Ubb en A), à St Etienne (reclassement de la zone 1AUd en N), Chemin de Varages (reclassement de la zone 2AUa en N).

9 Compatibilité de la modification n°2 avec le SCOT de la Provence Verte Verdon

Ce projet de modification de droit commun est compatible avec le projet politique exprimé dans le PADD et le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) de la Provence Verte Verdon, dans la mesure où les modifications apportées au règlement (document 4.1.1 du PLU) au zonage (documents 4.2.1 du PLU) ne viennent pas compromettre les orientations du SCOT. Ces modifications sont exposées aux parties 4, 5 et 6 du présent document. La révision du SCOT de la Provence Verte Verdon a été approuvée le 30 janvier 2020. Les orientations du DOO sont les suivantes :

EXTRAITS DU DOO SCOT approuvé 30 janvier 2020		Incidences de la Modification n°2 de droit commun du PLU de Barjols
<ul style="list-style-type: none"> Les grands axes pour la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et leur valorisation : la trame verte et bleue 	⇒	Aucune incidence négative. Le zonage A et N n'est pas réduit, il est étendu : En bordure de la route de Tavernes (reclassement d'une zone Ubb en A), à St Etienne (reclassement de la zone 1AUd en N), et Chemin de Varages (reclassement de la zone 2AUa en N). Deux ER (n°41 et n°42) sont ajoutés en zone Nco pour une future acquisition communale dans le but d'assurer la sécurité et la protection des berges et cascades. Le changement de destination supplémentaire au Moulin (en bordure de la RD554) ne remet pas en cause le gîte à chiroptère : la règle prévoit le maintien du gîte.
<ul style="list-style-type: none"> La préservation des espaces agricoles et les mesures d'accompagnement 	⇒	Aucune incidence négative : le zonage A est étendu, le règlement de la zone A est conservé.
<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les paysages et les patrimoines 	⇒	Aucune incidence négative.
<ul style="list-style-type: none"> Développer les filières locales de production d'énergie renouvelable et diversifier le mix énergétique Pour une meilleure gestion de l'eau Gérer la ressource en granulat Gestion des déchets Assurer anticipation et diminution des risques nuisances et pollution 	⇒	Aucune incidence négative : la présente procédure ne traite pas de ces sujets.
<ul style="list-style-type: none"> Une production de logements répondant aux besoins des habitants 	⇒	Incidences positive : l'étalement urbain se réduit par la suppression des zones d'urbanisation futures éloignées du village (1AUD et 1AUc). En contrepartie, les Tanneries sont reclassées en zone Ua pour faciliter le renouvellement urbain et le projet de greffe porté par le projet Petite Ville de Demain.
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'armature urbaine 	⇒	Incidence positive : la présente procédure renforce l'attractivité du centre-ville et notamment aux Tanneries.
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser un développement urbain qualitatif et économe d'espace 	⇒	Incidences positive, par l'application de la réduction de la consommation de l'espace en reclassant en zones A ou N, les zones qui ne sont pas vouées à être urbanisées.
<ul style="list-style-type: none"> Les transports et mobilités 	⇒	Des ER sont positionnés pour améliorer le trafic routier et les cheminements doux (création d'ER ou rectification de tracé).
<ul style="list-style-type: none"> Organiser et spatialiser le développement économique Pour un commerce cohérent et équilibré Document d'aménagement artisanal et commercial DAAC 	⇒	La zone des Carmes dispose désormais de son propre zonage « Uec » et de mesures réglementaires spécifiques.