



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

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

Séance du jeudi 19 avril 2012

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

Date de la convocation
10 avril 2012

Date d'affichage
12 avril 2012

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 douze, le dix-neuf avril deux mille douze, 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, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, SMADJA Marie-Aurore, BOUBEKER Patrick, DROESCH Michel, BOTA Yasmine, DESVILETTES Louis, CAPELA Marie-Pierre, RIGAUD Catherine, BONIFAY Rose-Marie, BORELLI Huguette, CHAOUCHE Dalel, DELGADO Alexandra, VALLE Evelyne, TREQUATTRINI Pascale, LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie, RIMBAUD Georges, KASPERSKI Christophe

Procurations :

LAUNAY Michel donne procuration à DUPONT Thierry,
GUERRUCCI Alberto donne procuration à ACROSSE Paul,
FOREST Marie-Paule donne procuration à RIMBAUD Georges

Absents excusés :

COIQUAULT Jean-Pierre, ROUX Jean-Paul, CHASTAIGNET Elisabeth

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. 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, pour le faire revivre et le repeupler,
- 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 de 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 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 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^{er} octobre 2009) puis du zonage et du règlement (28 juin 2010). Trois expositions ont été présentées en mairie et au centre technique municipal (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 et a également arrêté le projet de PLU. A l'issue d'une première enquête publique, le PLU a été approuvé par le conseil municipal le 19 mai 2011. Celui-ci a alors fait l'objet de recours gracieux et/ou contentieux. Dans un souci de sécurité juridique, il a été retiré par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2011. Puis, par délibération du 6 octobre 2011, le conseil municipal a 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 :

La principale observation des personnes publiques associées porte sur la préservation des activités agricoles et forestières. Ce point est précisé dans la note explicative ci-jointe.

L'enquête publique

Par décision du 6 janvier 2012, le tribunal administratif de Toulon a désigné Mme Claudine BLIGOUX en qualité de commissaire enquêteur. Par arrêté du 12 janvier 2012, le maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du 30 janvier au 2 mars 2012 inclus.

Le 2 avril 2012, la commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées. Elle émet un avis favorable au projet assorti de plusieurs réserves et recommandations détaillées dans la note ci-jointe. Certaines 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 6 octobre 2011. Le dossier complet de PLU soumis à approbation a été fourni sur CDROM aux conseillers municipaux avec leur convocation à la séance du conseil municipal ayant pour objet d'adopter le PLU ; il est également tenu à la disposition des conseillers au service urbanisme au centre technique municipal (en version papier) et mis à disposition des conseillers municipaux dans le cadre de la séance du conseil municipal ayant vocation à adopter le PLU.

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 plan local d'urbanisme 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 la délibération du 19 mai 2011 approuvant le plan local d'urbanisme,

VU la délibération du 29 septembre 2011 retirant le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 19 mai 2011,

VU la délibération du 6 octobre 2011 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

VU l'arrêté municipal en date du 12 janvier 2012 prescrivant l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme,

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 2 avril 2012,

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:

1-1) portant sur le rapport de présentation

- le rapport de présentation est complété afin de mentionner la nouvelle indication géographique protégée (IGP) « vin de pays de la Méditerranée »,
- le rapport de présentation est mis à jour en ce qui concerne les travaux de requalification de la rue de la République,
- le rapport de présentation est complété par un lexique,
- l'incohérence de surfaces des zones AU et A entre deux tableaux est corrigée,
- la numérotation des annexes est revue,

1-2) portant sur les documents graphiques

- au secteur des Anduès, l'espace boisé classé en zone agricole est supprimé sur le document graphique,
- l'enveloppe de la zone inondable du Gapeau est représentée sur le document graphique par une trame grisée,

1-3) portant sur le règlement

- dans l'article 2 des zones UD, 2AU et 3AU est complété afin d'étendre l'obligation de soumettre à l'avis du conseil départemental d'hygiène les projets pouvant porter atteinte à la qualité des eaux souterraines prévue en zone UCb, à l'ensemble des zones concernées par le périmètre de protection du puits des Sénès,
- dans l'article 4 de toutes les zones, le règlement est complété afin de préciser que les eaux de lavages des filtres des piscines doivent être dirigées dans le réseau d'eaux usées alors que les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales c'est-à-dire rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore en l'absence de réseau pluvial,
- dans l'article 11 de toutes les zones, le règlement est complété par un paragraphe concernant les énergies renouvelables indiquant que « l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement. »
- l'article 6 de la zone A est modifié pour préciser que le recul de 75 mètres doit être mesuré depuis l'axe de la RD 97 et non à l'alignement de la voie et complété pour fixer une règle d'implantation à 10 mètres de l'axe des RD 58 et RD 258,
- dans l'article 6 de la zone A, la notion de voie à grande circulation est supprimée concernant les RD 58 et 258,
- dans l'article 14 de toutes les zones, l'ordonnance du 16 novembre 2011, qui a substitué depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de SHOB et de SHON la notion de surface de plancher, est prise en compte.

1-4) portant sur les annexes

- la liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont complétés pour intégrer les canaux d'irrigation de la Ferrage, des Raynauds et des Aiguiers,

2) Réserves du commissaire enquêteur:

2-1) Portant sur le rapport de présentation

- l'incohérence de surfaces des zones AU et A entre deux tableaux est corrigée (page 126),
- le rapport de présentation est mis à jour en ce qui concerne les travaux de requalification de la rue de la République (pages 37 et 97),
- le rapport de présentation est corrigé en ce qui concerne la divergence sur le nombre d'actifs en 2007 (pages 17 et 18),

- le rapport de présentation mentionne que les données fournies par la mutualité sociale agricole (MSA) font état d'une superficie cultivée en zone agricole de 326 ha alors qu'une analyse de l'occupation agricole montre que les espaces cultivés couvrent presque 530 ha (page 23). Cette divergence s'explique par le fait qu'une partie importante des terres agricoles est cultivée par des particuliers qui ne sont pas affiliés à la MSA. Cette précision est apportée dans le rapport de présentation.
- le mot "par" est ajouté entre "alimenté" et "le Gapeau" (page 45),
- les zones 2AUc et 4AU sont portées sur les périmètres du plan (page 86),
- la capacité de logements est réajustée à 408 (page 100),
- l'erreur de numérotation des annexes est rectifiée.

2-2) Portant sur les documents graphiques

- la parcelle cadastrée section BE n° 4 et une partie de la parcelle cadastrée section BE n° 148 sont incluses dans la zone UCa,
- les parcelles cadastrées section AY n°s 198, 199, 29 et 30 sont incluses dans la zone UC aux Laugiers Nord,
- la trame grisée de la zone inondable est renforcée,
- l'emplacement réservé n°15 est prolongé depuis la limite de la zone N jusqu'au chemin des LINGOUSTES,

2-3) Portant sur le règlement

- le commissaire enquêteur demande à transférer dans la partie relative aux dispositions générales les règles qui s'appliquent à toutes les zones. Après vérification, il s'avère qu'aucune règle n'est commune à tous les règlements de zones du PLU ; il n'est donc pas possible de transférer dans les dispositions générales des règles qui s'appliqueraient à l'ensemble des zones. En revanche, il est exact que certaines règles se retrouvent dans certaines zones (c'est le cas notamment des dispositions relatives aux accès, à la voirie, aux réseaux et à l'aspect architectural des constructions). Ces règles ont été mentionnées dans chaque règlement de zone concerné de façon à ce que les administrés disposent de l'information la plus complète sur les règles applicables à la zone. Le règlement du PLU a été écrit sur la base de la définition légale des 14 articles, il est donc conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.
- le règlement est complété par des dispositions sur les énergies renouvelables (article 12 des dispositions générales et article 11 de toutes les zones),
- dans l'article 2, les termes "en application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme" sont supprimés (page 5),
- les termes "le tableau ci-après" sont remplacés par "le tableau ci-avant" (page 5),
- la liste des édifices et bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale, était annexée au rapport de présentation, elle est annexée au règlement,
- dans l'article 4 relatif aux obligations de mixité sociale sont supprimés les termes "Conformément aux dispositions prévues par l'article L. 123-1-5-16" ainsi que les dispositions de chaque zone. Ces obligations figurent déjà dans l'article 14 de chaque zone concernée.
- le règlement est complété pour interdire le rejet dans les canaux d'irrigation des effluents d'eaux pluviales non traitées et pour préciser que les eaux de lavages des filtres des piscines doivent être dirigées dans le réseau d'eaux usées alors que les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales c'est-à-dire rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore en l'absence de réseau pluvial,
- l'obligation générale d'enterrer les réseaux divers dans les zones 1AU, 3AU, A et N est supprimée,
- les notions de SHON et SHOB sont remplacées par celle de surface de plancher conformément à l'ordonnance du 16 novembre 2011,
- le "rappel important" en entête de chaque zone est supprimé,
- les références aux articles des codes sont supprimées,

- le commissaire enquêteur demande que l'article 11.3 sur les dispositions particulières aux édifices présentant un intérêt patrimonial, soit reporté aux dispositions générales. Ces dispositions sont portées dans le titre I relatif aux dispositions générales ainsi que dans le règlement des zones concernées,
- le commissaire enquêteur demande que les dispositions de l'article 11 communes à toutes les zones, soient reportées dans les dispositions générales. Comme cela a été indiqué précédemment, ces règles ont été mentionnées dans chaque règlement de zone de façon à ce que les administrés disposent de l'information la plus complète sur les règles applicables à leur projet lorsqu'ils consultent le règlement qui leur est applicable. Il est proposé de maintenir cette présentation
- en zones UA, UB et UC, les articles 2.1 et 2.2 sont modifiés pour indiquer l'obligation de mixité sociale comme type d'occupation du sol et supprimer les conditions qui sont définies à l'article 14,
- le mot "peuvent" est supprimé à l'article UC 11 2.2 1^{er} alinéa,
- le commissaire enquêteur demande de préciser les reculs d'alignement en zone 4AUa. Il n'est pas donné de suite favorable à cette réserve eu égard à la nature de « zone à urbaniser stricte » du secteur 4AUa dans laquelle aucune construction nouvelle ne peut être autorisée sans modification préalable du PLU. Dès lors, il n'apparaît pas opportun de déterminer des règles de recul par rapport à l'alignement des voies pour l'implantation des bâtiments. Préalablement à son urbanisation, cette zone devra être aménagée. De plus, une modification du PLU sera nécessaire pour classer ces terrains en zone U et fixer les différentes règles de construction,
- l'obligation de soumettre à l'avis du conseil départemental d'hygiène les projets pouvant porter atteinte à la qualité des eaux souterraines prévue en zone UCb, est étendue à l'ensemble des zones concernées par le périmètre de protection du puits des Sénès, à savoir : les zones UD, 2AU et 3AU,
- dans la liste des édifices et bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale, le trait entourant les éléments à protéger est renforcé,
- le lexique de l'article 12 est complété et placé en annexe du règlement,

2-4) Portant sur les annexes

- le commissaire enquêteur demande de compléter le plan des servitudes joint en annexe par le tracé de la canalisation de transport de gaz artère Le Val - La Crau. Cette servitude est bien représentée sur le plan des servitudes du dossier d'enquête publique. Toutefois, sur le dernier plan établi par la DDTM en novembre 2011 qui intègre la servitude d'utilité publique relative aux associations syndicales autorisées des Raynauds, de la Ferrage et des Aiguiers, le tracé de la canalisation de transport de gaz a été omis. Ceci a été signalé à la DDTM. Le PLU fera l'objet d'une mise à jour par arrêté du maire dès réception du nouveau plan de servitude.
- l'annexe relative au réseau d'eau potable mentionne des consommations actuelles de l'ordre de 195 litres par jour et par habitant et des consommations futures de 145 litres par jour et par habitant. Il s'agit d'une erreur ; la prévision pour le futur reste à 195 litres. Les besoins futurs s'établissent donc à 2925 m³ par jour. Ils sont couverts par les ressources globales qui s'établissent à 3160 m³.
- le plan des servitudes d'utilité publique intégrant celle relative aux associations syndicales autorisées des Raynauds, de la Ferrage et des Aiguiers est joint en annexe du PLU.

3) recommandations du commissaire enquêteur

3-1) Portant sur le rapport de présentation

- le quartier des Fours à Chaux est ajouté dans la liste des quartiers desservis par un chemin rural (page 37),

- la source Nègre est ajoutée dans la liste du patrimoine hydraulique et la voute romaine des Aigières dans le patrimoine vernaculaire.

3-2) Portant sur le règlement

- à l'article 5-2 relatif aux risques de feux de forêt, le mot "contrainte" est remplacé par le mot "obstacle",
- à l'article UL 9, l'expression "à la date de première approbation" est remplacée par l'expression "à la date initiale d'approbation",
- le mot "porte" est ajouté au dernier alinéa de l'article A 11-3.

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 le plan des servitudes d'utilité publique comportant le tracé de la canalisation de transport de gaz artère Le Val - La Crau aura été transmis 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 de plein droit après transmission au préfet et à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.

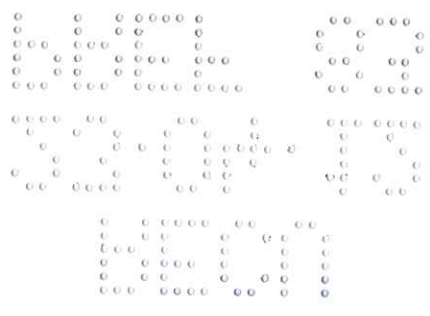
Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs
Ainsi fait et délibéré le, jour, mois et an que dessus.
Pour copie certifiée conforme.

Docteur André GARRON
Maire

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 23 AVR. 2012
et publication ou notification du 25 AVR. 2012





Note technique

Avis des personnes publiques associées :

Outre des remarques ponctuelles, la principale observation des personnes publiques associées, et plus particulièrement de la chambre d'agriculture, porte sur la préservation des activités agricoles et forestières.

La chambre d'agriculture du Var constate 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. De plus, elles sont très bien desservies par les axes routiers et ferrés. 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 surface de plancher 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.

Par ailleurs, il est rappelé que l'INAO a émis un avis favorable sur le projet de PLU et a considéré que "le PLU présente un développement urbain cohérent compatible avec la préservation des terroirs de production des AOC et des IGP".

Un récapitulatif des observations des personnes publiques associées est joint à la présente note.

Enquête publique

Soixante et onze observations (71) ont été présentées dans le cadre de l'enquête publique. Mme le commissaire enquêteur a précisé dans son rapport que plusieurs observations ont été présentées deux voire trois fois.

Si quelques observations sont d'ordre général, la majorité porte sur des demandes individuelles relatives :

- au changement de zonage des parcelles,
- à l'augmentation des droits à construire.

Sur la base du dossier soumis à enquête publique et de ces observations, Mme le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de 34 réserves et de 10 recommandations.

Les réserves

1) portant sur le rapport de présentation

- *réajuster l'incohérence entre deux tableaux portant sur la nouvelle répartition des surfaces :*

99 ha de zone AU et 685 ha de zone A

101,03 ha de zone AU et 683,03 ha de zone A.

Elle est corrigée en mentionnant également les modifications de surfaces liées aux évolutions de zonage issues des recommandations du commissaire enquêteur (page 126).

- *mettre à jour le texte sur l'aménagement de la rue de la République.*

Le rapport de présentation est complété pour faire état des travaux de requalification de la rue de la République (pages 37 et 97).

- *réajuster le nombre d'actifs : 4951 ou 4970.*

Ceci est corrigé en mentionnant 4951 actifs (pages 17 et 18).

- *réajuster la surface cultivée : 326 ha ou 530 ha*

Le rapport de présentation mentionne que les données fournies par la mutualité sociale agricole (MSA) font état d'une superficie cultivée en zone agricole de 326 ha alors qu'une analyse de l'occupation agricole montre que les espaces cultivés couvrent presque 530 ha (page 23). Cette divergence s'explique par le fait qu'une partie importante des terres agricoles est cultivée par des particuliers qui ne sont pas affiliés à la MSA. Cette précision est apportée dans le rapport de présentation.

- *ajouter "par" entre "alimentés" et "le Gapeau".*

Le mot est ajouté (page 45).

- *porter les repères de zones 2AUc et 4AU sur les périmètres du plan.*

Ces zones sont mentionnées sur le plan (page 86).

- *réajuster la capacité de logements : 408 ou 375.*

Elle est réajustée à 408 (page 100).

- *rectifier l'erreur de numérotation des annexes.*

L'erreur de numérotation des annexes est rectifiée.

2) portant sur les documents graphiques

- *inclure dans la zone UCa la parcelle BE 138 (observation 12).*

Il y a une erreur sur les références cadastrales de la parcelle indiquée par le commissaire enquêteur ; il s'agit en fait de la parcelle cadastrée section BE n° 4 et une partie de la 148. Celle-ci jouxte la zone UCa ; elles sont donc incluses dans cette zone.

- *inclure dans la zone UC les parcelles cadastrées section AY n°s 198, 199, 29 et 30.*

Ces parcelles étaient classées en zone 1 NB au plan d'occupation des sols. Un permis de construire pour la réalisation d'une maison individuelle a été délivré sur chacune des parcelles principales (198 et 199). Il convient donc de prendre en compte ces nouvelles constructions situées sur des terrains limitrophes à la zone UC. Les parcelles cadastrées section AY n°s 198, 199, 29 et 30 sont incluses dans la zone UC aux Laugiers Nord. Le tracé de la servitude de mixité sociale est également modifié.

- *renforcer le tramage de la zone inondable globale ou créer un document en annexe pour une meilleure lisibilité.*

La trame grisée de la zone inondable est renforcée.

- *prolonger la trame de la route forestière depuis la limite de la zone N jusqu'au chemin des Lingoustes.*

Il ne s'agit pas de la trame de la route forestière mais de l'emplacement réservé n° 65 prévu pour le classement dans le domaine public et l'aménagement du chemin de la Peyranne en sentier piétonnier. Cet emplacement réservé n°15 est prolongé.

3) portant sur le règlement

- *transférer en dispositions générales ce qui s'applique à toutes les zones et qui n'a donc pas à être repris dans les règlements propres à chaque zone.*

Après vérification, il s'avère qu'aucune règle n'est commune à tous les règlements de zones du PLU ; il n'est donc pas possible de transférer dans les dispositions générales des règles qui s'appliqueraient à l'ensemble des zones. En revanche, il est exact que certaines règles se retrouvent dans certaines zones (c'est le cas notamment des dispositions relatives aux accès, à la voirie, aux réseaux et à l'aspect architectural des constructions). Ces règles ont été mentionnées dans chaque zone concernée de façon à ce que les administrés disposent de l'information la plus complète sur les règles applicables à la zone. Le règlement du PLU a été écrit sur la base de la définition légale des 14 articles, il est donc conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

- *compléter le règlement par des dispositions sur les énergies renouvelables.*

Le règlement est complété dans les dispositions générales de la façon suivante: « l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...). Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement. »

- *article 2, dernier alinéa : à simplifier pour une meilleure compréhension du texte.*

Les termes "en application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme" sont supprimés (page 5),

- *article 2-3, fin du dernier alinéa : il s'agit du tableau ci-avant et non ci-après.*

Les termes "le tableau ci-après" sont remplacés par "le tableau ci-avant" (page 5),

- *article 3, avant dernier alinéa, dernière phrase:....annexé au présent règlement (et non au rapport).*

La liste des édifices et bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale, est annexée au règlement en plus du rapport de présentation.

- *article 4 : Obligation de mixité sociale. Le premier alinéa peut être conservé dans sa forme en l'absence de détails réglementaires. Le reste, déjà repris dans chacun des secteurs concernés, n'a pas sa place dans les dispositions générales.*

Les termes "Conformément aux dispositions prévues par l'article L. 123-1-5-16" sont supprimés ainsi que les dispositions qui sont reprises dans chaque zone concernée.

- *article 4-2 Assainissement : instituer une interdiction de rejet des effluents d'eaux pluviales et de piscines dans les canaux par des canalisations ou des fossés conformément aux propositions de l'ASDA des Ferrages et de l'ARS.*

Le règlement est complété pour interdire le rejet dans les canaux d'irrigation des effluents d'eaux pluviales non traitées et pour préciser que les eaux de lavages des filtres des piscines doivent être dirigées dans le réseau d'eaux usées alors que les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales c'est-à-dire rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore en l'absence de réseau pluvial.

- *article 4-3 Réseaux divers : supprimer ou modifier l'obligation d'ordre général de la mise en souterrain des réseaux des zones 1AU, 3AU, A et N.*

L'obligation générale d'enterrer les réseaux divers dans les zones 1AU, 3AU, A et N est supprimée.

- *actualiser les notions de surface de plancher, de COS et d'emprise au sol modifiées depuis le 1^{er} mars 2012.* Les notions de SHON et SHOB sont remplacées par celle de surface de plancher conformément à l'ordonnance du 16 novembre 2011. Le COS et l'emprise au sol sont maintenus.

- *dans toutes les zones, supprimer "le rappel important"*

Il est supprimé en entête de chaque zone.

- *supprimer les références d'articles des codes.*

Elles sont supprimées.

- *reporter l'article 11.3 aux dispositions générales.*

Les dispositions particulières aux édifices présentant un intérêt patrimonial sont portées dans le titre I relatif aux dispositions générales ainsi que dans les zones concernées.

- *reporter les dispositions de l'article 11 communes à toutes les zones aux dispositions générales*

Comme cela a été indiqué précédemment, ces règles ont été mentionnées dans chaque règlement de zone de façon à ce que les administrés disposent de l'information la plus complète sur les règles applicables à leur projet lorsqu'ils consultent le règlement qui leur est applicable. Il est proposé de maintenir cette présentation.

- *en zones UA, UB et UC : articles 2.1 et 2.2 : indiquer l'obligation de mixité sociale comme type d'occupation du sol et supprimer dans quelles conditions. Celles-ci relèvent de l'article 14.*

Ces articles sont modifiés en ce sens.

- *article UC 11-2.2, 1^{er} alinéa : supprimer peuvent et garder doivent.*

Le mot "peuvent" est supprimé.

- *secteur 4AUa : préciser les reculs d'alignement.*

Il n'est pas donné de suite favorable à cette réserve eu égard à la nature de « zone à urbaniser stricte » du secteur 4AUa dans laquelle aucune construction nouvelle ne peut être autorisée sans modification préalable du PLU. Dès lors, il n'apparaît pas opportun de déterminer des règles de recul par rapport à l'alignement des voies pour l'implantation des bâtiments. Préalablement à son urbanisation, cette zone devra être aménagée. De plus, une modification du PLU sera nécessaire pour classer ces terrains en zone U et fixer les différentes règles de construction,

- *étendre les contraintes liées au captage de l'eau aux zones UD, 2AU et 3AU situées dans le périmètre de protection.*

L'obligation de soumettre à l'avis du conseil départemental d'hygiène les projets pouvant porter atteinte à la qualité des eaux souterraines prévue en zone UCb, est étendue à l'ensemble des zones concernées par le périmètre de protection du puits des Sénès, à savoir : les zones UD, 2AU et 3AU,

- *reporter l'annexe 5 du rapport en annexe du règlement et renforcer le trait entourant les éléments à protéger. L'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme précise : " dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui...". Le règlement ne se contente pas de réglementer leur devenir urbain. Il les désigne.*

Dans la liste des édifices et bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale, le trait entourant les éléments à protéger est renforcé. Par contre, comme indiqué précédemment la liste des édifices est annexée au rapport de présentation et au règlement.

- *enrichir le lexique (article 12) et le placer en annexe du règlement.*

Le lexique est complété et placé en annexe du règlement.

4) portant sur les annexes

- *compléter le plan des servitudes de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer par le tracé de la canalisation et son couloir de 10 m hors EBC qui n'y figure pas.*

La servitude d'utilité publique relative à la canalisation de transport de gaz artère Le Val - La Crau est bien représentée sur le plan des servitudes du dossier d'enquête publique. Toutefois, sur le dernier plan établi par

la DDTM en novembre 2011 qui intègre la servitude d'utilité publique relative aux associations syndicales autorisées des Raynauds, de la Ferrage et des Aiguiers, le tracé de la canalisation de transport de gaz a été omis. Ceci a été signalé à la DDTM. Le PLU fera l'objet d'une mise à jour par arrêté du maire dès réception du nouveau plan de servitudes.

- dans l'annexe eau potable, les prévisions de consommation d'eau prévoient 195 litres/jour/habitant actuellement et 145 litres/jour/habitant pour le futur. Vérifier cette diminution et rectifier si besoin.

Il s'agit d'une erreur ; la prévision pour le futur reste à 195 litres. Les besoins futurs s'établissent donc à 2925 m³ par jour. Ils sont couverts par les ressources globales qui s'établissent à 3160 m³.

- annexer l'arrêté préfectoral donnant un statut de servitude d'utilité publique aux réseaux de canaux des Ferrages.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique intégrant celles relatives aux associations syndicales autorisées des Raynauds, de la Ferrage et des Aiguiers est joint en annexe du PLU.

Les recommandations

1) portant sur le rapport de présentation

- compléter le glossaire.

Ce point a déjà été pris en compte dans le cadre d'une réserve.

- ajouter le chemin des Fours à Chaux aux chemins ruraux.

Le rapport de présentation ne liste pas les chemins ruraux mais les quartiers desservis par des chemins ruraux.

Le quartier des Fours à Chaux est ajouté dans la liste des quartiers desservis par un chemin rural (page 37),

- faire mention de la Source Nègre et de la voute romaine aux Aiguiers.

La source Nègre est ajoutée dans la liste du patrimoine hydraulique et la voute romaine des Aiguiers dans le patrimoine vernaculaire.

2) portant sur les documents graphiques

- limiter à la première moitié l'intégration de la parcelle BK 57, lieu-dit La Tour, en zone UAa.

Cette parcelle a été classée en zone UAa à la suite d'une recommandation émise par le commissaire enquêteur en charge de la précédente enquête. Elle est en continuité d'autres parcelles classées en zone UAa. Il n'apparaît donc pas justifié de modifier ce zonage. Cette recommandation n'est pas prise en compte.

- étudier et apporter, si nécessaire, une modification du secteur 4AUa pour améliorer la visibilité routière, sans nouvel E.R.

La modification des limites de la zone 4AUa n'est pas de nature à permettre une amélioration de la visibilité routière. Cependant, l'aménagement d'un accès sécurisé depuis la RD 97 au quartier des Anduès devra être prévu dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Cette recommandation n'est pas prise en compte.

3) portant sur le règlement

- article 5-2 risque de feux de forêt : dernière phrase : "obstacle" serait plus significatif que "contrainte".

Le mot "contrainte" est remplacé par le mot "obstacle".

- article UL 9 : modifier la rédaction pour plus de clarté comme, par exemple : "Seule est autorisée une emprise au sol supplémentaire correspondant à 20 % de l'emprise au sol autorisée à la date initiale d'approbation du PLU. Cette faculté n'est admise qu'une seule fois."

L'expression "à la date de première approbation" est remplacée par "à la date initiale d'approbation".

- article A 11-3 modifier ou compléter la rédaction de l'article pour garantir la protection des bâtiments relative aux démolitions. Ajouter le verbe "porter" au dernier alinéa.

Cet article prévoit que seules des contraintes techniques fortes liées à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple) sont de nature à permettre la démolition partielle ou totale des bâtiments identifiés. De plus, afin d'assurer un meilleur contrôle des travaux qui seraient réalisés sur ces constructions, un permis de démolir est exigé.

Il n'est pas nécessaire de modifier ou compléter cet article. Cette recommandation n'est pas suivie.

Par contre, le mot "porte" est ajouté au dernier alinéa de l'article A 11-3.

- ajouter une note informative en annexe du règlement relative aux articles du Code de l'urbanisme utilisés dans le règlement et ôtés des prescriptions.

A la demande du commissaire enquêteur, les références à des articles du Code de l'urbanisme ont été supprimées du règlement. Dès lors, il n'apparaît pas opportun d'insérer cette note informative. Cette recommandation n'est pas prise en compte.

- *ajouter une annexe sur les servitudes de passage pour l'entretien des canaux.*

Cette servitude est intégrée en servitude d'utilité publique telle que prévue à l'annexe de l'article R.126-1 du Code de l'urbanisme (section II/ D-g Associations syndicales autorisées, associations syndicales constituées d'office et leurs unions : Servitudes de passage pour l'entretien d'ouvrages instituées en application du second alinéa de l'article 28 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004).



