



Plan Local d'Urbanisme

PLU

SOLLIÈS-PONT

Modification n°3

1- Notice de présentation

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012

Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017

Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Solliès-Pont
Solliès-Révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021

Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022

Modification n°3 approuvée le

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
L'objet de la procédure	6
Cadre réglementaire	7
La modification de droit commun du PLU	7
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	7
Le déroulé de la procédure	8
la procédure de modification n°3 du PLU de Solliès-pont	9
Les pièces concernées par la modification n°3 du PLU	9
JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA PROCEDURE.....	11
Les motifs de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Solliès-pont	12
Le règlement écrit	12
<i>Les dispositions générales.....</i>	<i>12</i>
<i>Les dispositions particulières.....</i>	<i>16</i>
Le règlement graphique	19
<i>Le zonage.....</i>	<i>19</i>
<i>Les emplacements réservés (ER).....</i>	<i>20</i>
Des modifications compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	22
LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU	25
Les éléments de la procédure de modification.....	26
Le règlement écrit	26
<i>Les dispositions générales.....</i>	<i>26</i>
<i>Les dispositions particulières.....</i>	<i>31</i>
Le règlement graphique	42
Liste des emplacements réservés.....	54
Annexe réglementaire	58
ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	61
Le Schema Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Provence-Alpes-Cote d'Azur (SRADDET)	62
Le Plan de Protection de l'Atmosphère	64
Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée	65

Le Schéma directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhone Méditerranée.....	67
Le plan de Prévention du Risque Inondation du Gapeau (PPRi).	69



1

Préambule



L'OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Solliès-Pont dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 avril 2012. Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Révision n°1 du PLU approuvée le 19/12/2017 ;
- Modification n°1 du PLU approuvée le 20/09/2018 ;
- Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 24/06/2021 ;
- Modification n°2 du PLU approuvée le 29/09/2022.

La présente procédure de modification de droit commun, menée par la commune de Solliès-Pont, porte sur différents aspects réglementaires, qu'ils soient écrits ou graphiques.

L'objectif de cette 3^{ème} modification vise principalement à :

- La modification du zonage sur le secteur des Anduès ;
- Des ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés ;
- Des corrections d'erreurs matérielles au sein des pièces réglementaires (écrites et graphiques) ;
- Diverses précisions réglementaires pour donner suite aux retours d'application du PLU.

La présente modification n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.



CADRE REGLEMENTAIRE

La modification de droit commun du PLU

Il est rappelé que la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune a décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces éventualités n'étant envisagées, une modification du PLU est donc opportune.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-11 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale garantissant leur mise en compatibilité lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dans les autres cas le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Etant donné que le secteur de projet n'est pas concerné par un site Natura 2000, la procédure de modification fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article R.104-14 2° du Code de l'urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc doit être réalisé lorsque la procédure est menée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. La procédure étant portée par la commune de Solliès-Pont, un examen au cas par cas ad hoc sera donc soumis à la MRAE.

La commune a saisi l'autorité environnementale le 25/06/2024 pour qu'elle examine, dans le cadre du cas par cas de droit commun prévu aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme, la procédure de modification afin de déterminer si cette dernière devra être soumise à évaluation environnementale. Par décision n° CU-2024-3735 du 2/08/2024, l'autorité environnementale a confirmé que le projet de modification n°3 n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le déroulé de la procédure

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1. La modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification ;
2. Le maire conduit la procédure. Contenu du dossier : notice de présentation avec présentation des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification ;
3. Réalisation d'un cas par cas « ad hoc » et soumission du dossier à l'autorité environnementale (MRAe) ;
4. Délibération de la commune confirmant l'absence de soumission à évaluation environnementale ;
5. Soumission du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
6. Soumission du projet de modification de PLU à l'enquête publique ;
7. Transmission du Procès-Verbal par le commissaire enquêteur ;
8. Remise du rapport du commissaire enquêteur et mémoire en réponse ;
9. Possibilité de modification du projet après l'enquête pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique ;
10. Approbation par délibération du conseil municipal.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE SOLLIES-PONT

Les pièces concernées par la modification n°3 du PLU

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Evolution du zonage concernant le secteur des « Anduès », situé au Nord-Ouest de la commune, au niveau de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS-06) : UCb vers UC ;
- Extension d'un Espace Vert Protégé au niveau du secteur « Devant les Sénés », situé à l'Ouest de la commune ;
- Correction d'une erreur matérielle au sujet d'un indice de zone présent dans le secteur des « Sénés » : Ucc vers NI ;
- Evolution des emplacements réservés en fonction des modifications apportées à la liste ;
- Correction d'une erreur matérielle à propos de la localisation d'un bâti à protéger (n°5) ;
- Correction d'erreurs d'affichage concernant des superpositions entre les indices de zone, les bâtis à protéger et les bâtiments pouvant changer de destination.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

- Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 3.1 du chapitre 4 des dispositions générales, portant sur la liste des bâtiments remarquables, afin de proposer une numérotation en cohérence avec les planches graphiques ;
- Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 3.2 du chapitre 4 des dispositions générales, concernant la liste des espaces paysagers remarquables, afin de proposer une numérotation en cohérence avec les planches graphiques (12 à 15) ;
- Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 1.2 du chapitre 5 des dispositions générales, portant sur l'emplacement réservé n°4 dédié à la mixité sociale (MS04), afin de rectifier la zone concernée (UB vers UA) ;
- Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 1.2 du chapitre 5 des dispositions générales, induite par la précédente modification, au sujet du programme de logement réglementé au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS06) : ancienne modification non-intégrée à la précédente notice ;
- Evolution du zonage concernant le secteur des « Anduès », situé au Nord-Ouest de la commune, au niveau de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS-06) : UCb vers UC ;
- Correction d'une erreur matérielle au sein du chapitre 5 des dispositions générales, afin de corriger la numérotation des articles 2, 3 et 4 ;
- Modification de l'article 4.1 des zones UB et UC, relatif à l'emprise au sol des constructions, afin de compléter les potentielles conditions de dérogations ;
- Modification de l'article 4.2 de la zone UA, relatif à la hauteur des constructions au sein de la zone, afin de préciser que des hauteurs moins importantes sont admises pour les bâtiments annexes ;
- Modification de l'article 4.2 de la zone UA, relatif à la hauteur des constructions au sein du secteur UAa, afin de supprimer une précision non-nécessaire ;
- Modification de l'article 4.3 de la zone UA, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, afin de proposer une réglementation propre aux piscines ;
- Modification de l'article 4.4 des zones A et N, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de réglementer davantage les potentielles dérogations ;
- Modification de l'article 5.2 des zones UA, UB, UC, 2AU, A et N, relatif aux couvertures, afin d'autoriser les tuiles romanes ;
- Modification de l'article 5.5 de la zone UB, relatif aux clôtures, afin d'autoriser les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètres ;
- Modification de l'article 5.5 de la zone UC, relatif aux clôtures, afin de préciser que les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein ;

- Modification de l'article 5.5 de la zone UE, relatif aux clôtures, afin d'autoriser les murs bahuts surmonté d'un dispositif surmonté d'un grillage ;
- Modification de l'article 5.5 et 5.7 des zones A et N, relatif aux clôtures, afin d'autoriser les murs en pierre de pays ;
- Modification de l'article 6.1 de l'ensemble des zones, hors AU, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, afin de préciser l'interdiction en vigueur concernant l'usage de déblais de chantier.

MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- Création des emplacements réservés n°69 et 70 ;
- Modification de l'emplacement réservé n°66 ;
- Suppression des emplacements réservés n°43, 56 et 61.
- Correction d'une erreur matérielle portant sur l'emplacement réservé n°4 dédié à la mixité sociale (MS04), afin de rectifier la zone concernée (UB vers UA) ;
- Evolution du zonage concernant le secteur des « Anduès », situé au Nord-Ouest de la commune, au niveau de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS-06) : UCb vers UC ;
- Correction d'une erreur matérielle induite par la précédente modification, au sujet du programme de logement réglementé au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS06) : ancienne modification non-intégrée à la précédente notice.

ANNEXES REGLEMENTAIRES :

- Correction d'une erreur matérielle au sein de l'annexe réglementaire n°2, portant sur la liste des bâtiments remarquables, afin de proposer une numérotation en cohérence avec les planches graphiques.



2

Justification des modifications apportées par la procédure

LES MOTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU DE SOLLIES-PONT

Le règlement écrit

Les dispositions générales

- Corrections d'erreurs matérielles à propos des éléments remarquables du territoire (articles 3.1 et 3.2 du chapitre 4 et annexe réglementaire n°2)

Des modifications sont apportées au sein des tableaux listant les bâtiments remarquables (3.1) et les espaces paysagers remarquables (3.2) présents sur l'ensemble du territoire communal. Des erreurs matérielles ont été identifiées par la commune concernant la numérotation de ces éléments remarquables au sein des dispositions générales du règlement du PLU et de l'annexe réglementaire dédiée. Des corrections sont donc apportées afin de mettre en cohérence les listes, présentes au sein du règlement écrit, et les planches graphiques du règlement.

La numérotation des « bâtiments remarquables et petit patrimoine » n°17, 18 et 19 est ainsi remplacée par les numéros 16, 17 et 18, conformément à celles présentes au sein du règlement graphique. Ces modifications sont reportées en annexe n°2 du présent règlement.



Bâtiment remarquable et petit patrimoine n°17

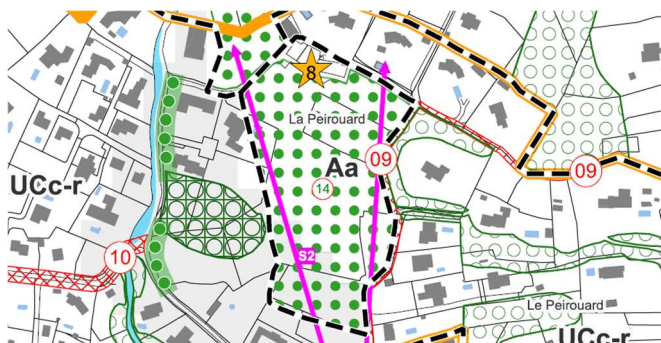


Bâtiment remarquable et petit patrimoine n°18

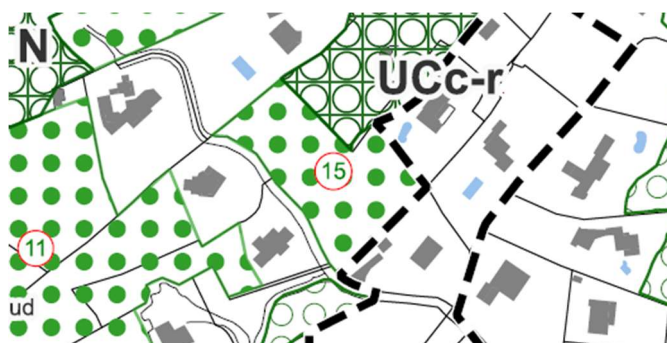


Bâtiment remarquable et petit patrimoine n°19

La numérotation des « espaces paysagers remarquables » est étendue de 12 à 15, afin d'inclure l'ensemble des restanques identifiées au sein des planches graphiques du PLU.



Extrait du PLU en vigueur : Espace paysager remarquable n°14

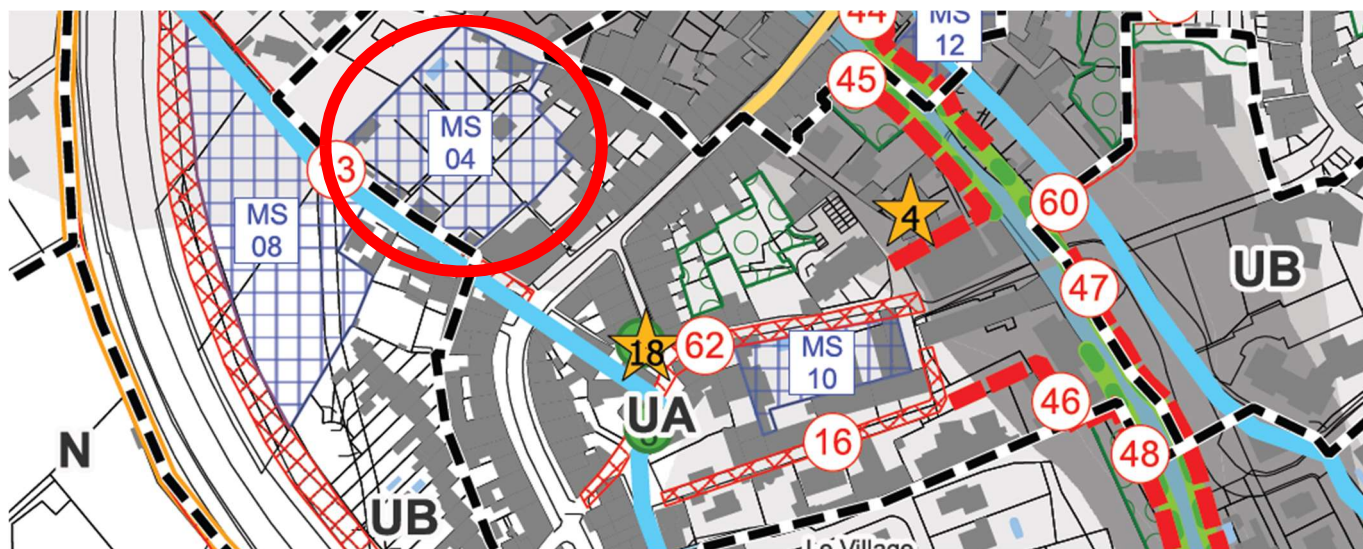


Extrait du PLU en vigueur : Espace paysager remarquable n°15

- Correction d'une erreur matérielle relative à la performance sociale et aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale (article 1.2 du chapitre 5 et liste des emplacements réservés) : secteur MS-04

Une erreur matérielle a été constatée au sein de la liste des emplacements réservés pour la mixité sociale au sujet de l'ER n°4 (MS-04) dédié au « Centre-Ville : Avenue des Aiguiers/rue de la Ferrage ». L'emplacement réservé est identifié au sein de la zone UB dans la liste présente au sein PLU en vigueur, alors qu'il est localisé au sein de la zone UA.

Cette erreur est corrigée dans la présente modification.



Extrait du règlement graphique localisant l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°4 au sein de la zone UA

- Modifications relatives à la performance sociale et aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale (article 1.2 du chapitre 5 et liste des emplacements réservés) : secteur MS-06

L'emplacement réservé pour la mixité sociale n°6 « Les Anduès » (11 259 ha) est localisé au sein du secteur UCb au PLU. Contribuant à la politique active de l'habitat impulsée par la commune pour améliorer les parcours résidentiels et développer le parc social, le secteur se situe au Nord-Ouest du territoire communal, enclavé dans des espaces urbanisés en transition, compris entre un quartier d'habitat dense (Les Plantades) et un secteur d'habitat plus diffus, qui se développe jusqu'au pied la colline boisée de Sainte-Christine.

Le terrain, actuellement en friche, est desservi et bordé par deux chemins de terre prolongeant la montée des Ecureuils, à l'Est, et la montée des Fies, à l'Ouest (montée des Hautes Plantades).

Classé en secteur UCb (quartiers à dominante pavillonnaire de densité intermédiaire), la MS-06 fait également parti du périmètre de l'Orientation d'Aménagement de Programmation qui couvre les quartiers de la Peirouard et des Lingoustes.

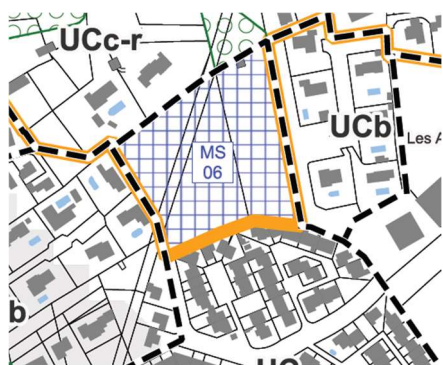
Le secteur UCb se différencie de la zone UC par une densité réglementaire plus modérée. Ainsi, bien que la hauteur soit réglementée à 7 mètres au sein de la zone UC et du secteur UCb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb, tandis qu'elle est limitée à 50% dans l'ensemble de la zone UC, hors secteurs. De plus, le coefficient d'espace vert est fixé à 70% de l'unité foncière en secteur UCb contre 30% au sein de la zone UC.



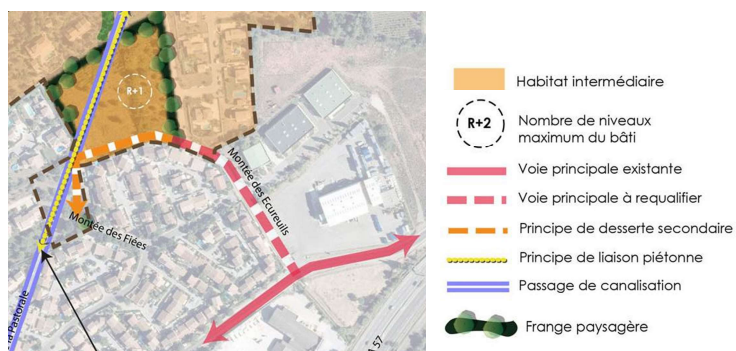
Localisation du secteur UCb concerné par la MS-06

D'un point de vue environnemental, le secteur est situé en dehors des périmètres de ZNIEFF et d'espace naturel sensible. Il est également positionné hors des périmètres de zones inondables et de risque incendie. La principale contrainte réside en la servitude de canalisation d'adduction d'eau potable qui traverse le site selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest. Cette canalisation est identifiée par une parcelle spécifique (AB286), qui se prolonge vers le Sud sous la forme d'une promenade traversant les quartiers d'habitat.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Lingoustes/La Peirouard » prévoit la création d'une liaison douce sur la parcelle grevée par la servitude liée à la canalisation. Ce principe de voie piétonne scinde ainsi le terrain en deux parties, complexifiant son aménagement. En outre, l'OAP prévoit également la création d'une voie secondaire entre la montée des Fiées et la montée des Ecuireuls.



Extrait du règlement graphique modifiée



Extrait de l'OAP 2 « Les Lingoustes / La Peirouard »

Concernant l'emplacement réservé de mixité sociale (MS-06), ce dernier impose qu'au moins 50% de la surface de plancher créée soit affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

Le morcellement du terrain, induit par la servitude et les principes d'aménagement de l'OAP, couplé aux réglementations du secteur UCb et aux prescriptions de l'ER MS-06, complexifie la réalisation du programme de logement envisagé sur le terrain visé.

En résumé :

- le coefficient d'emprise au sol de 15% et le coefficient d'espace vert de 70% ne tiennent pas compte de la configuration du terrain, en particulier contraint par la servitude de canalisation d'eau potable et les voies à créer ;
- l'article 2 du chapitre 2 des Dispositions générales du règlement s'oppose à l'application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme dans le secteur UCb. Il en résulte que ces coefficients ne peuvent être appréciés au regard de l'ensemble du projet ;
- l'article 1 du chapitre 5 des Dispositions générales impose que la part de logements sociaux à créer soit exclusivement locative, or l'intérêt pour la diversification du parc de logements et sédentariser de nouveaux habitants serait d'introduire une part de logements en accession sociale, d'autant plus que la typologie orientée vers du logement individuel et du très petit collectif s'y prête.

En outre, la réglementation, en vigueur au sein de l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°6 (MS-06), permet la réalisation que d'approximativement 15 logements, soit une densité de près de 13 logements à l'hectare. Une densité réglementaire qui apparaît en contradiction avec la vocation sociale du secteur et la densité constatée au sein du quartier attenant des Plantades (38 logements/ha).

La réglementation de la zone UC, en matière d'emprise au sol et de coefficient d'espace vert, permettrait d'augmenter significativement la densité des constructions, portant la densité à plus de 40 logements à l'hectare. Une densité qui serait davantage en adéquation avec celles observées dans les quartiers avoisinants.

Par ailleurs, la modification de la densité permettrait d'assurer l'équilibre financier nécessaire à la réalisation de l'opération d'habitat envisagée, dont la part minimale réservée au logement locatif social est fixée à 40% de la surface de plancher.

Dans le cadre de la présente modification, en plus de l'évolution du zonage (UCb vers UC), une part de logement en accession sociale est introduite afin d'encourager une diversification du parc social et sédentariser les nouveaux habitants. Cette part sera portée à 10% de la surface de plancher totale des constructions.

En outre, cette modification répond aux objectifs formulés dans le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, en cours d'élaboration, qui préconise d'augmenter la densité des nouveaux projets, notamment en extension urbaine.

- Correction d'une erreur matérielle à propos de la numérotation effective des articles au sein du chapitre 5 des dispositions générales (article 2 à 4 du chapitre 5)

Au sein du chapitre 5 des dispositions générales, relatif à la performance sociale, environnementale et énergétique, la commune a constaté une répétition de la numérotation des articles. Ainsi, l'article dédié aux « Dispositions relatives à la préservation de la diversité commerciale » et celui dédié aux « Dispositions relatives à la mobilité durable » apparaissent, tous les deux, comme étant l'article 2.

Cette erreur est corrigée dans la présente modification, ainsi que l'ensemble de la numérotation des paragraphes dédiés et des articles suivants.

Les dispositions particulières

- Modifications des règles relatives à l'emprise au sol des constructions au sein des zones UB et UC (article 4.1)

La mise en application du règlement a permis de relever une incohérence dans l'application des dérogations mises en place au sujet de l'emprise au sol des constructions au sein des zones UB et UC.

Au sein de ces zones, l'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas dépasser un pourcentage de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée, il est autorisé :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes, dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

Dans les conditions définies par cette disposition, seul le dépassement de la valeur réglementaire permet une extension des constructions existantes ou la création d'annexes, dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante. Tel qu'elle est rédigée, celle-ci contraint les droits à bâtir au sein des unités foncières dont l'emprise totale des constructions atteint ou tend vers la valeur réglementée, alors qu'elle autorise les extensions et les annexes une fois celle-ci dépassée.

De ce constat, il convient de préciser que la dérogation permettant l'extension des constructions existantes ou la création d'annexe, dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante, est autorisée à condition que le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU atteigne, excède ou tende vers la valeur réglementée précédemment autorisée.

- Apport de précisions concernant les règles relatives à la hauteur des constructions au sein de la zone UA (article 4.2)

Au sein de la zone UA, la réglementation indique que la hauteur des bâtiments ne peut être inférieure à 9 mètres, ni excéder 12 mètres. De plus, la différence de hauteur entre deux bâtiments mitoyens ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau.

Cette réglementation concerne l'ensemble des constructions, sans aucune exception. Ainsi, ces hauteurs réglementaires, qui peuvent apparaître comme importantes pour certains bâtiments, concernent également les constructions annexes, établie majoritairement au niveau du sol.

En raison de la volumétrie habituelle des constructions annexes, il convient de préciser, au sein de l'article 4.2, que des hauteurs moins importantes sont admises pour celles-ci. Cette exception est par ailleurs indiquée au sein des secteurs de la zone UA.

- Apport de corrections concernant les règles relatives à la hauteur des constructions au sein du secteur UAa (article 4.2)

Au sein du secteur UAa, la hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre, sans pouvoir excéder 9 mètres. La réglementation précise que des hauteurs moins importantes peuvent être admises pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation.

Au regard de l'implantation des bâtiments annexes, il convient de supprimer la mention « séparés de l'habitation » afin que cette réglementation puisse s'appliquer à l'ensemble de ces constructions annexes.

▪ Modifications des règles dérogatoires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de la zone UA (article 4.3)

Au sein de la zone UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées sauf indication particulière portée sur le document graphique.

Il est, par ailleurs, précisé des implantations différentes pourront être autorisées :

- en dehors du périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques, la façade peut être implantée dans une bande de 3 mètres à compter de l'alignement ;
- lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 10 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines ne pouvant s'implanter en limite, en raison de leurs caractéristiques techniques, il convient de préciser que ces dernières pourront s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Cet ajout permet également une uniformisation des règles dérogatoires pour l'ensemble des zones urbaines.

▪ Modifications des règles dérogatoires concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein des zones A et N (article 4.4)

Au sein des zones A et N, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite séparative ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, afin de limiter la volumétrie des constructions permises dans la bande de recul de 4 mètres et en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,60 mètres à l'égout du toit. Dans le but de contraindre davantage le volume des constructions visées, il convient de préciser que l'implantation en limite séparative n'est permise que sur une longueur de 7 mètres et que le point le plus haut, présent sur la limite, ne pourra excéder 3,00 mètres. Une réglementation qui est appliquée en zone urbaine, le cas échéant.

▪ Apport de correction concernant les règles relatives aux couvertures au sein des zones UA, UB, UC, 2AU, A et N (article 5.2)

La mise en application du règlement a permis de relever une contradiction à propos des couvertures, qui doivent réalisées en tuile rondes « canal », alors que les tuiles dites « romanes » sont interdites.

De nombreuses constructions, présentes au sein du territoire communal, sont pourvues de tuiles romanes, qui s'apparentent à des tuiles rondes. Les tuiles rondes « canal » et « romanes » sont relativement similaires, composant la majorité des toitures observables au sein de la commune.

De ce constat, il convient d'autoriser l'utilisation de tuiles romanes en toiture.

▪ Modification des règles relatives aux clôtures au sein des zones UB et UC (article 5.5)

La zone UB correspond aux quartiers d'extensions denses de Solliès-Pont, tandis que la zone UC regroupe les quartiers à dominante pavillonnaire.

Au sein des zones UB et UC, les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Toutefois, contrairement à la zone UB, les murs pleins, d'une hauteur de 1,80 mètres sont autorisés en limite séparative au sein de la zone UC.

Afin d'harmoniser les réglementations en matière de clôture au sein des zones UB et UC, et dans le but de tenir compte des réalités du territoire, il est intégré, en zone UB, la possibilité de réaliser des clôtures avec un mur plein, en limite séparative.

De plus, il est précisé, au sein de la réglementation présente en zone UC, que les murs autorisés, d'une hauteur de 1,80 mètres, sont bel et bien « pleins ».

▪ Modification des règles relatives aux clôtures au sein de la zone UE (article 5.5)

Au sein de la zone UE, qui correspond aux zones d'activités économiques du territoire, les clôtures devront être constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Afin de tenir compte des réalités observées au sein des zones économiques communales et pour accroître la qualité urbaine et architectural de ces dernières, la commune a souhaité intégrer la possibilité de réaliser un mur bahut en limite des unités foncières concernées, surmonté d'un grillage.

De ce fait, cette possibilité est ajoutée en zone UE.

▪ Modification des règles relatives aux clôtures au sein des zones A et N (article 5.5 et 5.7)

Au sein des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Afin de valoriser l'aspect architectural des abords des constructions à usage d'habitation, la commune a souhaité intégrer la possibilité de création d'un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale d'1,80 mètres sur une partie de la clôture.

▪ Modification des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions dans l'ensemble des zones hors AU (article 6.1)

La mise en application du règlement a permis d'identifier une formulation incohérente, génératrice d'incompréhension et de nombreux questionnements de la part des administrés.

Dans l'ensemble des zones, hors celles à urbaniser, il est spécifié que les remblais et exhaussement avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès. Cette disposition s'est avérée être en contradiction avec l'article 2 qui autorise les affouillements et exhaussement de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, du fait de sa formulation ambiguë.

Afin de clarifier cette réglementation, tout en la maintenant, une formulation nouvelle est proposée dans la présente modification. Ainsi, il est précisé que l'usage de déblais de chantier pour niveler le sol est formellement interdit.

Le règlement graphique

Le zonage

▪ Evolution du zonage au niveau de l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°6 (MS-06)

Conformément aux modifications apportées au règlement écrit, les planches du zonage sont modifiées afin de faire évoluer le secteur UCb vers la zone UC, dans les limites de l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°6 (MS-06).

Cette modification permet d'appliquer au secteur la réglementation de la zone UC, encourageant la réalisation du programme de logements envisagé, avec une densité significative, en cohérence avec la nature du terrain, les quartiers avoisinants, le PLH et la part de logements sociaux souhaitée.

▪ Extension d'un Espace Vert Protégé au niveau du secteur « Devant les Sénés »

Le quartier, dit « Devant les Sénés », se situe à l'Ouest du territoire, en limite avec la commune de Solliès-Toucas. Il se positionne à l'interface de zone pavillonnaire peu dense et d'un massif boisé important situé en contre-haut Nord de la vallée du Gapeau.

Afin de préserver le caractère boisé de l'ensemble de la zone, pourvue d'un espace vert protégé (EVP) et d'un espace boisé classé (EBC) sur ses hauteurs, la commune a souhaité étendre l'EVP à l'interface de la zone naturelle.

▪ Correction d'une erreur matérielle au niveau du secteur « Sénés »

Une erreur d'étiquette a été constatée à l'Ouest du territoire, en limite avec la commune de Solliès-Toucas.

Bien que les limites de la zone indiquent que le secteur soit situé en zone naturelle (NI), l'indice de zone affichait Ucc.

Cette erreur est corrigée dans la présente modification.

▪ Correction d'une erreur matérielle à propos d'un élément bâti remarquable (n°5)

Une erreur a été constatée au sujet de la localisation d'une étoile identifiant un bâti remarquable du territoire (n°5).

Le symbole identifiant le bâti remarquable n°5 « Maison Aime » est positionné sur une bâtisse avoisinante et non sur l'élément devant être protégé, situé à quelques mètres plus au Nord.

Cette erreur est corrigée dans la présente modification.

▪ Correction d'erreurs d'affichage concernant des superpositions entre les indices de zones, les bâtis à protéger et les bâtiments pouvant changer de destination

Des superpositions ont été constatées entre les indices de zones, les bâtis à protéger et les bâtiments pouvant changer de destination, ce qui pouvaient nuire à l'identification de ces différents éléments.

Ces erreurs d'affichage concernent principalement les bâtiments faisant l'objet d'un potentiel changement de destination tout en étant identifié comme élément remarquable (n°12, 13, 14 et 15).

Ces erreurs sont corrigées dans la présente modification.

Les emplacements réservés (ER)

■ Créations d'emplacements réservés (ER n°69 et n°70)

La commune souhaite créer deux nouveaux emplacements réservés dans son PLU :

- Le premier (n°69) afin d'aménager un équipement public au sein de la zone 2AU localisé dans le secteur des Sénés, entre le Gapeau et la départementale n°554. Ce secteur subit une pression foncière importante, encourageant la commune à créer un emplacement réservé à proximité du n°37, dédié à la création d'un espace de stationnement. Le nouvel ER (n°69) est concerné, pour partie, par le périmètre de protection du captage de Sénés, et par un aléa inondation résiduel du Gapeau. A cet effet, l'équipement public envisagée devra prendre en compte l'ensemble de ces éléments. Pour rappel, toute construction est conditionnée à l'évolution de la zone.



Photographie identifiant la zone 2AU impactée par l'ER n°69

- Le second (n°70) afin d'intégrer, dans son entièreté, le chemin des Pousselons, situé au Nord de la commune, dans le domaine public. En effet, ce chemin contient aujourd'hui des tronçons publics et d'autres privés.



Photographie du chemin des Pousselons

■ Modification d'emplacement réservé (ER n°66)

La commune souhaite étendre l'emplacement réservé n°66 dédié à la création d'un cheminement doux le long de l'avenue du Marechal De Lattre de Tassigny, afin d'assurer à terme la sécurité des piétons le long de cet axe. L'emprise de l'ER est étendue vers le Sud en limite avec la commune de Solliès-Ville.



Photographie de l'avenue du Marechal De Lattre de Tassigny

■ Suppression d'emplacements réservés (ER n°43, 56 et 61)

La commune souhaite supprimer plusieurs emplacements réservés du PLU :

- L'ER n°43, situé sur la rive droite du Gapeau (secteur UAr), à proximité de l'Eglise Saint Jean-Baptiste, était dédié à la création d'un cheminement doux entre l'avenue de la Serre et la rue de la République. Le projet est abandonné en faveur d'un second cheminement doux dont la commune maîtrise le foncier. L'ER est donc supprimé dans la présente modification.
- L'ER n°56, situé à l'entrée de la zone d'activités des Plantades (zone UE), était dédié à l'aménagement d'un point relais de transports collectifs. Le projet est achevé, c'est pourquoi l'ER est supprimé dans la présente modification. De plus, l'ER n°56 apparaissait deux fois, cette erreur est corrigée.



Figure 1

- L'ER 61 lié à une acquisition de voirie a été supprimé lors de la révision du PLU, toutefois il était toujours présent dans la liste des emplacements réservés. Cette erreur matérielle est corrigée dans le cadre de la présentation modification.

DES MODIFICATIONS COMPATIBLES AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Orientations du PADD	Compatibilité
<i>Orientation 1 : valoriser la campagne solliès-pontoise</i>	
1- Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de biodiversité écologique et paysagère	Dans le secteur « Devant les Sénés », afin de préserver le caractère boisé de la zone, l'EVP à l'interface de la zone naturelle sera étendu. La modification répond aux actions visées par le PADD, notamment « protéger les reliefs boisés, dominant la plaine » et « maintenir et restaurer les connexions écologiques ».
3 - Protéger et valoriser le patrimoine bâti	Les corrections entreprises dans le cadre de cette modification répondent aux objectifs de mise en œuvre des actions notamment par l'identification des éléments de patrimoine emblématique et dans le fait de favoriser et accompagner leur réhabilitation.
<i>Orientation 2 : révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable : une politique active de l'habitat</i>	
1 - Maîtriser et organiser le développement urbain	Les modifications du règlement écrit visent à mobiliser en priorité les potentialités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à favoriser la réhabilitation du bâti et le renouvellement urbain, notamment en précisant les règles relatives à l'emprise au sol et à l'aspect extérieur des annexes.
2 – Poursuivre la diversification de l'offre de logement	La modification de l'emplacement réservée de la MS-06 vise une densification du logement, passant de 13 logements l'hectare avec le PLU en vigueur à 40 logements à l'hectare avec le projet de PLU. Il est également envisagé de diversifier le parc social introduisant du logement en accession sociale. La modification répond alors pleinement aux actions à mettre en œuvre inscrites au PADD du PLU.
4 – Améliorer les mobilités	Le prolongement de l'ER 66 le long de l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny a pour vocation la création d'un aménagement assurant la sécurité des modes doux. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'action « faciliter et sécuriser les modes doux, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs ».
5 – Assurer une offre d'équipements adaptée aux besoins	L'ER 69 vise à enrichir l'offre d'équipement de rayonnement intercommunal pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'inscrit donc

	pleinement dans l'action « adapter l'offre d'équipements de proximité et de rayonnement inter-communal.
6 – Promouvoir la qualité du cadre de vie, refuser la banalisation des quartiers	Les modifications du règlement écrit entreprises dans le projet de PLU visent à la fois la poursuite de la mise en valeur du centre et de ses hameaux anciens et la valorisation des ambiances paysagères.
<i>Promouvoir l'économie et l'emploi à toutes les échelles</i>	
2 - Accompagner le développement de la zone d'activités, pour un urbanisme commercial durable	Les modifications des règles relatives aux clôtures au sein de la zone UE visent à encourager le renouvellement architectural et paysager de la zone commerciale de la Poulasse.



3



Les modifications apportées aux pièces du PLU

LES ELEMENTS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le règlement écrit

Les dispositions générales

- Corrections d'erreurs matérielles à propos des éléments remarquables du territoire (articles 3.1 du chapitre 4 et annexe réglementaire n°2)

Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 3.1 du chapitre 4 des dispositions générales, portant sur la liste des bâtiments remarquables, afin de proposer une numérotation en cohérence avec les planches graphiques.

PLU en vigueur

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU :

« [...]

Liste des bâtiments remarquables et petit patrimoine (voir détail en annexe)

N°	Description	N°	Description
1	Château de la Galerie	11	Bastide (sous les Anduès)
2	Eglise Saint-Jean Baptiste	12	La Tousque
3	Tour de l'Horloge	13	La Fiancée
4	Chapelle Saint-Victor	14	Petit Beaulieu
5	Maison Aime	15	Grand Beaulieu
6	Chapelle Saint-Roch	17	La Manoyère
7	Chapelle des Sénès	18	Fontaine
8	Hameau de la Peirouard	19	Lavoir
9	Chapelle Sainte-Christine		
10	Pont Neuf		

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Liste des bâtiments remarquables et petit patrimoine (voir détail en annexe)

N°	Description	N°	Description
1	Château de la Galerie	11	Bastide (sous les Anduès)
2	Eglise Saint-Jean Baptiste	12	La Tousque
3	Tour de l'Horloge	13	La Fiancée
4	Chapelle Saint-Victor	14	Petit Beaulieu
5	Maison Aime	15	Grand Beaulieu
6	Chapelle Saint-Roch	17 16	La Manoyère
7	Chapelle des Sénès	18 17	Fontaine
8	Hameau de la Peirouard	19 18	Lavoir
9	Chapelle Sainte-Christine		
10	Pont Neuf		

[...] »

- Corrections d'erreurs matérielles à propos des éléments remarquables du territoire (articles 3.2 du chapitre 4 et annexe réglementaire n°2)

Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 3.2 du chapitre 4 des dispositions générales, concernant la liste des espaces paysagers remarquables, afin de proposer une numérotation en cohérence avec les planches graphiques (12 à 15).

PLU en vigueur

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU :

« [...]

Liste des Espaces Paysagers Remarquables

N°	Description	Prescriptions spécifiques
1	Parc du Château (centre-ville)	Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire. Les arbres seront alors remplacés par des arbres de même essence.
2	Ensemble paysager (vergers, vignes...) à La Peirouard	Ces espaces doivent être entretenus et peuvent être plantés en préservant l'ambiance paysagère (culture, verger, oliveraie...). Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.
3 à 12	Restanques	Préservation ou restitution des restanques. Plantation, gestion et entretien des arbres. Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Liste des Espaces Paysagers Remarquables

N°	Description	Prescriptions spécifiques
1	Parc du Château (centre-ville)	Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire. Les arbres seront alors remplacés par des arbres de même essence.
2	Ensemble paysager (vergers, vignes...) à La Peirouard	Ces espaces doivent être entretenus et peuvent être plantés en préservant l'ambiance paysagère (culture, verger, oliveraie...). Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.
3 à 12 15	Restanques	Préservation ou restitution des restanques. Plantation, gestion et entretien des arbres. Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.

[...] »

- Correction d'une erreur matérielle relative à la performance sociale et aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale (article 1.2 du chapitre 5 et liste des emplacements réservés) : secteur MS-04

Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 1.2 du chapitre 5 des dispositions générales, portant sur l'emplacement réservé n°4 dédié à la mixité sociale (MS04), afin de rectifier la zone concernée (UB vers UA) ;

PLU en vigueur

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU :

« [...] »

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
MS-04	Centre-ville, Avenue des Aiguiers/ rue de la Ferrage	UB	5 704 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée Au moins 20% de PLAI.
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU modifiée :

« [...] »

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
MS-04	Centre-ville, Avenue des Aiguiers/ rue de la Ferrage	UB UA	5 704 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée Au moins 20% de PLAI.
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...] »

- Modifications relatives à la performance sociale et aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale (article 1.2 du chapitre 5 et liste des emplacements réservés) : secteur MS-06

Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 1.2 du chapitre 5 des dispositions générales, induite par la précédente modification, au sujet du programme de logement réglementé au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS06) : ancienne modification non-intégrée à la précédente notice et évolution du zonage UCb vers UC afin d'accroître la densité permise.

PLU en vigueur

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU :

« [...]

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
MS-06	Les Anduès	UCb	11 259 m²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 40% de la surface de plancher de logements créée
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
MS-06	Les Anduès	UC b	11 259 m²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part minimale réservée au logement locatif social est fixée à 40% de la surface de plancher de logements créée et la part minimale réservée au logement social en accession est fixée à 10% de la surface de plancher de logements créée.
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[...] »

- Correction d'une erreur matérielle à propos de la numérotation effective des articles au sein du chapitre 5 des dispositions générales (article 2 à 4 du chapitre 5)

Correction d'une erreur matérielle au sein du chapitre 5 des dispositions générales, afin de corriger la numérotation des articles 2, 3 et 4.

PLU en vigueur

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU :

« [...]

Article 2 – Dispositions relatives à la mobilité durable

2.1 *Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone*

[...] »

4. *Gestion des eaux pluviales*

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Article **2 3** – Dispositions relatives à la mobilité durable

2-3. *Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone*

[...]

4-5. *Gestion des eaux pluviales*

[...] »

Les dispositions particulières

- Modifications des règles relatives à l'emprise au sol des constructions au sein des zones UB et UC (article 4.1)

Modification de l'article 4.1 des zones UB et UC, relatif à l'emprise au sol des constructions, afin de compléter les potentielles conditions dérogatoires.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

4.1 Emprise au sol des constructions

[...]

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée précédemment sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes, dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

4.1 Emprise au sol des constructions

[...]

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU **atteint**, excède **ou tend vers** la valeur réglementée précédemment sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes, dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

[...] »

- Apport de précisions concernant les règles relatives à la hauteur des constructions au sein de la zone UA (article 4.2)

Modification de l'article 4.2 de la zone UA, relatif à la hauteur des constructions au sein de la zone, afin de préciser que des hauteurs moins importantes sont admises pour les bâtiments annexes.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...] »

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, la hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre.

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments ne peut être inférieure à 9 mètres (R+2, soit trois niveaux) ni excéder 12 mètres (R+3, soit quatre niveaux). La différence de hauteur entre deux bâtiments mitoyens ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres (R+3, soit quatre niveaux).

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...] »

1- Dans la zone UA :

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, la hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre.

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments ne peut être inférieure à 9 mètres (R+2, soit trois niveaux) ni excéder 12 mètres (R+3, soit quatre niveaux). La différence de hauteur entre deux bâtiments mitoyens ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau. **Une hauteur moins importante est admise pour les bâtiments annexes.**

Au-delà de cette bande de 15 mètres, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres (R+3, soit quatre niveaux).

[...] »

- Apport de corrections concernant les règles relatives à la hauteur des constructions au sein du secteur UAa (article 4.2)

Modification de l'article 4.2 de la zone UA, relatif à la hauteur des constructions au sein du secteur UAa, afin de supprimer une précision non-nécessaire ;

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

2- Dans le secteur UAa :

La hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre, sans pouvoir excéder 9 mètres (R+2, soit trois niveaux). Une hauteur moins importante est admise pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

2- Dans le secteur UAa :

La hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre, sans pouvoir excéder 9 mètres (R+2, soit trois niveaux). Une hauteur moins importante est admise pour les bâtiments annexes ~~séparés de l'habitation.~~

[...] »

- Modifications des règles dérogatoires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de la zone UA (article 4.3)

Modification de l'article 4.3 de la zone UA, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, afin de proposer une réglementation propre aux piscines.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en dehors du périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques, la façade peut être implantée dans une bande de 3 mètres à compter de l'alignement ;
- lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 10 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en dehors du périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques, la façade peut être implantée dans une bande de 3 mètres à compter de l'alignement ;
- lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 10 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- **pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;**
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

[...] »

- Modifications des règles dérogatoires concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein des zones A et N (article 4.4)

Modification de l'article 4.4 des zones A et N, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de réglementer davantage les potentielles dérogations.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

4.4 ... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

4.4 ... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite séparative **sur une longueur maximale de 7 mètres. Le point le plus haut sur la limite ne pourra excéder 3,00 mètres** ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...] »

- Apport de correction concernant les règles relatives aux couvertures au sein des zones UA, UB, UC, 2AU, A et N (article 5.2)

Modification de l'article 5.2 des zones UA, UB, UC, 2AU, A et N, relatif aux couvertures, afin d'autoriser les tuiles romanes.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

5.2 Couvertures

[...]

Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » (tuiles de courant et de couvert, *dans le périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*) ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

5.2 Couvertures

[...]

Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » (tuiles de courant et de couvert, *dans le périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*) ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques **et romanes** sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

[...] »

- Modification des règles relatives aux clôtures au sein de la zone UB (article 5.5)

Modification de l'article 5.5 de la zone UB, relatif aux clôtures, afin d'autoriser les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètres.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre,

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre,
- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seulement en limite séparative.**

[...] »

- Modification des règles relatives aux clôtures au sein de la zone UC (article 5.5)

Modification de l'article 5.5 de la zone UC, relatif aux clôtures, afin de préciser que les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seulement en limite séparative.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

[...]

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un mur **plein** d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seulement en limite séparative.

[...] »

- Modification des règles relatives aux clôtures au sein de la zone UE (article 5.5)

Modification de l'article 5.5 de la zone UE, relatif aux clôtures, afin d'autoriser les murs bahuts surmonté d'un grillage.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

~~Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.~~

Elles seront constituées :

- **soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;**
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres.**

[...] »

- Modification des règles relatives aux clôtures au sein des zones A et N (article 5.5 et 5.7)

Modification de l'article 5.5 et 5.7 des zones A et N, relatif aux clôtures, afin d'autoriser les murs en pierre de pays.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

[...]

Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale d'1.80m pourra être autorisé sur une partie de la clôture, dans le cadre de la valorisation de l'aspect architectural des abords d'une construction à usage d'habitation.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

[...] »

- Modification des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions dans l'ensemble des zones hors AU (article 6.1)

Modification de l'article 6.1 de l'ensemble des zones, hors AU, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, afin de préciser l'interdiction en vigueur concernant l'usage de déblais de chantier

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

« [...]

6.1 Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 22 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

6.1 Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 22 et suivantes).

**~~Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits~~
L'usage de déblais de chantier pour niveler le sol est formellement interdit**, y compris pour le nivellement des accès.

[...] »

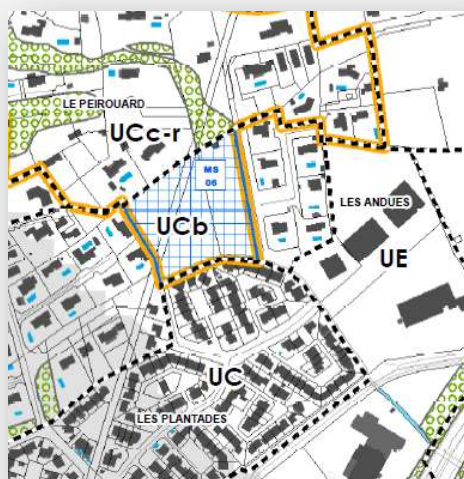
Le règlement graphique

- Evolution du zonage au niveau de l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°6 (MS-06)

Evolution du zonage concernant le secteur des « Anduès », situé au Nord-Ouest de la commune, au niveau de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS-06) : UCb vers UC ;

PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :

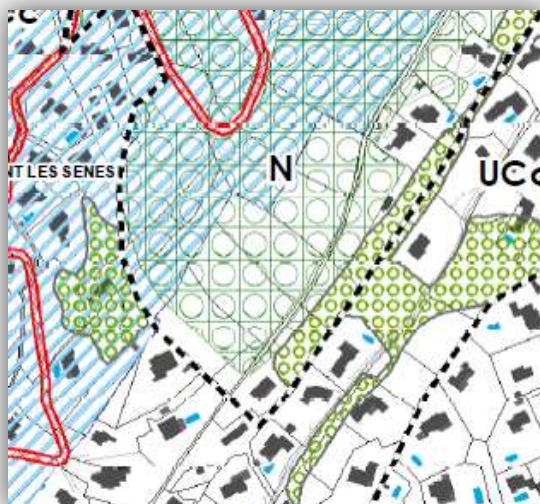


- Extension d'un Espace Vert Protégé au niveau du secteur « Devant les Sénéés »

Extension d'un Espace Vert Protégé au niveau du secteur « Devant les Sénéés », situé à l'Ouest de la commune ;

PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :

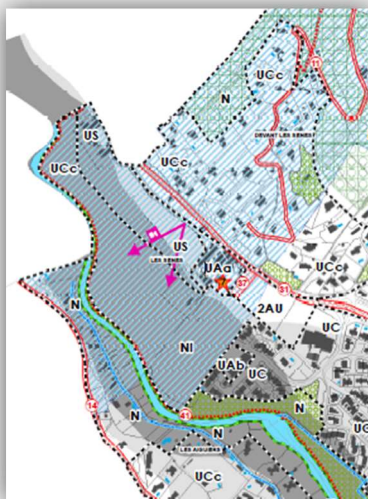


- Correction d'une erreur matérielle au niveau du secteur « Sénés »

Correction d'une erreur matérielle au sujet d'un indice de zone présent dans le secteur des « Sénés » :
Ucc vers NI ;

PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :



- Correction d'une erreur matérielle à propos d'un élément bâti remarquable (n°5)

Correction d'une erreur matérielle à propos de la localisation d'un bâti à protéger (n°5).

PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :

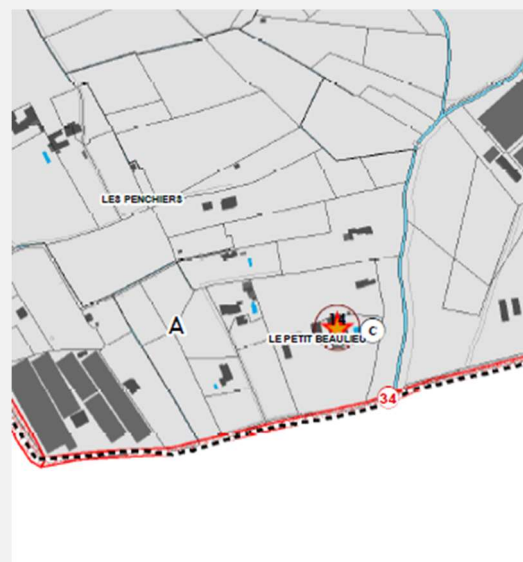
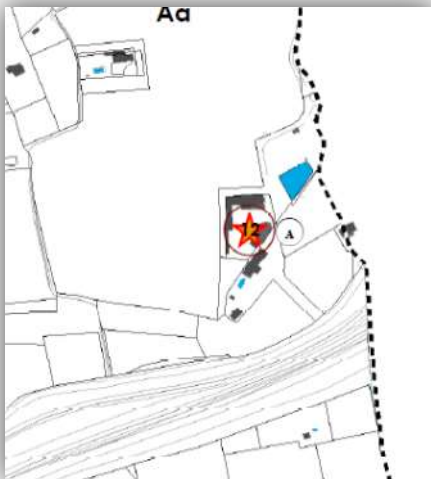


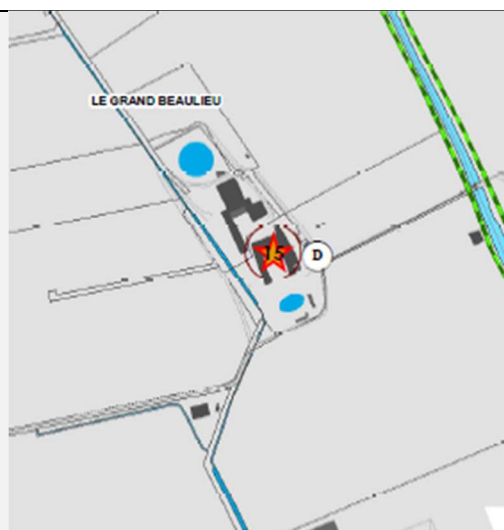
- Correction d'erreurs d'affichage concernant des superpositions entre les indices de zones, les bâtis à protéger et les bâtiments pouvant changer de destination

Correction d'erreurs d'affichage concernant des superpositions entre les indices de zone, les bâtis à protéger et les bâtiments pouvant changer de destination.

PLU en vigueur

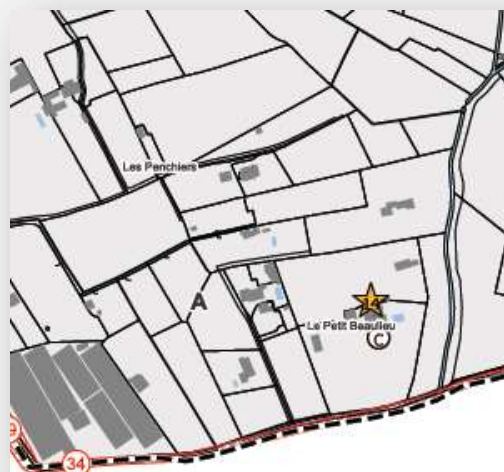
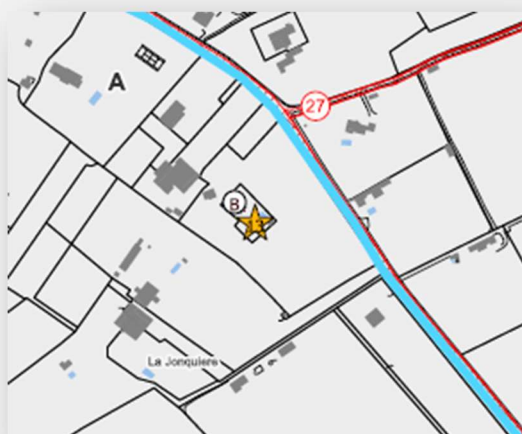
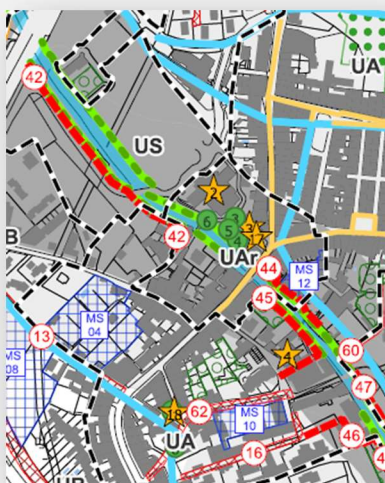
Pièces règlement graphique : Extrait du PLU

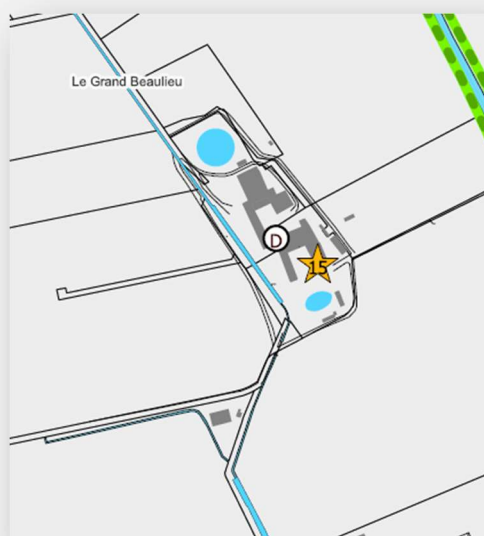




PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :





- Créations d'emplacements réservés (ER n°69 et n°70)

Création de l'emplacement réservé n°69.

PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

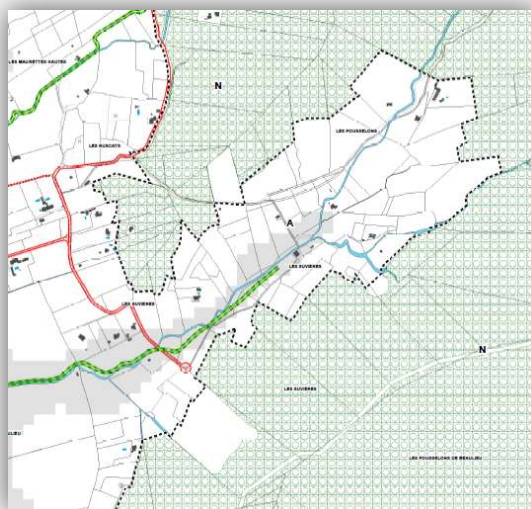
Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :



Création de l'emplacement réservé n°70.

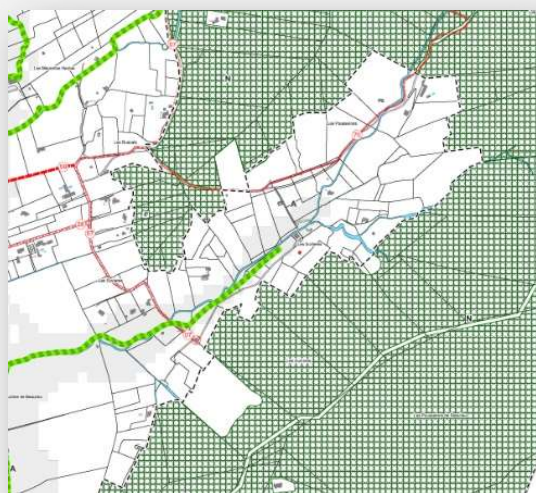
PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :

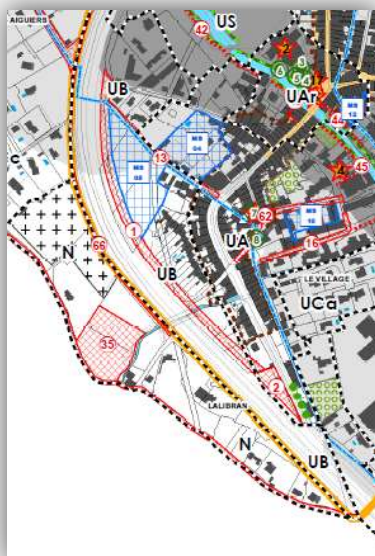


- Modification d'emplacement réservé (ER n°66)

Modification de l'emplacement réservé n°66.

PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :

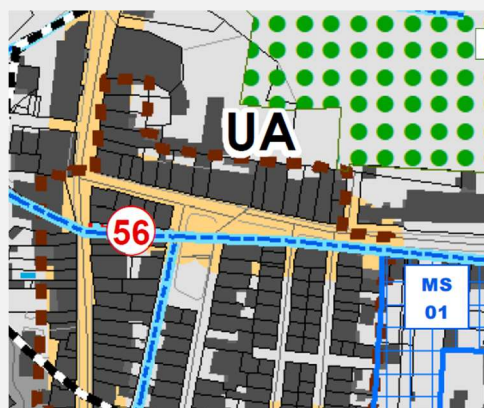


- Suppression d'emplacements réservés (ER n°56 et 61)

Suppression des emplacements réservés n°56.

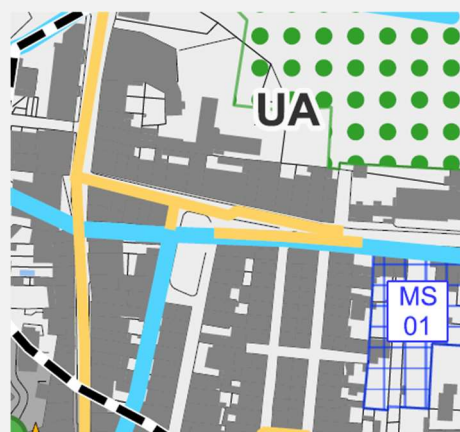
PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

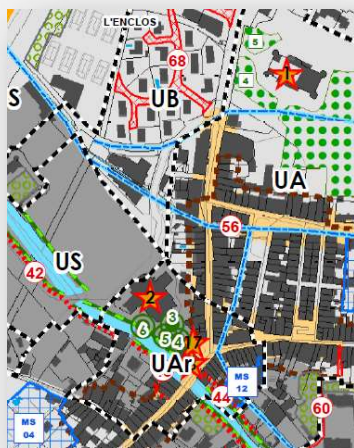
Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :



Suppression de l'emplacement réservé n°61.

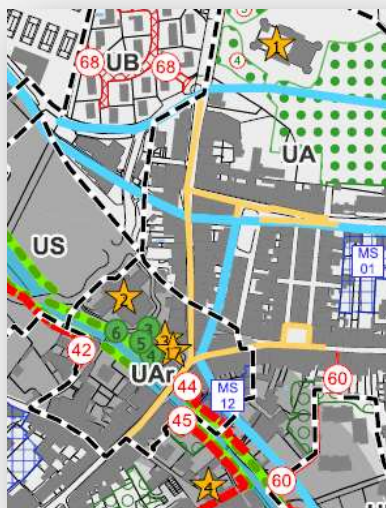
PLU en vigueur

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU



PLU projeté

Pièces règlement graphique : Extrait du PLU modifiée :



Liste des emplacements réservés

- Suppression d'emplacements réservés (ER n°43, 56 et 61)

Suppression des emplacements réservés n°43, 56 et 61.

PLU en vigueur

Pièces annexe réglementaire : Extrait du PLU

« [...]

43	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre l'avenue de la Serre et la rue de la République	Commune	3	
----	--	---------	---	--

[...]

56	Aménagement d'un point-relais de transports collectifs	Commune		40
----	--	---------	--	----

[...]

61	Acquisition de voirie	Commune		1 350
----	-----------------------	---------	--	-------

[...] »

PLU projeté

Pièces annexe réglementaire : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

43	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre l'avenue de la Serre et la rue de la République	Commune	3	
---------------	---	--------------------	--------------	--

[...]

56	Aménagement d'un point-relais de transports collectifs	Commune		40
---------------	---	--------------------	--	---------------

[...]

61	Acquisition de voirie	Commune		1 350
---------------	----------------------------------	--------------------	--	------------------

[...] »

- Modification d'emplacement réservé (ER n°66)

Modification de l'emplacement réservé n°66.

PLU en vigueur <i>Pièces annexe réglementaire : Extrait du PLU</i> « [...] »				
66	Création d'un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest)	Commune	3	1816
[...] »				
PLU projeté <i>Pièces annexe réglementaire : Extrait du PLU modifiée :</i> « [...] »				
66	Création d'un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest)	Commune	3	1816 2860
[...] »				

- Créations d'emplacements réservés (ER n°69 et n°70)

Création des emplacements réservés n°69 et 70.

PLU en vigueur <i>Pièces annexe réglementaire : Extrait du PLU</i> « [...] »				
PLU projeté <i>Pièces annexe réglementaire : Extrait du PLU modifiée :</i> « [...] »				
69	Aménagement d'un équipement public	Commune		8950
70	Intégration dans le domaine public du chemin des Pousselons	Commune	3	3400
[...] »				

- Correction d'une erreur matérielle relative à la performance sociale et aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale : secteur MS-04

Correction d'une erreur matérielle portant sur l'emplacement réservé n°4 dédié à la mixité sociale (MS04), afin de rectifier la zone concernée (UB vers UA).

PLU en vigueur

Pièces Annexe réglementaire : Extrait du PLU

« [...] »

MS-04	Centre-ville, Avenue des Aiguiers/ rue de la Ferrage	UB	5 704 m²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée Au moins 20% de PLAI.
-------	--	----	----------	--

[...] »

PLU projeté

Pièces Annexe réglementaire : Extrait du PLU modifiée :

« [...] »

MS-04	Centre-ville, Avenue des Aiguiers/ rue de la Ferrage	UB UA	5 704 m²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée Au moins 20% de PLAI.
-------	--	----------	----------	--

[...] »

- Modifications relatives à la performance sociale et aux emplacements réservés dédiés à la mixité sociale : secteur MS-06

Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 1.2 du chapitre 5 des dispositions générales, induite par la précédente modification, au sujet du programme de logement réglementé au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale (MS06) : ancienne modification non-intégrée à la précédente notice et évolution du zonage UCb vers UC afin d'accroître la densité permise.

PLU en vigueur

Pièces Annexe réglementaire : Extrait du PLU

« [...]

MS-06	Les Anduès	UCb	11 259 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 40% de la surface de plancher de logements créée.
-------	------------	-----	-----------------------	--

[...] »

PLU projeté

Pièces Annexe réglementaire : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

MS-06	Les Anduès	UCb UC	11 259 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part minimale réservée au logement locatif social est fixée à 40% de la surface de plancher de logements créée et la part minimale réservée au logement social en accession est fixée à 10% de la surface de plancher de logements créée.
-------	------------	-----------	-----------------------	---

[...] »

Annexe réglementaire

- Corrections d'erreurs matérielles à propos des éléments remarquables du territoire (articles 3.1 et 3.2 du chapitre 4 et annexe réglementaire n°2)

Correction d'une erreur matérielle au sein de l'article 3.1 du chapitre 4 des dispositions générales et de l'annexe réglementaire n°2, portant sur la liste des bâtiments remarquables, afin de proposer une numérotation en cohérence avec les planches graphiques ;

PLU en vigueur

Pièces Annexe réglementaire : Extrait du PLU

« [...] »

17	La Manoyère	Pigeonnier en briques de 1877. Ensemble de fontaine et bassin, puits et table en pierre datant de 1880.	  
18	Fontaine	Fontaine surmontée d'une statue de Saint Jean-Baptiste.	

19	Lavoir	Lavoir en pierre surmonté d'une toiture à deux pentes sur piliers en pierre.	
----	--------	--	---

[...] »

PLU projeté

Pièces Annexe réglementaire : Extrait du PLU modifiée :

« [...]

17 16	La Manoyère	Pigeonnier en briques de 1877. Ensemble de fontaine et bassin, puits et table en pierre datant de 1880.	 
18 17	Fontaine	Fontaine surmontée d'une statue de Saint Jean-Baptiste.	

19			
18	Lavoir	Lavoir en pierre surmonté d'une toiture à deux pentes sur piliers en pierre.	
[...] »			



4

Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et long termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses lignes directrices et leurs règles associées. Le SRADDET est construit autour de trois grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :

- Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique;
- Concilier attractivité et aménagement durable du territoire;
- Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource.

2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :

- Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités;
- Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine;
- Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques.

3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :

- Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires;
- Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie;
- Développer échanges et réciprocity entre territoires.

La présente modification du PLU est compatible avec le fascicule des règles du SRADDET et participe aux objectifs régionaux dont :

Règles du SRADDET	Compatibilité
Ligne directrice 1 Renforcer et Pérenniser l'Attractivité du Territoire Régional	
Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique Objectif 5 B : Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain	La présente modification vise à accroître la qualité urbaine et architectural des zones économiques présentes sur le territoire communal.
Objectif 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement	Les modifications envisagées prennent en compte la servitude de protection du captage

climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau	de Sénés et de la canalisation d'adduction en eau potable.
Objectif 14 : Préserver les ressources en eau souterraine, les milieux aquatiques et les zones humides	
Objectif 17 : Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	La présente modification vise à accroître la préservation des identités paysagères et à améliorer le cadre de vie des habitants en proposant une extension des espaces verts protégés et en favorisant une qualité urbaine et architectural en adéquation avec le territoire.
Objectif 23 : Faciliter tous les types de reports de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	L'extension de l'emplacement réservé n°66 vise à proposer un cheminement doux le long de l'avenue du Marechal De Lattre de Tassigny, assurant une jonction piétonne entre les communes de Solliès-Pont et Solliès-Ville.
Ligne directrice 2 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants	
Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace	L'évolution du zonage au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale tend à un accroissement de la densité visant à promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace.
Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants	
Objectif 52 : Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale	L'évolution du zonage au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale tend à un accroissement de la densité contribuant à un accueil accru de population.
Objectif 59 : Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits	Dans le cadre de la présente modification, en plus de l'évolution du zonage (UCb vers UC), une part de logement en accession sociale est introduite afin d'encourager une diversification du parc social et sédentariser les nouveaux habitants. Cette part sera portée à 10% de la surface de plancher totale des constructions.
Objectif 61 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population	

LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

Enjeu majeur de santé publique, la qualité de l'air s'améliore depuis plusieurs années. Entre 2007 et 2018, les populations exposées à une qualité de l'air dégradée ont été divisées par 4 sur la zone du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var.

La lutte contre la pollution atmosphérique nécessite de prendre des mesures pérennes portées par l'ensemble des acteurs territoriaux. Le PPA constitue l'outil privilégié de la mise en œuvre de ces mesures. Il se concrétise en différentes actions dans les secteurs des transports, de l'industrie, du chauffage résidentiel, de l'agriculture, etc. Le PPA s'articule avec les démarches de planification et les programmes d'actions engagés par les collectivités pour améliorer la qualité de l'air tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux, Plans de Déplacements Urbains et Plans Locaux d'Urbanisme. Sa réalisation incombe au préfet de département.

La directive européenne 2008/50/CE sur la qualité de l'air, retranscrite dans les articles L.222-4 à L.222-7 et R. 222-13 à R.222-36 du Code de l'environnement, impose l'élaboration d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants, ce qui est le cas de l'agglomération de Toulon. Suite à l'évaluation du PPA 2013-2018 en vigueur et dans la mesure où quelques dépassements des normes de la qualité de l'air perdurent malgré une amélioration constatée, le préfet du Var a engagé la révision du PPA le 17 janvier 2019, parallèlement à celles des PPA des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

Le PPA du Var a été approuvé le 17 mars 2022, l'enjeu n'est donc plus d'atteindre les seuils réglementaires. Le défi est de tendre vers un seuil plus exigeant : celui des valeurs recommandées en 2005 par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3/\text{an}$ pour les particules fines pour améliorer la santé de la population. C'est pourquoi le PPA révisé met en œuvre un plan d'une cinquantaine d'actions, ambitieux et partagé avec tous les partenaires du territoire et en particulier les collectivités.

Le PPA se fixe les objectifs suivants :

- Conserver sur toute la durée du PPA le respect des seuils réglementaires pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air.
- À l'horizon 2025 :
 - Plus aucune population exposée à des dépassements des valeurs limites réglementaires (sur la base des modélisations réalisées par AtmoSud).
 - Tendre vers les seuils recommandés par l'OMS en 2005 pour les PM₁₀ et PM_{2,5} (respectivement $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle).

Le PPA a ainsi établi un programme d'actions par catégorie, à savoir 30 actions pérennes, réglementaires ou non, réparties comme suit :

- 5 actions liées à l'industrie ;
- 16 actions liées aux transport/aménagement/déplacements ;
- 7 actions liées au chauffage Résidentiel/Agriculture/Brûlage ;
- 2 actions liées à l'ensemble des secteurs.

La modification du PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PPA, à travers la thématique du projet, plus particulièrement aux actions portant sur l'objectif "Inciter au report modal, au développement des transports publics et des modes actifs" et "Optimiser la gestion du trafic routier". Cela s'explique notamment par le fait que le projet permet d'intégrer au mieux l'accessibilité piétonne du site. Cette nouvelle disposition du site répond ainsi pleinement aux actions du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE PROVENCE MEDITERRANEE

La commune de Toulon est concernée par l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision.

Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, créé par la loi solidarité et renouvellement urbain en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains. Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Le SCoT en vigueur oriente le développement du territoire selon 4 défis :

- Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire
- Afficher les axes de développement
- Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre
- Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique

Dans le DOO, ces défis et orientations sont repris pour préciser les modalités :

Orientations	Modification du PLU	Compatibilité et conformité
<i>Défi 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</i>		
Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée	Concerné	La présente modification vise à accroître la préservation et la valorisation du capital écologique et naturel en proposant une extension des espaces verts protégés.
Orientations relatives à l'organisation et la maîtrise du développement	Non concerné	
<i>Défi 2 : Afficher les axes de développement</i>		
Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCOT Provence Méditerranée	Non concerné	
Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services	Non concerné	
Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement	Concerné	L'évolution du zonage au sein de l'emplacement réservé n°6 dédié à la mixité sociale tend à un accroissement de la densité contribuant à une évolution de l'offre en logement

<i>Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile</i>	<i>Concerné</i>	L'extension de l'emplacement réservé n°66 vise à proposer une alternative à l'usage individuel de l'automobile en proposant un cheminement doux le long de l'avenue du Marechal De Lattre de Tassigny, assurant une jonction piétonne entre les communes de Solliès-Pont et Solliès-Ville.
<i>Défi 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre</i>		
<i>Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie</i>	<i>Concerné</i>	La présente modification vise à améliorer le cadre de vie des habitants en proposant une extension des espaces verts protégés et en favorisant une qualité urbaine et architectural en adéquation avec le territoire.
<i>Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</i>	<i>Concerné</i>	A travers l'augmentation de la densité au sein de la MS-06 et l'extension de l'ER n°66, la présente modification tend à une réduction des émissions de gaz
<i>Défi 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique</i>		
<i>Orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques</i>	<i>Concerné</i>	L'emplacement réservé n°69 est concerné par un risque d'inondation résiduel par débordement du Gapeau. Néanmoins, la création de l'emplacement réservé vise à maîtriser le foncier. Tout projet sera concrétisé à travers une intégration, pleine et entière, du risque.
<i>Orientations relatives à la gestion durable des ressources</i>	<i>Concerné</i>	Les modifications envisagées prennent en compte la servitude de protection du captage de Sénés et de la canalisation d'adduction en eau potable.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE

Prévu par les articles L.212-1 et L.212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la directive cadre sur l'eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

<i>Orientations du SDAGE</i>	<i>Modification du PLU</i>	<i>Compatibilité</i>
OF 0 : <i>S'adapter aux effets du changement climatique</i>	Concerné	Le SDAGE encourage la conception des nouveaux aménagements de manière à ne pas contribuer à l'aggravation du changement climatique, notamment en limitant les émissions de gaz à effet de serre. Le procédé est guidée par une approche globale de la sécurité face aux risques climatiques qui renforce la résilience structurelle.
OF 1 : <i>Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</i>	Non concerné	/
OF 2 : <i>Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques</i>	Concerné	Les modifications ne constituent pas un risque de dégradation accrue du site.

OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	Concerné	Les modifications n'ont pas d'incidence sur les politiques de l'eau. L'augmentation de la densité au sein du périmètre de la MS-06 est réalisée au sein d'un secteur desservi en toute adéquation avec la disponibilité de la ressource.
OF 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	Non concerné	/
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Non concerné	/
OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Non concerné	Les modifications n'ont pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques, ainsi que les zones humides.
OF 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Concerné	L'augmentation de la densité au sein du périmètre de la MS-06 est réalisée au sein d'un secteur desservi en toute adéquation avec la disponibilité de la ressource. Le projet envisagé tient compte de la servitude de passage de la canalisation d'adduction en eau potable.
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Concerné	L'emplacement réservé n°69 est concerné par un risque d'inondation résiduel par débordement du Gapeau. Néanmoins, la création de l'emplacement réservé vise à maîtriser le foncier. Tout projet sera concrétisé à travers une intégration, pleine et entière du risque.

LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION DU GAPEAU (PPRI).

Le PPRI est un outil de prévention majeur contre les risques naturels d'inondation, permettant d'influer sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) est un document de planification qui permet :

- de délimiter les zones exposées aux risques d'inondation et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, exploitations...) afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ;
- de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des mesures d'interdictions ou des prescriptions (pour les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations) afin de ne pas aggraver les risques existants et de ne pas en provoquer de nouveaux ;
- de fixer des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre ou à mettre en œuvre, dans ces deux types de zones, par divers acteurs (collectivités publiques, particuliers, propriétaires, exploitants, utilisateurs).

Le 26 novembre 2014, des arrêtés prescrivant l'élaboration de PPRI liés à la présence du Gapeau et de ses principaux affluents, ont été signés par le préfet pour 8 communes du Var dont Solliès-Pont.

Excepté pour la commune de Pierrefeu-du-Var, le 30 mai 2016 sont signés des arrêtés rendant immédiatement opposables certaines dispositions des PPRI pour sept communes : Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Pont, Solliès-Ville, La Farlède, La Crau et Hyères. Le 25 octobre 2017, plusieurs arrêtés préfectoraux prorogent le délai d'approbation jusqu'au 26 mai 2019. Depuis, le PPRI reste en cours d'élaboration.

Les principes portés par le PPRI de la vallée du Gapeau sont :

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts ;
- déterminer les dispositions nécessaires à la réduction de la vulnérabilité dans les zones où les aléas sont les moins importants ;
- contrôler l'extension urbaine dans les zones d'expansion des crues ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

L'emplacement réservé n°69, nouvellement créé, est concerné par un risque d'inondation résiduel par débordement du Gapeau. Néanmoins, la création de l'emplacement réservé vise avant tout en une maîtrise foncière. Le zonage reste inchangé (2AU). Le futur projet, non abouti pour l'heure, sera porté par la commune. Il prendra en compte le risque en déterminant les dispositions nécessaires à la réduction de la vulnérabilité.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AÏRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com