



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

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

Séance du jeudi 27 septembre 2012

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	32
Date de la convocation 19 septembre 2012		
Date d'affichage 24 septembre 2012		
Objet de la délibération <i>Pôle services techniques – Service de l'urbanisme - Modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU).</i>		

L'an deux mille douze, le vingt-sept septembre 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, COIQUAULT Jean-Pierre, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, SMADJA Marie-Aurore, BOUBEKER Patrick, DROESCH Michel, BOTA Yasmine, LAUNAY Michel, DESVILETTES Louis, CAPELA Marie-Pierre, BONIFAY Rose-Marie, BORELLI Huguette, GUERRUCCI Alberto, 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, CHASTAIGNET Elisabeth, KASPERSKI Christophe

Procurations :

RIGAUD Catherine donne procuration à GARRON André,
ROUX Jean-Paul donne procuration à COIQUAULT Jean-Pierre

Absents :

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

Par délibération du 19 avril 2012, le plan local d'urbanisme a été approuvé. Il est, à présent, nécessaire d'engager une modification de ce document.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est mise en œuvre dans la mesure où le projet :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- 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,
- ne comporte pas de grave risque de nuisances.

Ce projet de modification du plan local d'urbanisme a pour objet :

- 1- De redéfinir les limites de la zone urbaine centrale du village (zoneUA) dans le secteur des avenues des Aiguiers et de la Ferrage ainsi que dans le secteur de l'avenue Marcel Pagnol et de la rue Jules Charloux,
- 2- De redéfinir la limite entre la zone UEb et la zone UEc au niveau de la route départementale n° 97 en direction de Cuers,
- 3- D'exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol,
- 4- De corriger des erreurs matérielles.

L'ensemble de ces modifications sont détaillées dans la note jointe à la présente délibération.

Il est précisé que ce projet de modification sera soumis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, Conseil régional, Conseil Général, syndicat mixte du SCOT, CCVG, les chambres consulaires...) et fera l'objet d'une enquête publique.

Il est demandé au conseil municipal de prescrire la procédure de modification n° 1 du plan local d'urbanisme.

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L.123-13,

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 du 19 avril 2012 approuvant le plan local d'urbanisme,

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,

Le conseil municipal, à main levée, se prononce sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la façon suivante :

- 1- de redéfinir les limites de la zone urbaine centrale du village (zoneUA) dans le secteur des avenues des Aiguiers et de la Ferrage ainsi que dans le secteur de l'avenue Marcel Pagnol et de la rue Jules Charleux,

POUR : 24

CONTRE : 6 (LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie)

ABSTENTION : 2 (RIMBAUD Georges, CHASTAIGNET Elisabeth)

- 2- de redéfinir la limite entre la zone UEb et la zone UEc au niveau de la route départementale n° 97 en direction de Cuers,

POUR : 32 à l'unanimité

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

- 3- d'exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol,

POUR : 32 à l'unanimité

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

- 4- de corriger des erreurs matérielles,

POUR : 32 à l'unanimité

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0





VILLE DE SOLLIÈS-PONT

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La procédure de modification du plan local d'urbanisme approuvé le 19 avril 2012 a pour objet :

- de redéfinir les limites de la zone urbaine centrale du village (zone UA) dans le secteur des avenues des Aiguiers et de la Ferrage ainsi que dans le secteur de l'avenue Marcel Pagnol et de la rue Jules Charleux,
- de redéfinir la limite entre la zone UEb et la zone UEc au niveau de la route départementale n° 97 en se dirigeant vers Cuers,
- d'exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol,
- de corriger des erreurs matérielles.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est retenue dans la mesure où les modifications qui seront apportées au document d'urbanisme en vigueur :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduisent 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,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.



1) OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1-1) La redéfinition des limites de la zone UA

La zone UA du PLU, qui correspond au centre ancien, a été délimitée en se basant principalement sur l'occupation de l'espace. Il apparaît nécessaire de définir de nouvelles limites à cette zone dans le secteur de l'avenue des Aiguiers et de l'avenue de la Ferrage ainsi que dans le secteur de l'avenue Marcel Pagnol et de la rue Jules Charleux. Au PLU en vigueur, ces secteurs sont classés en zone UB qui est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le classement de ces secteurs en zone UA ne modifie pas leur vocation. Il répond à un double objectif :

- d'une part, il permettra leur urbanisation en cohérence avec celle du centre ancien auquel ils sont contigus. Ce nouveau zonage favorisera une meilleure intégration des projets avec l'environnement urbain existant,
- d'autre part, il participera à l'objectif de renouvellement urbain fixé par le SCOT Provence Méditerranée.

En effet, l'aménagement de ces secteurs localisés au cœur de l'agglomération constitue une opportunité de densification afin de limiter la consommation d'espace, de maîtriser les déplacements et de rationaliser les coûts d'aménagement sur des terrains déjà équipés. Il s'inscrit également dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) relatives à la revitalisation et à l'amélioration de l'attractivité du centre ancien et à un développement harmonieux et durable.

De plus, la servitude de mixité sociale instituée conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 16 ° du Code de l'urbanisme sera étendue à ces secteurs. Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40 % de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

1-2) La redéfinition de la limite entre la zone UEb et la zone UEc

A la suite de l'approbation du PLU, le conseil de la société JCMO a adressé à la commune un recours gracieux contestant le classement des terrains de cette société en zone UEc destinée au développement d'un pôle technologique et dans laquelle les constructions à usage d'activités industrielles et/ou commerciales sont interdites.

Il convient de classer le terrain objet du recours dans le secteur UEb limitrophe, qui autorise les constructions à usage commercial, ce qui correspond à la destination actuelle du dit terrain. En effet, le bâtiment abrite un commerce de produits et matériels de piscine qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 14 décembre 2010.

1-3) La définition de l'emprise au sol

Dans le plan local d'urbanisme approuvé le 19 mai 2011, la surface des piscines n'était pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol dès lors qu'elles ne s'élevaient pas à plus de 0,60 mètre au dessus du sol naturel. Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1^{er} mars 2012 a supprimé les notions de surface hors œuvre nette et de surface hors œuvre brute et les a remplacé par celles de surface de plancher et d'emprise au sol.

La circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions a précisé ce qui devait être considéré comme de l'emprise au sol conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme. Cette circulaire indique que les piscines sont comprises dans l'emprise au sol. Ces dispositions ont été reprises dans le plan local d'urbanisme approuvé le 19 avril 2012 et ont eu pour effet de supprimer les règles rappelées plus haut.

Toutefois, la commune peut décider d'exclure du calcul de l'emprise au sol les piscines pour l'application des règles fixées par le règlement du plan local d'urbanisme. Il est donc proposé de préciser dans le règlement du PLU que les piscines dont la hauteur ne s'élève pas à plus de 0,60 mètre au dessus du sol naturel ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol telle que fixée par les articles 9 de chaque zone.

1-4) La correction d'erreurs matérielles

- Dans le rapport de présentation :

La mention de la source Nègre et de la voûte romaine des Aiguiers dans la liste du patrimoine hydraulique et vernaculaire a été omise. Cette omission est corrigée.

- Dans le règlement :

Les notions de SHON et SHOB subsistent parfois ; elles sont remplacées par les termes « surface de plancher ».

A la page 47, le terme « peuvent » est supprimé.

La mention selon laquelle la liste des édifices présentant un intérêt architectural et patrimonial figure à l'annexe 5 du rapport de présentation est supprimée. Il est indiqué que cette liste figure en annexe 2 du règlement.

La numérotation des articles dans le sommaire des dispositions générales est corrigée.

Dans l'annexe 2, la numérotation des édifices et bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale au titre de l'article L.123-3-1 est corrigée.

La numérotation de certains articles du Code de l'urbanisme visés dans le règlement a changé à la suite des différentes réformes. Ces références sont corrigées.

- Dans la liste des emplacements réservés :

Il est mentionné que l'emplacement réservé n° 2 est relatif à la création d'une voie de liaison entre l'avenue des Ferrages et l'avenue Amiral Jubelin. Il s'agit du chemin des Ferrages.

2) LES PIECES MODIFIEES

Les modifications apportées au PLU concernent le rapport de présentation, le règlement, les plans de zonage et la liste des emplacements réservés.

Les modifications apportées 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 59 :

- Le patrimoine hydraulique

Outre la présence du Gapeau, le territoire est marqué par un réseau hydrographique important et par de nombreux ouvrages hydrauliques : canaux arrosants, écluses, barrages... : *écluse des Messieurs, écluse des Sénès, Canal des Laugiers, canal des Trois Pierres, Canal de la Tour, Canal des Terrins, canal des Fillols, Canal de la Ferrage, la source Nègre aux Aiguiers*

Ce patrimoine, dont une grande partie dépend de propriétaires privés, possède pourtant une valeur culturelle et identitaire importante puisqu'il a contribué au développement économique et agricole de la plaine.

- Le patrimoine vernaculaire

Il trouve sa traduction dans des éléments aussi divers que les cabanons, les murets de pierres sèches des restanques (secteur des Peirouards aux pieds de Ste Christine), les puits, lavoirs, fontaines :

- Fontaine St Jean Baptiste
- Fontaine de la Ferrage (rue de la République 1881)
- La voute romaine des Aiguiers.



- page 127 :

Le tableau de répartition des surfaces des différentes zones du PLU est modifié pour intégrer les modifications des périmètres des zones UA, UB, UEb, UEc.

ZONE		SURFACE (en ha)			
U	UA	UA	24,48 <u>28,68</u>	34,43	360,02
		UAa	5,75		
	UB	UB	37,61 <u>33,41</u>	36,63	
		UBa	1,93		
		UBb	1,29		
	UC	UC	120,91	184,91	
		UCa	46,14		
		UCb	17,86		
	UD	UD	13,13	13,13	
	UE	UE	27,74	49,50	
		UEa	4,00		
		UEb	13,00 <u>14,39</u>		
		UEc	2,80 <u>1,41</u>		
	UEd	1,96			
	UL	UL	6,59	6,59	
IUZ	IUZ	18,12	18,12		
IIUZ	IIUZ	13,86	13,86		
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'exclusion des piscines du calcul de l'emprise au sol

Page 163 :

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du Code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol, et que par conséquent il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

De plus, les piscines, dès lors qu'elles ne s'élèvent pas à plus de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol telle que définie à l'article 9 de chaque zone. Par contre, elles doivent être prises en compte conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme pour déterminer à quel type d'autorisation d'urbanisme (articles R. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme) le projet est soumis et si le recours à un architecte est obligatoire (article R. 431-2 du Code de l'urbanisme).

- Notions de SHON / SHOB et de SURFACE DE PLANCHER :

Page 68 :

b) Pour les commerces dont la surface de vente est alimentaire (pour partie ou en totalité) et :

1°) d'une S.H.O.N. SURFACE DE PLANCHER comprise entre 800 m² et 5000 m² : 10 places pour 100 m² de Surface de vente

2°) d'une S.H.O.N. SURFACE DE PLANCHER supérieure à 5000 m² : 7 places pour 100 m² de surface de vente

Page 162 :

2.2 Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas

- pour les constructions inférieures ou égales à 80m² SURFACE DE PLANCHER : 30 % de la S.H.O.N. SURFACE DE PLANCHER initiale en une seule fois avec un maximum de 180m² SURFACE DE PLANCHER

- au-delà de 80m² SURFACE DE PLANCHER : 15% de la S.H.O.N. SURFACE DE PLANCHER initiale en une seule fois avec un maximum de 250m² SURFACE DE PLANCHER

- Suppression du mot « peuvent » :

Page 47

11.2.2 Les façades

Les enduits des façades ~~peuvent~~ doivent être teints de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes, obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi à nu en parement de matériaux de construction destinés à être revêtus est interdit.

- Liste des édifices et espaces protégés en annexe du règlement :

Pages 12, 25, 36, 49, 59, 76, 117, 131, ,159 :

11.3 Dispositions particulières aux édifices et espaces protégés

Conformément à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie, sur les documents graphiques, les éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur (liste figurant à l'annexe 5 du rapport de présentation liste figurant en annexe du présent règlement).

- Numérotation des articles dans le sommaire des dispositions générales :

Page 5

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 4 – ADAPTATIONS-MINEURES OBLIGATION DE MIXITE SOCIALE

Article 5 – ~~SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE~~ PRISE EN COMPTE DES RISQUES
MAJEURS

Article 6 – ~~PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS~~ ZONES DE BRUIT

Article 7 – ~~ZONES DE BRUIT~~ PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Article 8 – ~~PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE~~ RECONSTRUCTION DES
BATIMENTS APRES SINISTRE

Article 9 – ~~RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE~~ ADAPTATIONS
MINEURES

Article 10 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES
PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Article 11 – EDIFICES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL

Article 12 – RAPPELS D'ORDRE GENERAL

Article 13 – LEXIQUE

Article 14 – VIDANGE DES PISCINES

EN ANNEXE :

- GLOSSAIRE
- LISTE DES EDIFICES ET BATIMENTS IDENTIFIES POUR LEUR QUALITE PATRIMONIALE

- Numérotation des édifices et bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale au titre de l'article L.123-3-1 :

Annexe 2 :

- 1) La Tousque
- 3 2) La Fiancée
- 4 3) Le Petit Beaulieu
- 4) Le Grand Beaulieu

- Références d'articles du Code de l'urbanisme :

Page 8

La référence aux articles L. 315-2-1 et L. 318-2-1 du Code l'urbanisme est remplacée par l'article L.442-9 du Code l'urbanisme.

Page 11

La référence à l'article L. 123-1 du Code l'urbanisme est remplacée par l'article L.123-1-9 du Code l'urbanisme.

Page 12

La référence à l'article L. 123-1 7° du Code l'urbanisme est remplacée par l'article L. 123-1-5 7° du Code l'urbanisme.

Pages 12 et 13

L'article 12 est modifié comme suit :

Article 12 - RAPPELS D'ORDRE GENERAL

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 19 mai 2010.

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation ~~prévue à l'article L.430-1 du code de l'Urbanisme~~ à permis de démolir dans les conditions définies à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ~~et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme~~ d'un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

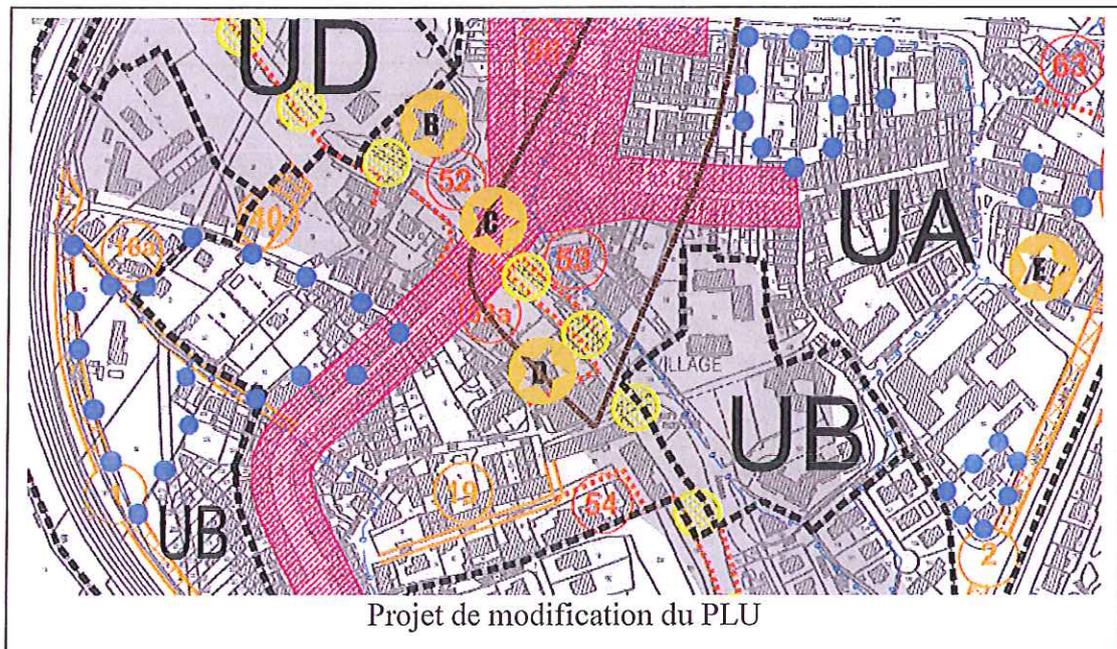
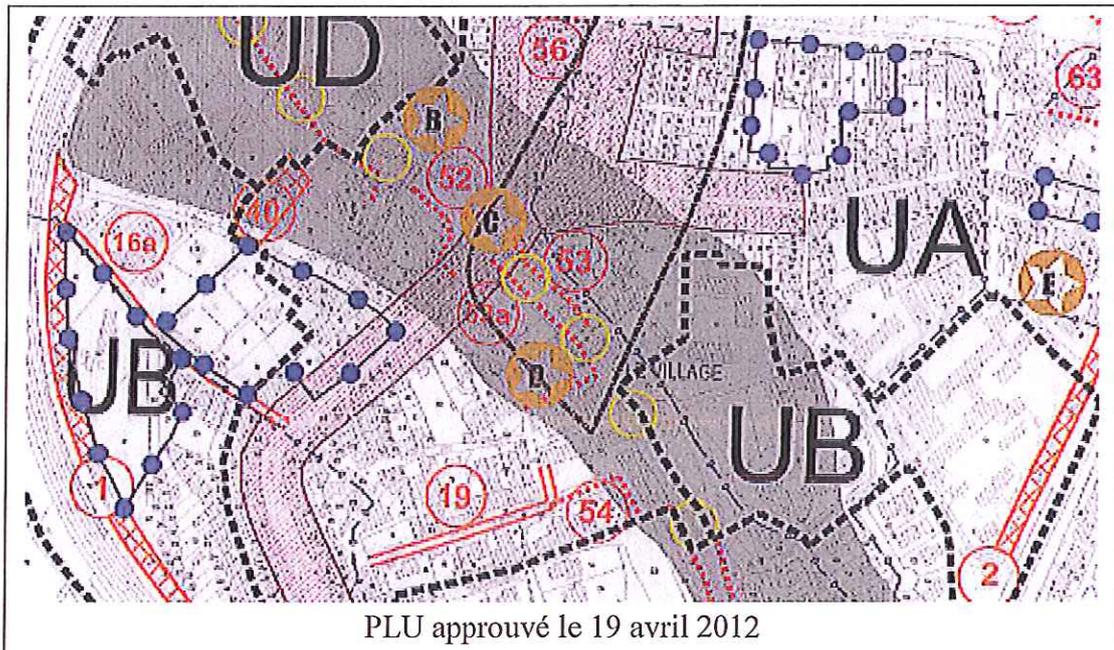
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pages 26, 38, 50, 60, 68, 78, 87, 96, 105, 119 et 132

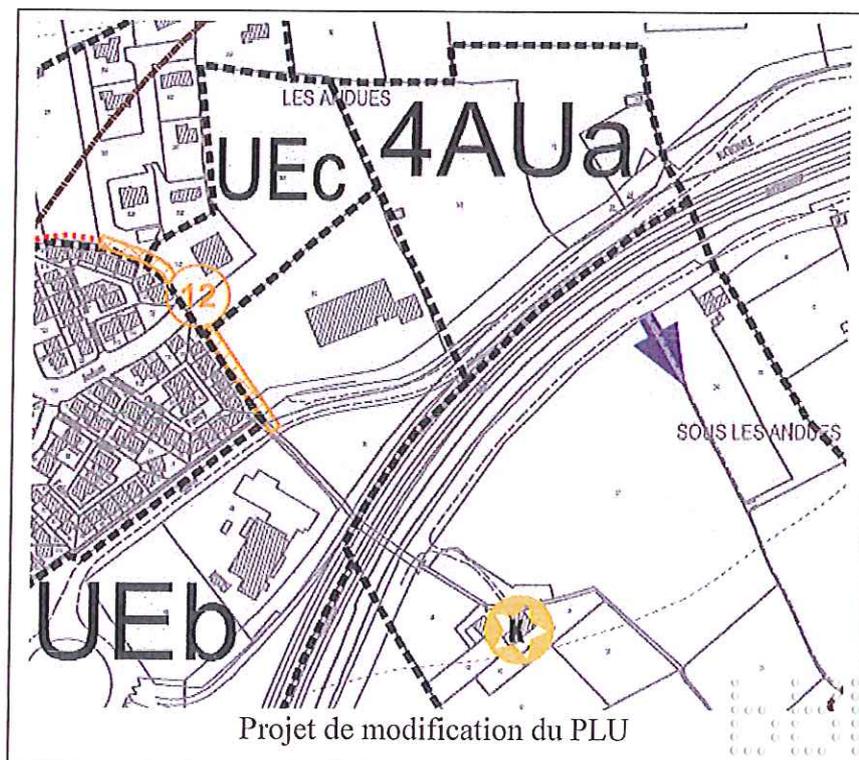
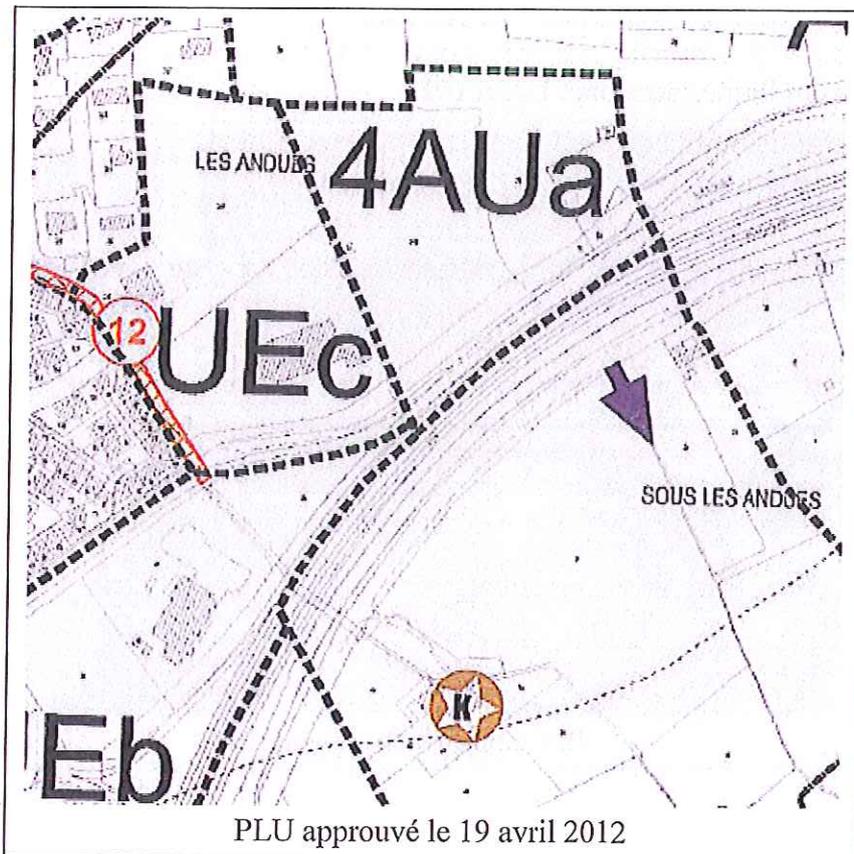
La référence à l'article L. 421-3 du code l'urbanisme est remplacée par l'article L. 123-1-12 du Code l'urbanisme.

2-3) Les modifications des documents graphiques

- la modification des limites des zones UA et UB :



- la modification des limites des secteurs UEb et UEc :



2-4) Les modifications de la liste des emplacements réservés

- emplacement réservé n°2 :

Création d'une voie de liaison entre l'avenue *le chemin* des Ferrages et l'avenue Amiral Jubelin