



VILLE DE SOLLIES PONT

# EXTRAIT

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

Séance du jeudi 19 mai 2011

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	30

Date de la convocation  
11 mai 2011

Date d'affichage  
11 mai 2011

Objet de la délibération  
*Pôle services techniques -  
Service de l'urbanisme -  
Approbation du plan local  
d'urbanisme (PLU).*

Vote pour à l'unanimité

**POUR : 30**  
**CONTRE : 0**  
**ABSTENTION : 0**

L'an deux mille onze, le dix-neuf mai deux mille onze, 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 Docteur André GARRON, Maire.

**Etaient présents :**

GARRON André, COIQUAULT Jean-Pierre, MONTBARBON Sophie, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, SMADJA Marie-Aurore, KASPERSKI Christophe, BOUBEKER Patrick, BOTA Yasmine, DROESCH Michel, RIGAUD Catherine, BONIFAY Rose-Marie, LAUNAY Michel, GUERRUCCI Alberto, CHAOUCHE Dalel, DELGADO Alexandra, VALLE Evelyne, DESVILETTES Louis, TREQUATTRINI Pascale, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie

**Procurations :**

BORELLI Huguette donne procuration à DROESCH Michel,  
ROUX Jean-Paul donne procuration à COIQUAULT Jean-Pierre,  
LUQUAND Jean-Pierre donne procuration à BOUTIER Jean-Paul,  
AUTRAN Martine donne procuration à ROCHE François

**Absents :**

RIMBAUD Georges, CHASTAIGNET Elisabeth, FOREST Marie-Paule

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

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié le régime juridique des documents d'urbanisme et notamment des plans d'occupation des sols devenus plans locaux d'urbanisme. Ainsi, par délibération du 20 juin 2008, le conseil municipal a décidé d'engager la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de Sollies-Pont.

**Les objectifs**

La délibération du 20 juin 2008 a fixé les objectifs de la commune dans le cadre de cette procédure. Il s'agissait :

- d'améliorer la qualité de vie dans le centre ville pour ses habitants et pour ses usagers par des aménagements et des équipements publics adaptés.
- d'améliorer les conditions de l'habitat par la création de logements adaptés à prédominance sociale et diversifier ces offres,
- de favoriser le maintien d'une population active par une politique de soutien des activités en libérant du foncier pour permettre le développement économique par l'implantation de nouvelles entreprises,
- de protéger la zone agricole active,
- de planifier et organiser l'urbanisation des secteurs déjà partiellement urbanisés en luttant contre le mitage,
- de prévoir les équipements publics communaux ou intercommunaux correspondant aux besoins actuels ou à moyen terme,

- de prendre en compte la qualité des paysages à valoriser et mettre en valeur le domaine forestier en ouvrant les espaces boisés pour un tourisme vert,
- de positionner la commune en termes d'image dans le contexte intercommunal et ainsi participer à la construction même de cette intercommunalité

Sur la base des ces objectifs et au terme du diagnostic territorial, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été établi. Il a fait l'objet d'un débat lors de la séance du conseil municipal du 26 novembre 2009. Ce document a défini trois grandes orientations stratégiques pour la commune :

- revitaliser et améliorer l'attractivité du centre ancien,
- mettre en place un développement harmonieux et durable améliorant la qualité de vie des Solliès-Pontois,
- valoriser l'identité agricole Solliès-Pontoise et promouvoir un cadre de vie de qualité.

### La concertation

La démarche d'élaboration du PLU a donné lieu à une concertation élargie avec la population conformément aux modalités édictées par la délibération du 20 juin 2008. En effet, tout au long de la procédure, la mairie et le bureau d'études chargé d'accompagner la commune ont renseigné et/ou recueilli les remarques de la population. Deux urnes et des bulletins imprimés ont été mis à la disposition des habitants en mairie et au centre technique municipal (CTM) afin de faire connaître leurs observations. Trois réunions publiques ont été organisées à chacune des étapes du diagnostic territorial (3 février 2009), du projet d'aménagement et de développement durable (1<sup>er</sup> octobre 2009) puis du zonage et du règlement (28 juin 2010). Trois expositions ont été présentées en mairie et au CTM lors de ces étapes. Enfin, des bulletins d'information ont également été distribués dans les foyers de la commune et mis à disposition du public en mairie et au CTM à chacune de ces phases.

Par délibération du 23 septembre 2010, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation. Il a également arrêté le projet de PLU tel qu'il a été soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à l'enquête publique.

### L'avis des personnes publiques associées :

Les principales observations des personnes publiques associées ont porté sur :

- 1) L'équilibre entre l'urbanisation et la protection des espaces naturels,
- 2) La prise en compte des risques naturels,
- 3) La préservation des activités agricoles et forestières,
- 4) La politique de l'habitat et du logement.

Ces points sont précisés dans la note explicative ci-jointe. Le PLU arrêté a été modifié ou complété pour intégrer certaines de ces observations qui ont été soumises à l'enquête publique.

### L'enquête publique

Par décision du 21 janvier 2011 et suite à la demande de la commune, le tribunal administratif de Toulon a désigné M. Roland EHRE en qualité de commissaire enquêteur. Par arrêté du 25 janvier 2011, le maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du 14 février au 15 mars 2011 inclus.

Le 12 avril 2011, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées. Il émet un avis favorable au projet assorti de trois réserves et de 19 recommandations détaillées dans la note ci-jointe.

**Réserve n° 1 :** modifier les coefficients d'occupation des sols, d'emprise au sol et d'espaces verts pour les zones UC, UCa et UCb.

**Réserve n° 2 :** modifier l'orientation d'aménagement du secteur de « la Peirouard »

**Réserve n° 3 :** prendre l'engagement de régulariser dans les meilleurs délais l'inscription des servitudes liées aux canaux d'irrigation.

L'ensemble de ces réserves et certaines recommandations sont intégrées dans le PLU soumis à l'approbation du conseil municipal.

Afin d'assurer une information suffisante des conseillers municipaux, une note explicative est jointe à la présente délibération reprenant notamment l'ensemble des ajustements opérés depuis l'arrêt du projet de PLU le 23 septembre 2010. Le dossier complet de PLU soumis à approbation est fourni sur CDROM ; il est également tenu à la disposition des conseillers au service urbanisme au centre technique municipal (en version papier).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme, le maire soumet le projet de PLU à l'approbation du conseil municipal.

\*\*\*\*\*

VU le code de l'urbanisme,

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 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 en date du 20 juin 2008 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,

VU le débat sur les orientations du PLU organisé au sein du conseil municipal le 26 novembre 2009,

VU la délibération du 23 septembre 2010 tirant le bilan de la concertation,

VU la délibération en date du 23 septembre 2010 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

VU l'arrêté municipal en date du 25 janvier 2011 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme,

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 12 avril 2011,

VU le projet de plan local d'urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes,

**CONSIDERANT** que les modifications apportées à l'issue de l'enquête publique visent la prise en compte, dans l'intérêt général, des observations émises par les personnes publiques associées, des réserves et des recommandations du commissaire enquêteur suivantes :

**1) Observations des personnes publiques associées :**

- le secteur 3 UZd correspondant à l'espace public de la ZAC des Palmiers est supprimé ; le document graphique est modifié pour classer les parcelles concernées en 3UZ sans constructibilité.
- le document graphique est modifié pour faire mieux apparaître la trame de la zone inondable du Gapeau.
- le règlement est modifié pour les zones concernées par le risque inondation pour définir les conditions de constructibilité.
- le document graphique est modifié pour classer uniquement les parcelles de l'école A. Daudet à l'Enclos en zone 2UZd à vocation d'équipements publics. Les autres terrains correspondants aux espaces publics de voirie et des espaces de jeux sont classés en zone 2UZ sans droit à construire.
- le règlement (article A 6-2) est modifié pour ne pas autoriser dans la zone Aa l'implantation de bâtiments d'exploitation à 30 m des RD.
- le rapport de présentation est complété par un tableau récapitulatif complémentaire relatif aux capacités d'accueil des différentes zones.
- le règlement des zones UB, UC, UD, UE, 4AU, Aa et Nu est complété pour intégrer de manière explicite l'autorisation des aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les affouillements qui leurs sont liés.
- l'emplacement réservé n° 45 pour le parking de covoiturage au quartier des Terrins est supprimé.
- le rapport de présentation est complété par une fiche identifiant les différents bâtiments répertoriés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme.
- le règlement (article UC 7.3) est modifié pour définir une distance minimale d'implantation des constructions, installations ou clôtures par rapport au haut de la berge des canaux d'irrigation identifiés ou des ruisseaux.
- le règlement (article 4.3) est modifié pour que l'obligation d'enterrer les réseaux divers de distributions s'applique aux opérations nouvelles.

- dans l'article A 2, la limitation de la SHON à 200 m<sup>2</sup>, pour les constructions à usage d'habitation nécessaires aux logements des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole, est supprimée. Seule la SHOB est limitée à 260 m<sup>2</sup>.
- l'article A 14 est modifié pour indiquer que le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.
- le règlement est modifié pour supprimer l'interdiction d'extension en zone Na.
- l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique est mise à jour suivant l'arrêté du 13 octobre 2010.
- l'article 10 relatif aux dispositions générales est complété par les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité.
- le règlement (article 6) est modifié pour préciser que les constructions et installations liées à l'exploitation du service ferroviaire ne sont pas concernées par le recul de 20 mètres par rapport à la voie ferrée.
- les dispositions de l'article UE 2 relatif aux types d'occupations et d'utilisations soumises à des conditions particulières sont complétées pour autoriser les constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité TDF.
- la plateforme des emplacements réservés n<sup>os</sup> 1 et 2 est portée à 11 mètres.
- seule la partie non réalisée de l'emplacement réservé n<sup>o</sup> 35 pour l'élargissement de la RD 554 est maintenue.
- l'emplacement réservé n<sup>o</sup> 36a pour création d'un giratoire à l'intersection RD 58 / RD 258 est modifié.
- la zone UB située le long de la RD 554 est supprimée.
- l'article 10 des dispositions générales est complété afin de permettre des dérogations et assouplissements aux dispositions de l'article 11 de chaque zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- le règlement (article 6) est précisé afin de ne pas admettre d'extensions des constructions existantes qui réduiraient le recul par rapport à l'alignement de la voie.
- l'article 3UZ 6 est complété pour préciser que l'implantation des constructions à l'alignement n'est autorisée que par rapport aux voies internes.
- des erreurs matérielles sont corrigées.

## 2) Réserves du commissaire enquêteur :

- **réserve n<sup>o</sup> 1:** les coefficients d'occupation des sols, d'emprise au sol et d'espaces verts pour les zones UC, UCa et UCb sont modifiés de la façon suivante,

	COS initial	COS retenu	Emprise initiale	Emprise retenue	Espaces verts initiaux	Espaces verts retenus
Zone UC	0,20	0,20	30%/50%	30 %/50%	15%	15 %
Zone UCa	0,10	0,15	30%	25 %	30%	50 %
Zone UCb	0,08	0,10	30%	15 %	30%	50 %

- **réserve n<sup>o</sup> 2:** l'orientation d'aménagement du secteur de "la Peirouard" est modifiée. Le cône de vision de ce secteur avait été défini de manière assez large. Or, une visite sur place a permis de réduire ce cône tout en préservant une vision sur les bâtis existants et sur les restanques, sans nuire à l'intérêt paysager des lieux.  
Par ailleurs, une « excroissance » de la zone 1AUa prévoyait une implantation préférentielle du bâti. Cet espace est réintégré dans la zone 1AUb. Par contre de manière à préserver le paysage, la croupe boisée existant en limite Ouest, fait dorénavant l'objet d'un classement EBC.

- **réserve n<sup>o</sup> 3:** la servitude d'utilité publique liée aux canaux d'irrigation sera annexée au PLU dès sa transmission par les services de l'Etat.

## 3) Recommandations du commissaire enquêteur

- les parcelles 52 et 57 du secteur de la Tour sont intégrées dans la zone UAa.
- le tracé de la zone N au "Collet de Rigaud" est modifié pour la parcelle 166.
- en zone N, les extensions des constructions liées aux activités existantes légalement sont autorisées.

- le règlement de la zone Na est modifié pour autoriser des coefficients d'extension proportionnels à la surface du bâti : cette extension peut aller jusqu'à 30 % de la S.H.O.N. initiale en une seule fois avec un maximum de 180 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et jusqu'à 15 % avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les constructions supérieures à 80 m<sup>2</sup>.
- la parcelle 15 au quartier "des Maravals" est partiellement intégrée en zone Nu.
- les dispositions de l'article N2 2-5 sont modifiées afin d'intégrer la possibilité de réaliser des travaux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute.
- le classement de la parcelle 39 au quartier de "l'Enclos" est modifié pour permettre l'habitat collectif.
- le tracé de la zone UCb aux Anduès est modifié.
- le règlement de la zone UL est complété pour permettre la création de constructions à vocation d'accueil touristique ou commerciale liées au tourisme.
- une partie de la parcelle 441 plantée de figuiers en production et située dans le secteur des "Laugiers sud" est classée en espace protégé à cultiver.
- les parcelles 6 et 7 au "Laugiers nord" sont classées en zone 2AUc.
- les espaces boisés classés situés sur des oliveraies sont supprimés.
- l'emplacement réservé n° 24a est supprimé et le n° 62 est modifié au quartier des « Laugiers nord ».
- l'emplacement réservé n° 50a est supprimé le long du Gapeau.
- l'emplacement réservé n°65 est modifié pour le superposer à la piste DFCI au « Collet de Rigaud ».

**CONSIDERANT** que ces modifications mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme,

**CONSIDERANT** que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'urbanisme

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,  
Le conseil municipal,

**à main levée et à l'unanimité des membres présents et de ses représentants**

- **DECIDE** d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRECISE** que le plan local d'urbanisme fera l'objet d'une mise à jour dès que les servitudes d'utilité publique liées aux canaux d'irrigation lui auront été transmises par les services de l'Etat.

La présente délibération fera l'objet conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

La présente délibération sera exécutoire après transmission au préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs

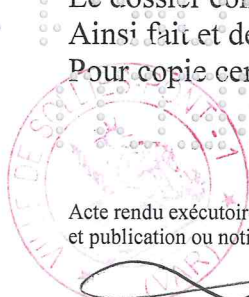
Le dossier complet est consultable au service de l'urbanisme

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

Docteur André GARRON  
Maire de Solliès-Pont

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le  
et publication ou notification du



24 MAY 2011  
25 MAY 2011



Avis des personnes publiques associées :

Les principales observations des personnes publiques associées ont portées sur :

1) L'équilibre entre l'urbanisation et la protection des espaces naturels :

La justification de la préservation et de la valorisation du site correspondant à la zone 1AUa par la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS) peu élevé doit être davantage démontrée. Une analyse de la capacité d'accueil de ce secteur a permis d'établir qu'environ 19 à 22 villas d'une surface moyenne de 145 m<sup>2</sup> sur des terrains de 1600 à 2000 m<sup>2</sup> pouvaient être édifiées sur l'ensemble de cette zone. Ces constructions nouvelles, d'un nombre limité, ne remettront pas en cause la qualité paysagère de ce site.

2) La prise en compte des risques naturels

- le risque inondation :

Tout d'abord, les services de l'Etat relèvent que la représentation cadastrale par une trame grisée de l'enveloppe de la zone inondable du Gapeau sur les documents graphiques du PLU n'apparaît pas clairement. En effet, bien que celle-ci soit visible à l'écran, elle ne ressort pas suffisamment sur le tirage papier. Ceci est corrigé sur les documents graphiques.

Ensuite, les services de l'Etat demandent que le PLU détermine dans les secteurs soumis au risque inondation les conditions de constructibilité. Le règlement est modifié en ce sens en reprenant les règles définies initialement dans le PPRI.

Enfin, il est demandé de démontrer qu'il n'existe plus de droit à construire dans les zones fortement exposées au risque inondation. Ces éléments sont apportés dans le dossier d'enquête publique et le document graphique est modifié dans la zone 2UZ correspondant à l'ancienne ZAC de l'Enclos.

- le risque feux de forêts :

Les services de l'Etat demandent que les zones 1 AUa et UCb en contact avec un important massif forestier (les Bancaous, Crémorin, Collet de Rigaud, Lingouste, Sainte Christine) fassent l'objet d'un maillage conséquent en recherchant des bouclages et en prévoyant des poteaux incendies normalisés en nombre suffisant. Il est précisé que la limite constructible a été définie sur la base d'une cote altimétrique en continuité des constructions agglomérées. De plus, un maillage viaire n'est pas toujours possible compte tenu de la topographie et de l'occupation du sol. Dans ces cas, une aire de retournement est réalisée en fond d'impasse. Par ailleurs, l'implantation de poteaux incendie ne relève pas du PLU. Toutefois, la commune réalise une campagne annuelle d'extension du réseau incendie.

3) La préservation des activités agricoles et forestières

Les services de l'Etat et la chambre d'agriculture du Var constatent que le périmètre de la zone agricole (zone A) du PLU couvre 685 ha soit une réduction de 29 ha environ par rapport au POS en raison des extensions urbaines (zones 4AU, 4AUa et 2AUc).

Il est indiqué que ces extensions urbaines sont conformes au schéma de cohérence territoriale approuvé. En ce qui concerne les zones 4AU et 4AUa, elles se situent en continuité directe avec l'actuelle zone d'activités économiques. Elles feront l'objet, comme cela est précisé dans le rapport de présentation d'un aménagement par phase de façon à permettre le maintien de l'activité agricole. La zone 2AUc représente, quant à elle une réserve foncière sur le long terme afin de mettre en œuvre la politique d'habitat de la commune (40 % de la SHON réalisée dans cette zone doit être affectée à du logement locatif social). Sa limite a été fixée sur proposition de la chambre d'agriculture. Son aménagement nécessitera une modification du PLU comme pour les zones 4AU et 4AUa. L'activité agricole existante dans ce secteur n'est donc pas remise en cause à court ou moyen terme.

4) La politique de l'habitat et du logement

Les services de l'Etat demandent qu'un bilan des capacités d'accueil par zones soit réalisé afin d'assurer une meilleure lisibilité du rapport de présentation. Une étude de capacité d'accueil existe en page 96 du rapport de présentation ; un tableau récapitulatif complémentaire est joint en fin du rapport de présentation afin de clarifier la lecture.

Par ailleurs, les services de l'Etat notent la volonté de favoriser la production de logements dans un souci de mixité sociale. Toutefois, ils demandent qu'il soit démontré que les moyens mis en œuvre permettent de rattraper le retard de la commune en ce qui concerne le nombre de logements sociaux. Le rapport de présentation définit les différents programmes de logements sociaux qui sont programmés ou envisagés. Il fait également état du projet de convention entre la commune, la CCVG et l'EPF PACA (cette convention a été signée depuis le 19 avril 2011). De

plus, différents secteurs de servitude de mixité sociale ont été définis dans lesquels il est exigé que 40 à 100 % de la SHON créée soit affectée à du logement social. Enfin, le règlement impose dans les zones U d'habitat que 30 à 40 % de la SHON soit affectée à du logement social en fonction de la SHON créée.

Un tableau synthétique faisant état des observations des personnes publiques associées est joint à la présente note en complément.

### Enquête publique

Quatre-vingt dix neuf observations ont été présentées dans le cadre de l'enquête publique. Elles portent essentiellement sur :

- la diminution des droits à construire en raison de la réduction des coefficients d'occupation des sols (COS) dans certains secteurs, le classement de zones NB du POS en zone naturelle (zone N) au PLU, des incohérences entre le COS et l'emprise au sol,
- l'utilité de certains emplacements réservés,
- l'orientation d'aménagement pour le secteur de « la Peirouard »,
- le périmètre du risque inondation correspondant à celui du plan de prévention du risque inondation annulé par la cour administrative d'appel de Marseille en janvier 2010,
- l'inscription à la liste des servitudes d'utilité publique des canaux d'irrigation.

Sur la base du dossier soumis à enquête publique et de ces observations, M. le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de trois réserves et de 19 recommandations. 15 recommandations sont intégrées dans le PLU et 4 ne sont pas suivies.

Il est précisé que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont joints sur le CD ROM.

### **Les réserves**

- **Réserve n° 1** : modifier les coefficients d'occupation des sols, d'emprise au sol et d'espaces verts pour les zones UC, UCa et UCb.

Cette réserve est intégrée dans le projet de PLU soumis à approbation conformément à la proposition faite par le commissaire enquêteur (page 15/59) de son rapport. Elle permet d'assurer une meilleure intégration des constructions dans les zones UCa et UCb en limitant l'emprise au sol et en augmentant la proportion des espaces verts sans diminuer trop fortement la S.H.O.N. En effet, les COS – CES et espaces verts ont été modifiés de manière à maintenir l'aspect paysager des lieux. La réduction de l'emprise au sol permet ainsi d'éviter la construction démesurée de bâtiments de type hangar, garages, etc... n'entrant pas dans le calcul de la SHON.

- **Réserve n° 2** : modifier l'orientation d'aménagement du secteur de « la Peirouard ».

Cette orientation d'aménagement est modifiée de façon à maintenir la préservation de la perspective constituée par les restanques cultivées, le hameau de « la Peirouard » et la chapelle Sainte Christine tout en permettant davantage de possibilités de construction par rapport au PLU arrêté.

- **Réserve n° 3** : prendre l'engagement de régulariser dans les meilleurs délais l'inscription des servitudes liées aux canaux d'irrigation.

Les servitudes d'utilité publique relèvent de la compétence de l'Etat. Dans ces conditions, cette servitude ne pourra être annexée au PLU que lorsqu'elle aura été transmise par les services de l'Etat pour mise à jour du document d'urbanisme.

### **Les recommandations**

- intégrer les parcelles 52 et 57 du secteur de « la Tour » à la zone UAa

Ces parcelles, qui représentent 2500 m<sup>2</sup> en tout, se situent en continuité directe avec le hameau de la Tour et sont desservies en voirie et par les différents réseaux. Leur reclassement en zone UAa est donc possible.

- modifier la zone N au secteur de « la Peirouard »

Les parcelles concernées sont situées au-delà de la dernière ligne de constructions agglomérées, dans un secteur à forte déclivité et à proximité immédiate ou dans un massif boisé. Elles ne sont pas desservies par l'ensemble des équipements publics. Bien qu'il existe des constructions à usage d'habitation à proximité, le classement en zone constructible n'est pas justifié. Cette recommandation n'est pas intégrée dans le PLU soumis à approbation.



- modifier sensiblement la zone N « Collet de Rigaud », « Crémorin » (parcelles 166/142, 71)

Les parcelles 166 et 142 du "Collet de Rigaud" sont desservies par la voirie et par les différents réseaux excepté l'assainissement. Elles sont situées en continuité d'un secteur bâti. Une partie de ces parcelles délimitée par une restanque peut être classée en zone 1AUa dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation d'une voirie de caractéristiques suffisantes et du raccordement au réseau d'assainissement.

La parcelle 71, quant à elle, connaît une forte déclivité. Elle est classée en partie en zone N avec une servitude d'espace boisé. Le reste (environ 3000 m<sup>2</sup>) est classé en zone UCb. Une construction avec annexes est déjà implantée dans sa partie supérieure en zone N. L'implantation de toute nouvelle construction dans la partie classée en zone naturelle aurait un impact fort dans le paysage. Il est proposé de ne pas modifier le zonage.

- autoriser en zone N les extensions aux constructions liées aux activités existantes légalement à la date d'approbation du PLU.

Le PLU arrêté autorise uniquement l'extension des constructions à usage d'habitation. Or, il existe également des constructions ayant une destination différente, en particulier, dans la zone située le long de l'autoroute au quartier de Lalibran. Il convient de permettre l'extension de ces constructions.

- modifier le règlement de la zone Na pour autoriser des coefficients d'extension proportionnels à la surface du bâti et redéfinir les SHOB et CES.

La zone Na couvre une partie des zones NB du POS situées aux Ruscats et aux Renaudes dans lesquels sont implantés plusieurs dizaines de constructions. Il est proposé de permettre des extensions des constructions existantes variables en fonction de leur superficie soit une extension de 30 % de la S.H.O.N. initiale en une seule fois avec un maximum de 180 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et jusqu'à 15 % avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. pour les constructions supérieures à 80 m<sup>2</sup>. Ces extensions par leur caractère limité permettent d'améliorer le confort des habitations existantes sans accroître de façon trop importante les capacités d'accueil de ces zones.

- prise en compte partielle de la parcelle 15 "les Maravals" dans la zone Nu.

Cette parcelle est située en continuité directe de la zone Nu. Elle supporte une construction à usage d'habitation. Elle présente les mêmes caractéristiques que les parcelles voisines classées en zone Nu. Il est donc justifié de classer la partie de la parcelle sur laquelle la construction est implantée en zone Nu.

- ajouter à l'article N2 alinéa 2.5 la mention "et l'autoroute" après "voie ferrée", pour permettre à la société Escota de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute.

Cette possibilité a été prévue dans l'ensemble des autres zones traversées par l'autoroute mais elle a été omise en zone N. Il est proposé de permettre la réalisation des travaux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute.

- redéfinir la zone parcelle 39 "l'Enclos" en 2UZc pour permettre l'habitat collectif.

Cette parcelle est située dans l'ancienne ZAC de "l'Enclos". Elle est la seule à ne pas avoir utilisé ses droits à construire. Elle dispose d'une S.H.O.N. de 300 m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel. Il est proposé de permettre l'habitat individuel groupé en reclassant la parcelle en zone 2UZb.

- modifier le tracé "Devant les Sénès" pour sortir de la zone N la parcelle 340 et les parcelles mitoyennes au Nord et Nord-est tout en conservant l'EBC.

La parcelle 340 et les parcelles mitoyennes sont situées dans un secteur de forte déclivité et en bordure d'un massif boisé. Une partie de la parcelle 340 est déjà classée en zone UCb ; le reste est classé en zone naturelle avec EBC au POS. La parcelle 340 a fait l'objet d'un jugement du tribunal administratif de Nice qui a confirmé le classement en zone naturelle avec EBC pour sa partie située au dessus du chemin de "la verte Vallée". Le classement en zone N est justifié. Cette recommandation n'est pas intégrée dans le PLU soumis à approbation.

- reconsidérer la zone UCb "les Anduès".

Compte tenu de la faible déclivité du terrain concerné par cette zone UCb et du fait que les autres parcelles concernées sont entièrement bâties, le tracé de la zone UCb peut être modifié afin de la réduire. Il est proposé de classer ces parcelles en zone UC.

- corriger, si nécessaire, le tracé de la zone 1AUa aux "Andues"

Le tracé de la zone 1AUa coupe une parcelle en deux; le reste de la parcelle étant classé en zone N. Le découpage parcellaire issu du cadastre ne peut servir à lui seul de justification à la délimitation des zones. En effet, il est

rappelé que le cadastre est un document fiscal. La délimitation des zones 1AUa et N est justifiée par des caractéristiques physiques : boisement, topographie... Cette recommandation n'est pas intégrée dans le PLU soumis à approbation.

- modifier le règlement de la zone UL pour autoriser la création de constructions à vocation d'accueil touristique ou commerciales liées au tourisme.

La zone UL est une zone à vocation touristique. Toutefois, son règlement ne prévoit pas explicitement que la création de constructions à vocation d'accueil touristique ou commerciale liées au tourisme est admise. Il convient de le compléter.

- classer la partie de la parcelle 441 de la zone 2AUa des "Laugiers" (restant dans la DUP) et qui supporte des figuiers en espace classé cultivé à protéger.

Une partie de la parcelle 441 est plantée de figuiers en production. Il convient de les protéger pour pérenniser leur exploitation en les classant en espace cultivé à protéger.

- intégrer les parcelles 6 et 7 des "Laugiers" nord en zone 2AUc, sous réserve d'accord de la Chambre d'agriculture. Ces parcelles sont entourées sur trois de leurs côtés par la zone 2AUc. Elles présentent les mêmes caractéristiques que les parcelles voisines classées en zone 2AUc. Il est proposé de modifier la limite de la zone 2AUc pour intégrer ces parcelles en conformité avec le PADD.

- modifier l'article 8 pour enlever toute ambiguïté quant aux possibilités de reconstruction. Ainsi, autoriser la reconstruction à l'identique à condition que l'occupation soit identique au type d'occupation légale au moment de la destruction.

La légalité d'une décision s'apprécie à la date de sa délivrance. Sa destination doit donc être examinée en fonction de la réglementation en vigueur à ce moment là. Ainsi, la reconstruction ne peut pas être autorisée en fonction du type d'occupation autorisé au moment de la destruction. Seul un certificat d'urbanisme peut conserver les droits existants pendant un délai de 18 mois. Cette recommandation n'est pas intégrée dans le règlement.

- supprimer les EBC sur les oliveraies signalées.

Afin de faciliter l'exploitation des terrains sur lesquels se trouvent des oliveraies, il convient de supprimer la servitude d'espace boisé tout en maintenant le classement en zone N. De plus, ces parcelles entretenues par leur proximité avec les massifs boisés peuvent jouer un rôle dans la lutte contre les feux de forêts.

- supprimer l'emplacement réservé 24 a et modifier l'emplacement réservé 62.

Ces emplacements réservés sont situés au quartier des "Laugiers" nord. L'emplacement réservé n° 24a a pour objet la création d'une voie d'accès à la zone 2AUc et l'emplacement réservé n°62 porte sur un cheminement piéton. Ils traversent une unité foncière qui supporte une exploitation agricole qui est de ce fait coupée en deux. Compte tenu des échéances d'aménagement de ce secteur, il convient de supprimer ces emplacements réservés de façon à ne pas nuire à cette exploitation agricole.

- supprimer l'emplacement réservé 50a.

Cet emplacement réservé a pour objet la création d'un cheminement piétonnier le long du Gapeau sur sa rive droite au quartier des "Aiguiers". Il était déjà inscrit au POS. Un emplacement réservé étant prévu sur l'autre rive sur laquelle plusieurs terrains sont déjà la propriété de la commune ou de la communauté des communes de la Vallée du Gapeau, il convient de supprimer l'emplacement réservé 50a.

- modifier l'emplacement réservé 65 pour le superposer à la piste DFCI au "Collet de Rigaud".

Cet emplacement réservé, déjà prévu au POS, a pour vocation le classement dans le domaine public et l'aménagement du chemin de la Peyranne en sentier piétonnier. Compte tenu de la proximité de la piste DFCI avec le tracé de cet emplacement réservé, il convient de modifier ce dernier pour le superposer à la piste.

