



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

Séance du jeudi 22 septembre 2016

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33

Date de la convocation
15 septembre 2016

Date d'affichage
15 septembre 2016

Objet de la délibération
*Pôle services techniques –
Service urbanisme –
Approbation de la
modification n°3 du plan
local d'urbanisme*

Vote pour à la majorité des voix
exprimées

POUR : 31
CONTRE : 0
ABSTENTION : 2 (GRISOLLE
René, MAIRESSE Aude)

L'an deux mille seize, le vingt-deux septembre deux mille seize, à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

Etaient présents :

GARRON André, COQUAULT Jean-Pierre, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, FINO Joseph, LAKS Joëlle, CAPELA Marie-Pierre, SMADJA Marie-Aurore, FOUCOU Roseline, BELTRA Sandrine, TREQUATTRINI Pascale, PICOT Joël, BORELLI Huguette, RE Daniel, CHAOUCHE Dalel, BIAU Joël, DELGADO Alexandra, GANDIN Frédéric, BERTRAND Huguette, ZUCK Bernard, CREMADES Laurence, MERMET-MEILLON Marc, BESSET Monique, GRISOLLE René, MAIRESSE Aude, DAVIGNON Jacques, LUNGERI Carine, MAESTRACCI Sylvie

Procurations :

BOUBEKER Patrick donne procuration à DUPONT Thierry,
LE TALLEC Jean-Claude donne procuration à GARRON André,
CHEVROT Régis donne procuration à LUNGERI Carine,
MANDON-BONHOMME Céline donne procuration à DAVIGNON Jacques.

Absents :

Aucun.

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Joëlle LAKS est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents

Le 26 avril 2016, la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme a été engagée. Ce projet de modification du plan local d'urbanisme a pour objet de modifier les limites de la zone UD au quartier de l'Enclos afin d'intégrer le site de Molins en zone 2UJa et de modifier le règlement de cette zone.

Le projet a été soumis pour avis aux personnes publiques associées par courrier du 20 mai 2016. Seuls la chambre d'agriculture et les services préfectoraux ont répondu, sans présenter d'observations sur le projet.

Le projet a également fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2016 inclus afin de recueillir les avis de la population. Par son rapport du 16 août 2016, madame Christine Morice, commissaire enquêtrice a émis un avis favorable à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme assorti d'une recommandation afin de « modifier l'article 2 UZ11.2.3 du règlement, pour tenir compte de la demande du « Logis Familial Varois » sur la possibilité de traiter 30% des couvertures en toiture terrasse »

Pour tenir compte de cette recommandation, il est intégré dans le règlement à l'article 2UZ 11.2.3 les dispositions suivantes :

- « De plus, afin de rythmer les façades, les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30 % de l'ensemble des couvertures».

Il est précisé qu'afin d'assurer une parfaite information des conseillers municipaux une note de présentation est jointe à la présente délibération et que le dossier complet est fourni sous Cdrom.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la modification n° 3 du plan local d'urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération.

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-37 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;

VU la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 ;

VU le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

VU la délibération du 19 avril 2012 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du 31 janvier 2013 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du 25 juin 2016 approuvant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal du 26 avril 2016 engageant la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal du 30 mai 2016 organisant l'enquête publique portant sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme ;

VU le rapport du commissaire enquêteur du 16 août 2016 ;

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur du 16 août 2016 ;

CONSIDERANT que la seule modification apportée à l'issue de l'enquête publique vise la prise en compte dans l'intérêt général des recommandations du commissaire enquêteur et des observations émises lors de l'enquête publique ;

CONSIDERANT que cette modification n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée ;


```

o   o   oooooo   oo   oo
o   o   oo   o   o   oo   o
ooo   ooo   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o
ooo   ooo   oooooo   oo   oo

o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o   o
oo   oo   oo   oo   oo   oo

o   oooooo   oo   oo
o   o   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o
o   o   o   o   o   o   o
ooo   oooooo   oo   oo

```



VILLE DE SOLLIÈS-PONT

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La procédure de modification du plan local d'urbanisme approuvé le 19 avril 2012 et modifié le 31 janvier 2013 et le 25 juin 2015 a pour objet :

- de modifier les limites de la zone UD au quartier de l'Enclos afin d'intégrer le site de Molins en zone 2UZa,
- de modifier le règlement de la zone 2UZa.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est retenue dans la mesure où la modification qui sera apportée au document d'urbanisme en vigueur :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'entraîne pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Il est précisé que le projet n'implique aucune incidence sur l'environnement dans la mesure où le périmètre des zones naturelles n'est pas modifié.

1) OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1-1) La modification des limites de la zone UD

La zone UD du PLU est destinée à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. En effet, le site de Molins sur lequel sont édifiés trois bâtiments accueillait :

- L'accueil des pré-adolescents par le service enfance jeunesse du pôle Famille Sport Solidarité (PFSS),
- Un espace dédié aux visites médicales pour le personnel communal,
- Des locaux de stockage des engins d'entretien du stade Jean Murat.

Le site est aujourd'hui désaffecté. Il n'a plus vocation à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif tels que prévus en zone UD du PLU ; il est proposé de le reclasser en zone 2UZa, comme les terrains situés à proximité, afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier de logements locatifs sociaux. En effet, le secteur 2UZa est destiné à de l'habitat collectif.

Ainsi, cette modification du zonage participera à l'objectif d'économie de l'espace fixé par le SCOT Provence Méditerranée. Elle s'inscrit également dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) relatives à la revitalisation et à l'amélioration de l'attractivité du centre ancien et à un développement harmonieux et durable.

L'aménagement de ce secteur constitue, par sa situation, une opportunité de densification afin de maîtriser les déplacements et rationaliser les coûts d'aménagement sur des terrains déjà équipés. En effet, ce secteur se situe à proximité de la route départementale 554 et d'un échangeur autoroutier ce qui lui permet de bénéficier d'une bonne desserte routière. De plus, trois lignes (lignes 4802, 8810, 8811) de bus desservent fréquemment les arrêts « l'Enclos » et « les Aiguiers » situé à moins de 10 minutes à pied. Les équipements publics (groupe scolaire Alphonse Daudet, équipements sportifs) ainsi que le centre-ville, avec ses commerces et services sont situés à proximité immédiate.

De plus, le projet, par sa localisation, participe à la préservation des espaces naturels.

1-2) La modification du règlement de la zone 2UZa

La zone 2UZa est destinée à de l'habitat collectif. Les dispositions, en vigueur, de l'article 2UZ6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies prévoient que « toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de [...] 3 mètres de l'alignement des voies existantes. »

Afin de rythmer les façades et limiter la création de bâtiments d'un seul bloc, le projet de modification prévoit d'apporter la précision suivante : « *afin de les rythmer, les façades présentant une longueur de plus de 10 mètres devront faire apparaître un décroché.* »

Pour tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur et d'une observation émise lors de l'enquête publique, il est également intégré dans le règlement à l'article 2UZ 11.2.3 les dispositions suivantes : « De plus, afin de rythmer les façades, les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30 % de l'ensemble des couvertures. »

De même, les dispositions de l'article 2UZ8 relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété imposent : « Dans les secteurs 2UZa et 2UZb, les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent être implantées en ordre continu ». Il est proposé de conserver cette règle pour le secteur 2UZb qui correspond à de l'habitat individuel groupé et de préciser que dans le secteur 2UZa : « *Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres. (D=H et D>=3m).* »



2) LES PIECES MODIFIEES

Les modifications apportées au PLU concernent le rapport de présentation, le règlement, les plans de zonage. Elles sont présentées comme suit : ce qui est barré est supprimé, ce qui est en italique et souligné est ajouté. En ce qui concerne les plans de zonage, il est fourni un extrait du plan du PLU approuvé et un extrait du projet de plan.

2-1) Les modifications du rapport de présentation

- page 127 :

Le tableau de répartition des surfaces des différentes zones du PLU est modifié pour intégrer les modifications des périmètres des zones UD et 2UZa.

ZONE		SURFACE (en ha)		
U	UA	UA	28,68	34,43
		UAa	5,75	
	UB	UB	33,41	36,63
		UBa	1,93	
		UBb	1,29	
	UC	UC	120,91	184,91
		UCa	46,14	
		UCb	17,86	
	UD	UD	13,13 <u>12,76</u>	13,13 <u>12,76</u>
	UE	UE	27,74	49,50
		UEa	4,00	
		UEb	14,39	
		UEc	1,41	
	UED	1,96		
UL	UL	6,59	6,59	
IUZ	IUZ	18,12	18,12	
IIUZ	IIUZ	13,86 <u>14,23</u>	13,86 <u>14,23</u>	
IIIUZ	IIIUZ	2,85	2,85	
AU	1AU	1AUa	28,00	31,98
		1AUb	3,98	
	2AU	2AUa	8,61	35,19
		2AUb	1,06	
		2AUc	25,52	
	3AU	3AU	2,04	2,04
	4AU	4AU	27,92	30,82
4AUa		2,90		
A	A	641,94	683,03	
	Aa	41,09		
N	N	541,58	646,92	
	Na	59,00		
	Nl	16,21		
	Nu	30,13		
SUPERFICIE TOTALE			1790,00	

2-2) Les modifications du règlement

- l'article 2UZ6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies :

Page 90 :

6.1 Toute construction (balcons non compris) doit respecter un recul de :

- 10 mètres de la RD554
- 3 mètres de l'alignement des voies existantes.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour respecter l'alignement des constructions voisines ou dans le cadre de la réhabilitation, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante, à la condition expresse de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement de la voie.

De plus, dans le secteur 2UZa, afin de les rythmer, les façades présentant une longueur de plus de 10 mètres devront faire apparaître un décroché.

6.2 Dans le secteur 2UZa, les constructions peuvent être partiellement édifiées à l'alignement de la place publique.

- l'article 2UZ8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Page 91 :

8.1 Dans le secteur 2UZa, Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres. ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

8.2 Dans les secteurs 2UZa et 2UZb, les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent être implantées en ordre continu.

8.3 Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction, restauration ou extension de bâtiments existants antérieurement à la date d'exécution du PLU;

8.3 Pour les piscines et leurs locaux techniques afin de tenir compte des caractéristiques du terrain. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune.

- l'article 2UZ11 relatif à l'aspect extérieur des constructions :

Page 93 :

11.2.3 Les couvertures

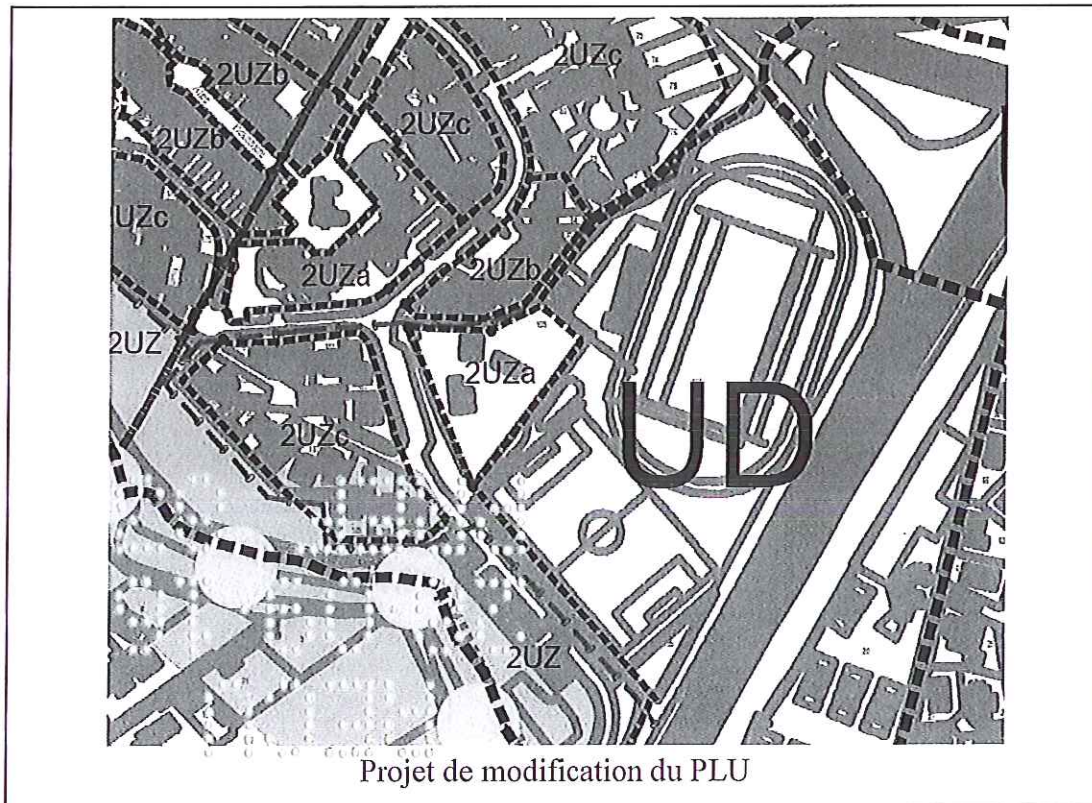
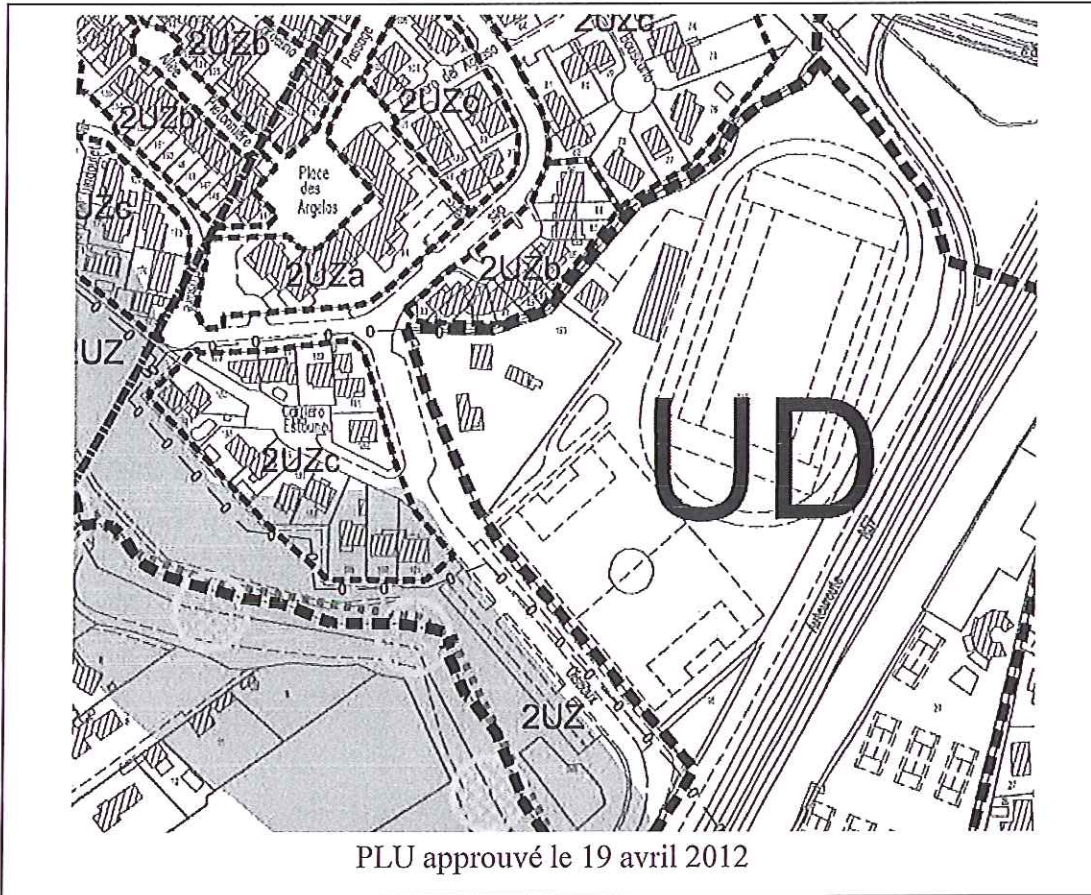
a) Pentes

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans toutefois dépasser 35%. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les constructions, ouvrages et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

De plus, afin de rythmer les façades, les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30 % de l'ensemble des couvertures.

2-3) Les modifications des documents graphiques

- la modification des limites des zones UD et 2UZa :



0	0	0	00000	0	00	00	0
000	000	0	0	0	0	0	0
0	0	0	000	0000	0	0	0
000	000	00000	0000		00	0000	

0000	00		00	00		000	00
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	00	0	0	0000	0	0
0	0	0	0	0	0	0	000
00	00	00	00	00		0	00

0	0	00000	00	00	
000	0	0	0	0	0
0	0	0000	0	0	0
0	0	0	0	0	0
000	0000	000	0	0	0