



*Plan
Local
d'Urbanisme*

PLU
SOLLIÈS-PONT
Modification n°2

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

Révision allégée n°1 approuvée le 24/06/2021
Modification n°2 approuvée le

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule.....	5
I. L'objet de la modification	5
II. La procédure	5
Chapitre 2 : Modification n°2 du PLU.....	6
I. Renouvellement urbain dans les zones de risque du centre-ville.....	6
I. 1. L'exposé des motifs	6
I. 3. La modification.....	8
II. Changement de destination de bâtiments agricoles annexes	11
II. 1. L'exposé des motifs	11
II. 2. La modification.....	13
III. Création de trois nouveaux emplacements réservés.....	15
III. 1. L'exposé des motifs	15
III. 2. La modification.....	16
IV. Corrections d'erreurs matérielles	18
IV. 1. L'exposé des motifs.....	18
IV. 2. La modification	19
V. Autres corrections du règlement	21
V. 1. L'exposé des motifs.....	21
V. 2. La modification	22
Chapitre 3 : Conclusion	26
I. Bilan des évolutions de surfaces.....	26
II. Compatibilité de la modification n°2 du PLU	27
III. Incidences des modifications sur l'environnement	27

Chapitre 1 : Préambule

I. L'objet de la modification

La commune de Solliès-Pont a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme le 19 décembre 2017. Ce dernier a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021.

Des réflexions en cours sur l'aménagement de certains secteurs ont mis en évidence des difficultés liées à l'application du règlement. Il s'agit en particulier du renouvellement du site de l'EHPAD situé en centre ville où la configuration urbaine ne permet pas d'envisager les places de stationnement exigées. Il s'agit également de permettre également le changement de destination d'un bâtiment et ses annexes situés en zone agricole afin de diversifier son activité économique. Diverses adaptations du règlement et de la liste des emplacements réservés sont également nécessaires. Enfin, des erreurs matérielles sur le plan de zonage doivent être apportées.

La présente modification n'a pour effet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni 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 ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

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

II. La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification.
Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
2. Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant
3. Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Maire pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
4. Délibération du Conseil Municipal sur le dossier de modification du PLU.

Chapitre 2 : Modification n°2 du PLU

I. Renouvellement urbain dans les zones de risque du centre-ville

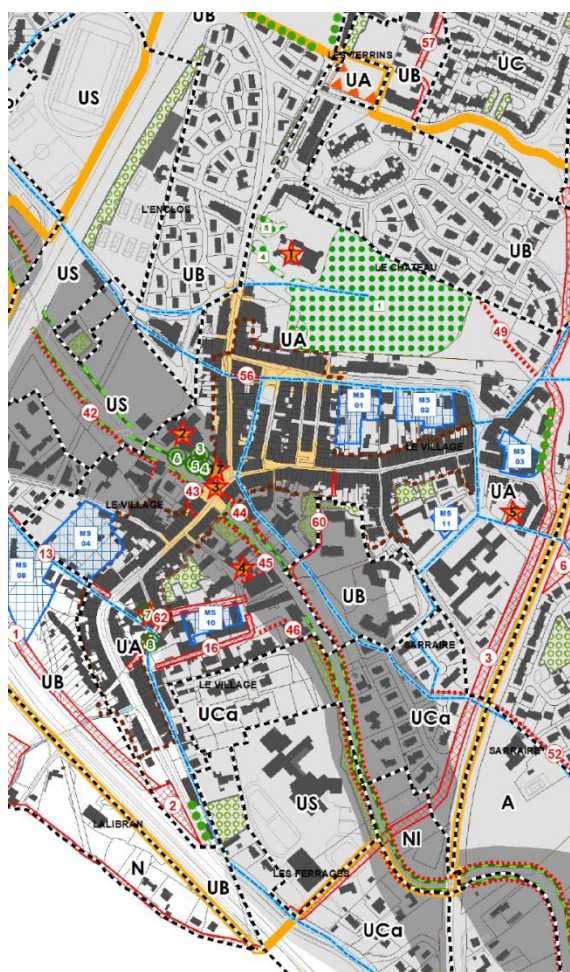
I. 1. L'exposé des motifs

I.1.1 Le contexte

Le centre historique de Solliès-Pont s'est développé autour de la vallée du Gapeau. Son tissu urbain dense se caractérise par un bâti implanté de façon continue à l'alignement sur trois à quatre niveaux.



Localisation



Zonage du PLU

I.1.2 Des enjeux de préservation de la structure urbaine et de renouvellement

Un objectif de préservation de la structure urbaine en permettant le renouvellement

L'orientation n°2 du PADD a pour objectif de « révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable, par une politique active de l'habitat ». Ainsi, l'ambition communale est de proposer un centre habité, un centre facile d'accès, un centre embelli, un centre commerçant, etc.

Le règlement de la zone UA fixe les conditions de sa préservation et de son confortement par des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect architectural, etc. exigeantes. Elle impose également la création de places de stationnement en fonction des destinations afin d'éviter d'aggraver les insuffisances de stationnement diagnostiquées.

Toutefois, si préserver la structure urbaine caractérisant la centralité implique de favoriser le maintien de certains usages, comme le commerce en rez-de-chaussée, il convient de favoriser un renouvellement ou une adaptation des usages permettant de maintenir une occupation des bâtiments, d'éviter la vacance.

Afin de poursuivre sa politique active en matière d'habitat, 7 des 11 emplacements réservés de mixité sociale ont été positionnés dans le centre-ville. En dehors de ces servitudes, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à des logements sociaux pour toute opération créant au moins 3 logements ou dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 599 m². Ce taux est porté à 40% si la surface de plancher atteint ou dépasse 600 m².

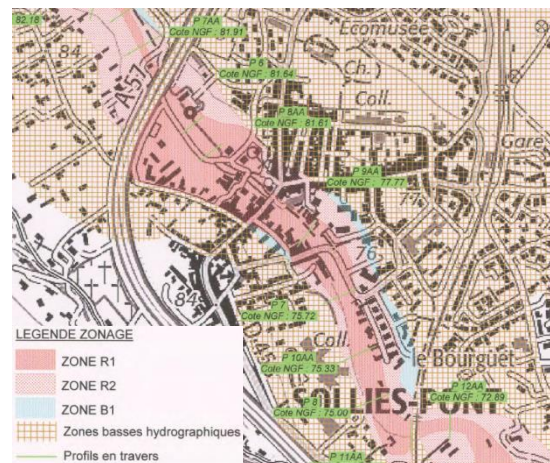
Une exposition au risque inondation

La localisation du centre-ville induit une exposition au risque inondation, identifiée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Gapeau.

Les zones rouges recouvrent les abords du Gapeau, y compris dans les parties les plus denses.

Le règlement interdit dans les zones rouges et bleues « les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc. ».

En outre, dans la zone rouge, les nouvelles constructions sont interdites.



Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Gapeau

Des mesures pour réduire les usages à forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation

La prise en compte du double objectif de centralité et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens implique ainsi :

- de favoriser la mutation des constructions à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation ;
- d'éviter la vacance, de permettre le maintien et la création de logements dans les volumes bâtis existants.

L'une des difficultés pour atteindre cet objectif est l'obligation de réaliser des places de stationnement l'occasion d'un changement de destination. En effet, le noyau ancien en zones rouges est particulièrement dense, les cours et jardins y étant réduits au minimum. Les possibilités de changement de destination y sont donc compromises. En dehors de ce périmètre, le tissu urbain moins resserré est moins contraignant pour intégrer du stationnement.



Superposition des zones rouges et bleues du PPRi et du zonage du PLU

I. 3. La modification

Afin de favoriser le renouvellement urbain des parties les plus denses du centre-ville, concernées par la zone rouge du PPRI, un secteur UAr est créé. Les changements de destination ou de sous-destination y sont exemptés de création de places de stationnement dans la mesure où ce changement permet de remplacer une occupation à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation comme les écoles, foyers, crèches, hôpitaux, etc. Un emplacement réservé de mixité sociale est également créé de façon à favoriser le renouvellement de ce site contraint tout en garantissant la réalisation de logements sociaux.



Zonage du PLU approuvé en 2017, modifié en 2018



Zonage du PLU modifié

Titre 1 : Dispositions générales				
Chapitre 5 : Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique				
Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale				
Liste des emplacements réservés de mixité sociale complétée				
N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-12	Centre-ville	UAr	1 300 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée.

PLU en vigueur	PLU modifié (modifications en bleu)
Article UA 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières Sont autorisés sous conditions : 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.	Article UA 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières Sont autorisés sous conditions : 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire. Dans le secteur UAr : Les changements de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRi (écoles, foyers, maisons de retraite, etc.).

PLU en vigueur			PLU modifié (modifications en bleu)		
Article UA 7 - Stationnement			Article UA 7 - Stationnement		
7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles			7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles		
Destination	Norme imposée	Dispositions particulières	Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m ² 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m ² 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.	1. Habitation	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m ² 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m ² 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Dans le secteur UA-r, il n'est pas exigé de places de stationnement dans le cas de changement de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRI.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant		2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher		3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente		4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place/30m ² de surface de plancher		5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place/30m ² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet		6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.		7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

II. Changement de destination de bâtiments agricoles annexes

II. 1. L'exposé des motifs

Le Castel de Fies est un domaine agricole spécialisé dans la production de la Figue de Solliès. Celui-ci a été racheté par le Château de Jasson (La Londe) par l'intermédiaire de la SAFER en 2021. Le Château de Jasson souhaite y pérenniser la culture de la figue bio AOP sur les 10 hectares cultivées.



Photo satellitaire des bâtiments du Castel de Fies (source : Géoportail)



Photos aériennes des bâtiments du Castel de Fies (source : Château de Jasson)



Photo de l'annexe Nord-Est et des figuiers du Domaine (source : Château de Jasson)

Il est également souhaité de pouvoir développer une activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires), dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances. Il pourrait accueillir 50 personnes assises à l'intérieur et 200 personnes à l'extérieur. Le lieu serait équipé d'une chambre froide de 15m², d'une salle de dressage de service avec un plan de travail fonctionnel ; de 2 salles de réunion de 35m² insonorisées ainsi qu'un parking pour 100 véhicules. Tout cela au milieu d'un parc arboré verdoyant. Les deux caves de la bâtisse ainsi qu'une terrasse de 100 m² pourront servir de restauration pour la privatisation des réunions ou des séminaires. Une tente en toile flex type chapiteau professionnel de 200 m² sur plancher bois de 230 m², servirait à la location pour des événements tels mariages, réunions de famille, soirées éphémères. Il serait possible de la louer avec les logements ainsi que les tentes de glamping pour les hôtes. Sur une partie du bâti de 90 m² sera agencé une partie réception vide de 60 m² ainsi qu'un local technique connecté au courant triphasé afin de recevoir un service traiteur.



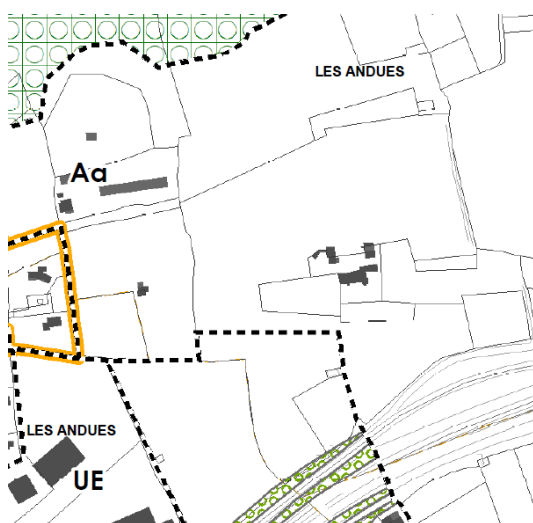


*Illustrations du Castel de Fies rénové et accueillant de nouveaux usages évènementiels
(source : Château de Jasson)*

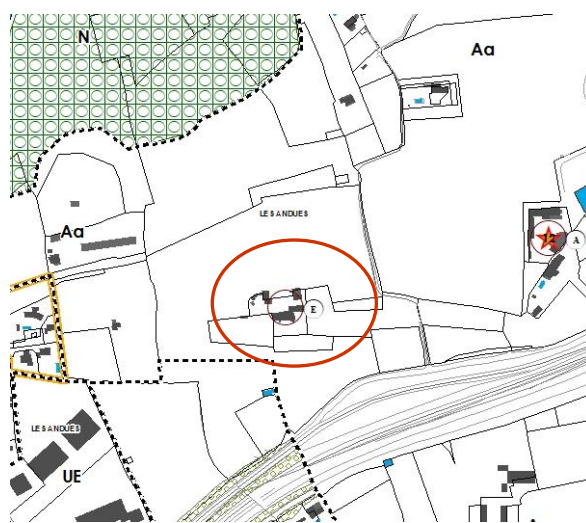
II. 2. La modification

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il convient d'autoriser le changement de destination des constructions.

Le plan de zonage est complété afin d'identifier l'ensemble bâti comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU modifié

Le règlement est complété afin de préciser les conditions selon lesquelles ce changement de destination est autorisé.

PLU en vigueur	PLU modifié (modifications en bleu)																						
Article 4 – Bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en application de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme En zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron. Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. <i>Liste des bâtiments :</i> <table border="1"> <tr> <th>N°</th><th>Description</th></tr> <tr> <td>A</td><td>La Tousque</td></tr> <tr> <td>B</td><td>La Fiancée</td></tr> <tr> <td>C</td><td>Petit Beaulieu</td></tr> <tr> <td>D</td><td>Grand Beaulieu</td></tr> </table>	N°	Description	A	La Tousque	B	La Fiancée	C	Petit Beaulieu	D	Grand Beaulieu	Article 4 – Bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en application de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme En zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron. Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. <i>Liste des bâtiments :</i> <table border="1"> <tr> <th>N°</th><th>Description</th></tr> <tr> <td>A</td><td>La Tousque</td></tr> <tr> <td>B</td><td>La Fiancée</td></tr> <tr> <td>C</td><td>Petit Beaulieu</td></tr> <tr> <td>D</td><td>Grand Beaulieu</td></tr> <tr> <td>E</td><td>Castel de Fiès</td></tr> </table>	N°	Description	A	La Tousque	B	La Fiancée	C	Petit Beaulieu	D	Grand Beaulieu	E	Castel de Fiès
N°	Description																						
A	La Tousque																						
B	La Fiancée																						
C	Petit Beaulieu																						
D	Grand Beaulieu																						
N°	Description																						
A	La Tousque																						
B	La Fiancée																						
C	Petit Beaulieu																						
D	Grand Beaulieu																						
E	Castel de Fiès																						
Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d’activités soumises à des conditions particulières Sont autorisés sous conditions : Dans la zone A et le secteur Aa : [...] - Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme pour une destination d’hébergement touristique, ou d’habitation lorsque le bâtiment n’est plus lié à une exploitation agricole. Dans le secteur Ab : ▪ Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.	Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d’activités soumises à des conditions particulières Sont autorisés sous conditions : Dans la zone A et le secteur Aa : [...] - pour les constructions identifiées A à D sur le plan de zonage : ○ Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme pour une destination d’hébergement touristique, ou d’habitation lorsque le bâtiment n’est plus lié à une exploitation agricole. - pour les constructions identifiées « E » sur le plan de zonage : ○ Le changement de destination des constructions (bâtiment principal et ses annexes), à condition : ▪ d’être identifié sur le plan de zonage (règlement graphique) ; ▪ de ne pas compromettre la pérennité économique d’une exploitation agricole ; ▪ de ne pas affecter des espaces agricoles ; ▪ d’être à destination d’habitat (gîte), d’hôtel, d’autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle. Dans le secteur Ab : ▪ Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.																						

III. Création de trois nouveaux emplacements réservés

III. 1. L'exposé des motifs

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

- Le premier pour aménager un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest) d'une largeur de 3 m, le long des parcellles AN 198 à AO 17, afin d'assurer à terme la sécurité des piétons le long de cet axe.



Avenue du Maréchal De Lattre (source : Google street view)

- Les second et troisième emplacements réservés visent à intégrer dans le domaine public les avenues Didier Daurat et Joseph Aillaud, qui permettent actuellement de desservir des lotissements. Il s'agit à terme pouvoir intégrer ces espaces qui desservent notamment des bâtiments publics.



Avenue Joseph Aillaud (source : Google street view)



Avenue Didier Daurat(source : Google street view)

III. 2. La modification

Afin de mettre en œuvre ces emplacements réservés, la liste des Emplacements réservés est complétée.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m²)
66	Création d'un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest)	Commune	3	1816 m²
67	Intégration dans le domaine public de l'avenue Didier Daurat	Commune		907 m²
68	Intégration dans le domaine public de l'avenue Joseph Aillaud	Commune		1637 m²

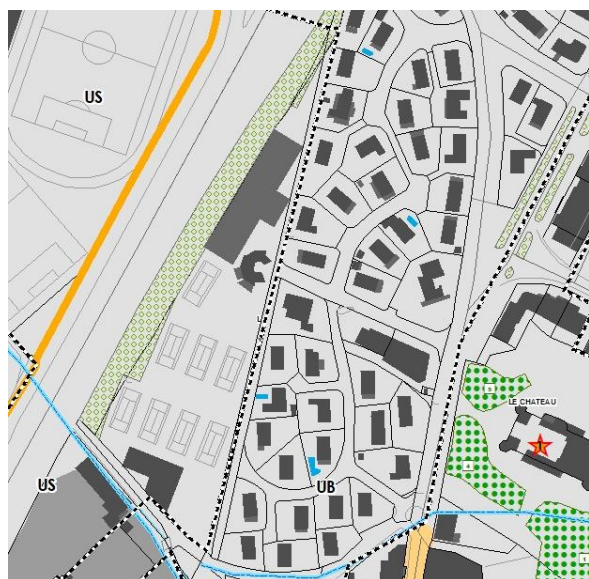
Le Plan de zonage est également actualisé avec l'ajout de ces trois emplacements réservés :



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU modifié



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU modifié

IV. Corrections d'erreurs matérielles

IV. 1. L'exposé des motifs

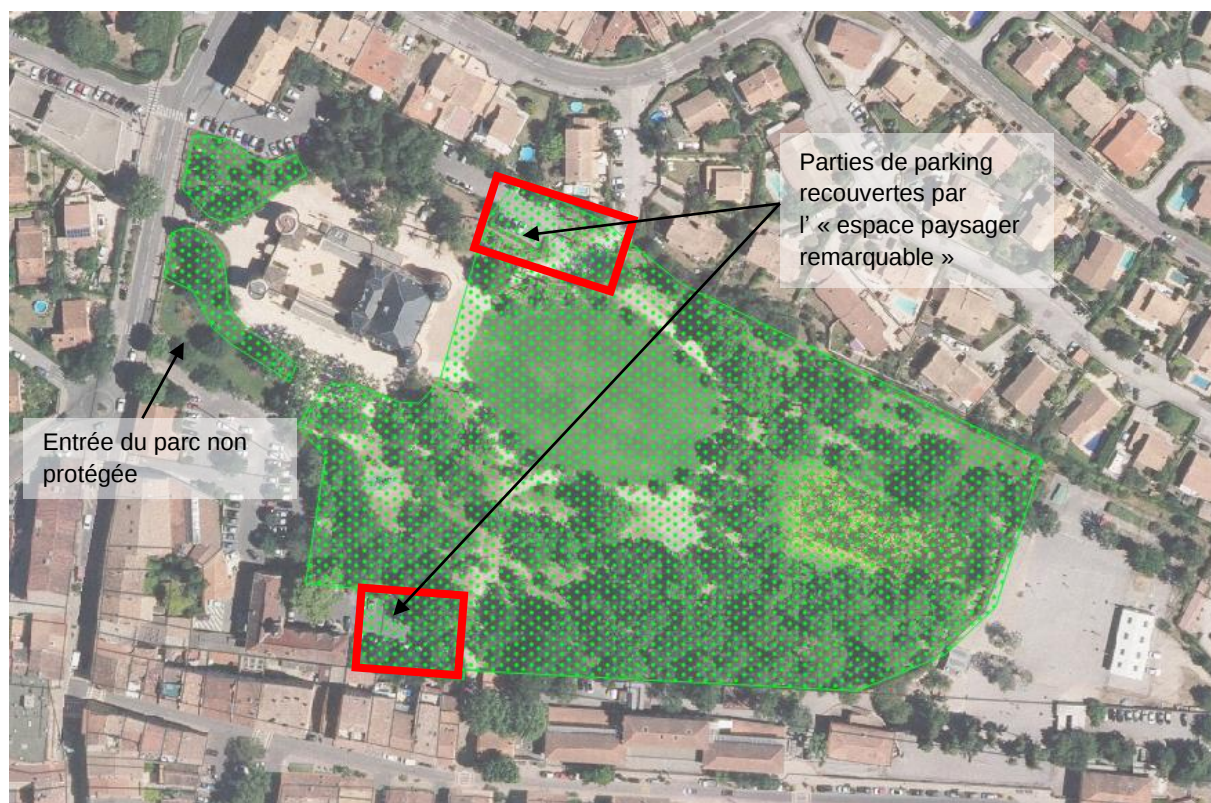
Six erreurs matérielles ont été identifiées sur le plan de zonage :

- deux emplacements réservés portent le même numéro sur le plan (n°33) tandis que la liste (pièce 4B. du PLU) les distingue bien (n°32 et 33) ;

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m ²)
29	Classement dans le domaine public de l'avenue Charles Bouvant – liaison douce	Commune	6	
30	Classement dans le domaine public de a rue Beausoleil	Commune	6	
31	Elargissement de la RD 554	Département	9	
32	Elargissement de la RD 58	Département	7	
33	Création d'un giratoire à l'intersection RD 58- RD 258	Département		1 500
34	Elargissement de la RD 258	Département	7	

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

- une zone UC au Sud de la RD 554 comporte une étiquette erronée « UCc » ;
- la délimitation du parc du Château Forbin identifié comme « Espace paysager remarquable » est erronée en ce qu'elle intègre une partie des aires de stationnement. La protection ne vise en effet que le parc paysager, le bâtiment comme les parkings en ont été exclus. Or une partie de ces derniers n'a pas été bien prise en compte en étant par erreur recouvert par la protection patrimoniale.



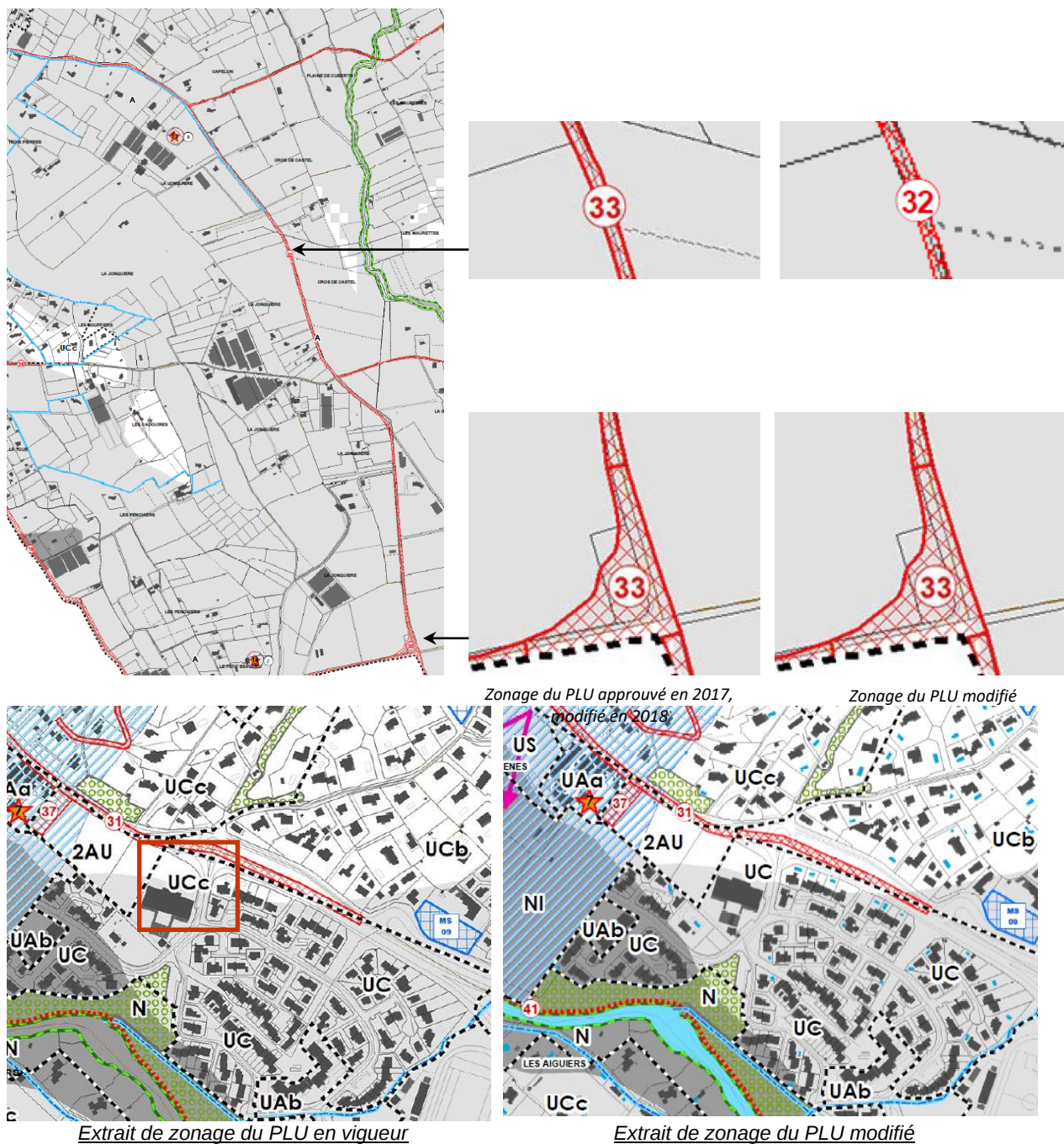
Superposition du périmètre de l'espace paysager remarquable et de la photographie aérienne

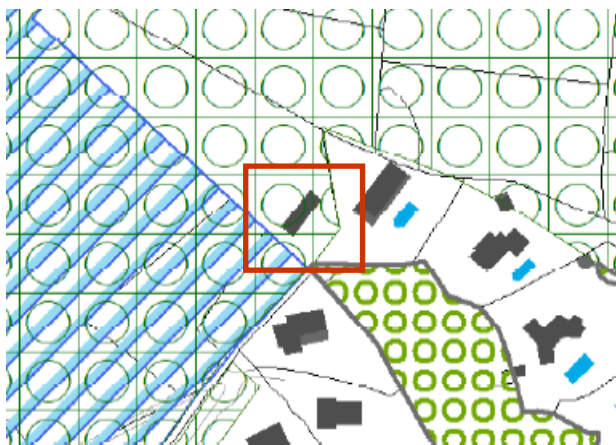
- Une erreur matérielle concerne l'ER 60 dans la liste des emplacements réservés : celui-ci est relatif à la création d'une liaison douce entre la rue Notre Dame et le Gapeau et non entre la rue Gabriel Péri et le Gapeau.
- Un EBC doit être partiellement supprimé sur la parcelle CB 51. Cet EBC affecte une construction existante légalement autorisée. Il s'agit de supprimer l'EBC uniquement sur la construction existante (130 m²).

IV. 2. La modification

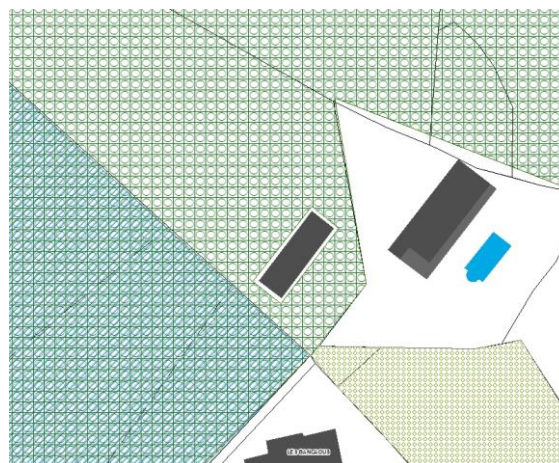
IV.2.1 Modifications apportées au plan de zonage

Les planches de zonage Est et Ouest sont corrigées.





Extrait de zonage du PLU en vigueur



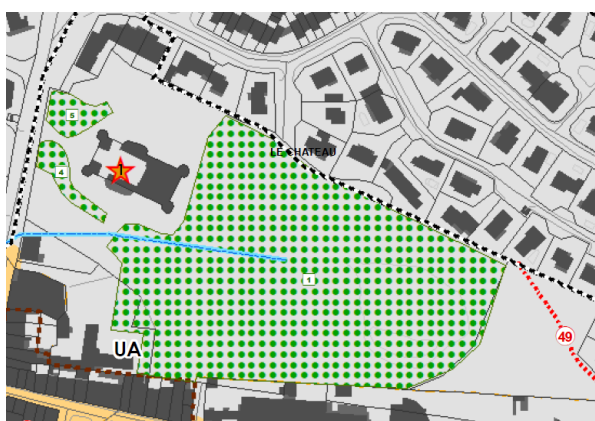
Extrait de zonage du PLU modifié

IV.2.1 Modifications apportées à liste des emplacements réservés

La destination de l'ER 60 est modifiée pour corriger l'erreur identifiée.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m²)
60	Création d'une liaison douce entre la rue Gabriel-Péri Notre Dame et le Gapeau	Commune	3	

La correction de l'espace vert protégé « espace remarquable paysager » porte sur 1 600 m² tandis que 535 m² sont ajoutés à l'entrée du parc.



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU modifié

V. Autres corrections du règlement

V. 1. L'exposé des motifs

a/ Précision des dispositions applicables dans les périmètres de mixité sociale (Titre 1 / Chapitre 5 / Article 1)

La révision du PLU avait été l'occasion de renforcer les dispositifs réglementaires en faveur de la production de logements sociaux, notamment par des exigences plus fortes dans les périmètres de mixité sociale couvrant les zones urbaines et à urbaniser résidentielles.

L'article 1 du chapitre 5 des Dispositions générales, s'appuyant sur les dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, définit un objectif de production de logements sociaux pour tout « programme de logements » supérieur à un certain seuil. L'intention est de favoriser la production de logements sociaux non seulement dans le cadre des nouvelles opérations de constructions mais aussi dans le cadre des réhabilitations et du renouvellement urbain du centre-ville. La modification repose ainsi sur la suppression de la notion d' « opération de construction ».

b/ Correction d'erreur de coefficient d'espace vert en zone UC (Articles UC 4 et UC 6)

La mise en application du règlement a permis de relever une erreur matérielle dans la définition du coefficient d'espaces verts de pleine terre de la zone UC.

Afin d'accompagner l'urbanisation des différents quartiers à dominante pavillonnaire, trois secteurs de densités dégressives ont été déclinés en zone UC. Si les coefficients d'emprise au sol maximale ont été déterminés au regard des emprises au sol réelles observées et de la capacité des différents tissus urbains de 3^{ème} couronne à être densifiés, les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont fixés de façon inversement proportionnelle.

Il apparaît ainsi que le coefficient d'espaces verts du secteur UCb doit être modifié pour être cohérent avec le coefficient d'emprise au sol.

c/ Précisions relatives au stationnement deux roues en zone UZ (Article 7)

Le règlement de la zone UZ impose des normes de stationnement pour les vélos très supérieures à celles du code de la construction et de l'habitation. Cela génère la création d'abri-vélos surdimensionnés par rapport aux besoins. Il convient donc de les adapter en exigeant : 1 emplacement par logement complété par une place visiteur par tranche de 5 logements.

d/ Adaptation des règles de recul pour les piscines

Le PLU en vigueur impose un recul maximal de 4 m pour l'implantation des piscines et des bassins d'agrément dans les zones UA, UB, UC, 2AU, A et N. Afin de faciliter les conditions d'implantation de ce type de construction au regard de la réduction de taille moyenne des terrains, il est proposé de réduire le recul imposé à 2 m.

V. 2. La modification

a/ Précision des dispositions applicables dans les périmètres de mixité sociale (Titre 1 / Chapitre 5 / Article 1)

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)
Titre I – Dispositions générales Chapitre 5 – Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale 1.1 Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme : Périmètres de mixité sociale Dans les zones UA, UB, UC et leurs secteurs et 2AU délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point suivant, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes : - pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 40 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux, - pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre. 1.2 Au titre de l'art. L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : Emplacements réservés pour la mixité sociale (...)	Titre I – Dispositions générales Chapitre 5 – Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale 1.1 Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme : Périmètres de mixité sociale Dans les zones UA, UB, UC et leurs secteurs et 2AU délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point suivant, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes il est exigé : - pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 40 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux, - pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre. 1.2 Au titre de l'art. L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : Emplacements réservés pour la mixité sociale (...)

b/ Correction d'erreur de coefficient d'espace vert en zone UC (Articles UC 4 et UC 6)

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)
Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions 4.1 ... Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder : - 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ; - 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ; - 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ; - 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r. (...)	Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions 4.1 ... Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder : - 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ; - 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ; - 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ; - 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r. (...)
Article UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des	Article UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des

constructions (...) <u>6.2 ... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols</u> La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts, doit être au moins égale à : - 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ; - 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ; - 75% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ; - 70% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r. (...)	constructions (...) <u>6.2 ... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols</u> La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts, doit être au moins égale à : - 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ; - 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ; - 70% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ; - 70% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r. (...)
--	---

c/ Précisions relatives au stationnement deux roues en zone UZ (Article 7)

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)						
Article UZ 7 – Stationnement <u>7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles</u> Le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation. Dans tous les cas, un minimum de 5% arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé. [...]	Article UZ 7 – Stationnement <u>7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles</u> Le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation. Dans tous les cas, un minimum de 5% arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé. [...] <u>7.3 Normes de stationnement des deux-roues</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th><th>Norme imposée</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Habitation</td><td> Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : • 1 emplacement par logement • 1 emplacement visiteur pour 5 logements </td></tr> <tr> <td>2. Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td> Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable. </td></tr> </tbody> </table>	Destination	Norme imposée	1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : • 1 emplacement par logement • 1 emplacement visiteur pour 5 logements	2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.
Destination	Norme imposée						
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : • 1 emplacement par logement • 1 emplacement visiteur pour 5 logements						
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.						

7-3....Localisation particulière du stationnement des deux-roues Pour les immeubles de logements collectifs, des places de stationnement couvertes, sécurisées, comprenant un dispositif permettant d'attacher les véhicules (type arceau ou autre), des installations dédiées à la recharge des deux roues électriques et accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable et sans discontinuité doivent être réalisées pour les deux roues. Les espaces destinés aux deux roues doivent être aménagés de préférence dans les bâtiments (RDC ou 1er sous-sol), ou à défaut à l'extérieur des bâtiments si ces espaces extérieurs respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation. Les locaux extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement. Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé pour chaque bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité pour l'ensemble des utilisateurs. La surface d'un emplacement est de 1,5 m².	7-4....Localisation particulière du stationnement des deux-roues Pour les immeubles de logements collectifs, des places de stationnement couvertes, sécurisées, comprenant un dispositif permettant d'attacher les véhicules (type arceau ou autre), des installations dédiées à la recharge des deux roues électriques et accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable et sans discontinuité doivent être réalisées pour les deux roues. Les espaces destinés aux deux roues doivent être aménagés de préférence dans les bâtiments (RDC ou 1er sous-sol), ou à défaut à l'extérieur des bâtiments si ces espaces extérieurs respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation. Les locaux extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement. Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé pour chaque bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité pour l'ensemble des utilisateurs. La surface d'un emplacement est de 1,5 m².
---	---

d/ Adaptation des règles de recul pour les piscines

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)
Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4.3 Dans la zone UA et ses secteurs : Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4.3 Dans la zone UA et ses secteurs : Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
Article UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4.3 Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	Article UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4.3 Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4.3 Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4.3 Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
Article 2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être	Article 2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être

implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions [...] 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

Chapitre 3 : Conclusion

I. Bilan des évolutions de surfaces

La modification n'intervient qu'au sein des zones urbaines, avec :

- la création du secteur UAr au sein de la zone UA du centre-ville (1,96 ha) ;

	Zone	PLU RA1 Approuvée		PLU Modification 2	
		ha	% commune	ha	% commune
	UA	27,02	1,51%	25,06	1,40%
	UAa	3,26	0,18%	3,26	0,18%
	UAb	1,43	0,08%	1,43	0,08%
	UAr	0	0,00%	1,96	0,11%
	UB	43,51	2,43%	43,51	2,43%
	UC	28,09	1,57%	28,09	1,57%
	UCa	75,64	4,22%	75,64	4,22%
	UCb	46,72	2,61%	46,72	2,61%
	UCc	57,17	3,19%	57,17	3,19%
	UCc-r	27,70	1,54%	27,70	1,54%
	UE	45,55	2,54%	45,55	2,54%
	UEa	4,00	0,22%	4,00	0,22%
	US	14,73	0,82%	14,73	0,82%
	UZ	8,70	0,49%	8,70	0,49%
Total zones U		383,53	21,39%	383,53	21,39%
	2AU	26,55	1,48%	26,55	1,48%
	2AUE	30,86	1,72%	30,86	1,72%
Total zones AU		57,41	3,20%	57,41	3,20%
	A	657,04	36,65%	657,04	36,65%
	Aa	43,57	2,43%	43,57	2,43%
	Ab	1,87	0,10%	1,87	0,10%
Total zones A		702,49	39,18%	702,49	39,18%
	N	642,09	35,81%	642,09	35,81%
	NI	7,38	0,41%	7,38	0,41%
Total zones N		649,47	36,22%	649,47	36,22%
Total Zonage		1792,90	100,00%	1792,90	100,00%

II. Compatibilité de la modification n°2 du PLU

...avec le PADD du PLU

Les modifications de zonage visant à favoriser la création de logements, et notamment de logements sociaux, s'inscrivent dans l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable, par une politique active de l'habitat ».

En outre, la création du secteur UAr répond également à l'objectif 4 « Protéger les habitants des risques et des nuisances » de l'orientation n°1 « Valoriser la campagne solliès-pontoise » dans la mesure où il s'agit de favoriser les changements de destinations des constructions à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation.

...avec le SCoT Provence Méditerranée

Les modifications vont dans le sens du confortement de la fonction de pôle intercommunal de la commune identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée. Favorisant densité et renouvellement urbain, elles s'inscrivent également dans l'objectif d'une production de logements diversifiées soucieuse d'une consommation d'espace limitée. Elles n'impactent pas la trame verte, bleue et jaune.

La révision du SCoT arrêtée reconduit ces mêmes objectifs.

...avec le PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau a été approuvé le 13 octobre 2013 et modifié le 19 juin 2018. Le projet favorisant la production de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, s'inscrit dans les objectifs du PLH.

...avec le Plans de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Gapeau

La création du secteur UAr répond à l'objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation en favorisant les changements de destinations des constructions à très forte vulnérabilité.

...avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 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. Les secteurs concernés par la modification sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

...avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), approuvé en 2014, est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Les deux secteurs objets de la modification s'inscrivent au cœur des espaces urbanisés et sont ainsi sans enjeu à l'échelle du SRCE.

III. Incidences des modifications sur l'environnement

La présente modification a pour objet d'adapter de façon marginale les règles au sein de zones urbaines pour optimiser l'accueil résidentiel et réduire les vulnérabilités au risque d'inondation. S'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain et d'urbanisation d'accompagnement au sein de l'enveloppe urbaine, cette modification ne conduit pas à une augmentation de la consommation d'espace mais affirme une volonté de moindre consommation d'espace. Ainsi, elle n'induit aucune incidence sur l'environnement et particulièrement sur le réseau Natura 2000, ni, d'une façon plus générale, sur les milieux naturels et agricoles de la commune.