

Département du Var

COMMUNE DE SOLLIES VILLE



Plan Local d'Urbanisme Modification N° 2

Pièce n°1

Notice explicative

Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
sec@luyton.fr

PLU approuvé le 22 06 2007
PLU modification N° 1 approuvée le 03 07 2012
PLU modification N° 2 approuvée le 03 12 2015

1 Objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sollies-Ville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007 et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 3 juillet 2012.

La commune de Sollies-Ville souhaite adapter le règlement du PLU :

- ° d'une part en application de la Loi ALUR – Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué – promulguée le 23 Mars 2014 qui fait l'objet d'une application partielle immédiate,
- ° et d'autre part suivant le constat de certains dysfonctionnements constatés lors de l'exercice des Autorisations du Droit des Sols (ADS) depuis l'approbation du PLU.

La procédure de modification en application de l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme est à l'initiative du Maire, le Conseil Municipal a délibéré le 27 janvier 2015 afin d'engager cette modification et autoriser le maire à en prendre l'initiative.

2 Procédure et calendrier de modification du PLU

2.1 Suivant la Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 27 janvier 2015 la procédure de modification a été engagée. Le dossier de modification, constitué de la présente notice et du règlement, a été transmis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à enquête publique et in fine à l'approbation par DCM.

2.2 : Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant l'engagement de l'enquête publique à :

Monsieur le Préfet du Var,
Monsieur le Président du Département du Var,
Monsieur le Président du Conseil Régional,
Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var,
Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Var,
Monsieur le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var,
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var,
Messieurs les Maires des communes limitrophes,
Monsieur le Président de l'EPCI du SCOT Provence Méditerranée,
Monsieur le Président de la Communauté de Commune de la Vallée du Gapeau.

2.3 Calendrier de la procédure de la modification du PLU :

DCM d'engagement de la procédure 27 janvier 2015
Elaboration du projet de modification du PLU février mars avril mai 2015
Notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis juin 2015 et Avis des PPA mai et août 2015
Enquête publique du 7 septembre 2015 au 9 octobre
Rapport du commissaire enquêteur du 16 novembre 2015
Rectifications mineures en réponses aux observations des PPA (suppression de SHOn à remplacer par SDP page 72 du règlement, article UZ14) et de l'enquête (hauteur maximale en zone UCb portée à 4,5 m et suppression du nombre de m3 de rétention des eaux pluviales en zone UA remplacé par l'obligation d'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction)
DCM d'approbation de la modification 3 décembre 2015
Mesures de publicité et publication au recueil des actes administratifs décembre 2015.

3 Les raisons de la 2ème modification du PLU

3.1 Par rapport à la Loi ALUR

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime de manière immédiate le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une Superficie Minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Cette suppression immédiate se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Ces deux outils (COS et Superficie Minimale) également peu compatibles avec les objectifs de densification et de mixité sociale, disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

Les effets de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains, deux éléments qui pouvaient figurer avant la loi ALUR dans le règlement, nécessitent donc une adaptation du PLU.

Les seules règles qui permettent de définir la forme urbaine et les droits à construire deviennent celles relatives :

- ° aux prospects, articles 6 7 et 8,
- ° aux emprises au sol, article 9,
- ° à la hauteur, article 10,
- ° et au coefficient d'espaces verts, article 13.

Pour des raisons de paysage et (ou) d'assainissement autonome, le PLU approuvé définit pour certains secteurs des surfaces minimales (article 5) de terrain à respecter pour l'édification d'une construction, cette règle est supprimée dès l'entrée en vigueur de la Loi. Mais le PLU approuvé n'a pas défini pour toutes les zones l'emprise au sol et les coefficients d'espaces verts.

Il est donc indispensable de réguler les possibilités de construire en distinguant :

- ° Les parties les plus agglomérées correspondant aux village et hameaux qui peuvent faire l'objet d'une densification dans l'esprit de la Loi ALUR (zones UA UB UD UE)
- ° Et les secteurs les plus excentrés et éloignés des principaux axes de circulation où la densité choisie dans le PLU approuvé doit être maintenue au regard du paysage et du sous-équipement (zones UC AU).

A titre d'exemple, sans l'intégration de mesures correctives ou complémentaires, et dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas définie, une parcelle de 1000 m² située dans un site constitué de constructions individuelles pourrait en théorie recevoir 1500 m² de surface de plancher (hauteur R+1 représentant 2 niveaux) alors que les bâtiments voisins n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, dans le cadre de l'application de la Loi Agricole du 13 octobre 2014, les bâtiments d'habitation, en zone A et N, peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3.2 Par rapport aux dysfonctionnements des Autorisations du Droit des Sols (ADS)

Les modifications concernent principalement :

- ° les problématiques liées au risques (dispositions générales),
- ° les précisions concernant le traitement des eaux pluviales (articles 4)
- ° les possibilités d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre constructions (articles 6, 7 et 8),
- ° les conditions de mesure des hauteurs et les hauteurs de certains secteurs (article 10),
- ° des rectifications de parties de texte peu compréhensibles et sujettes à interprétation,
- ° l'évolution du contenu d'un Emplacement Réservé (ER).

4 Les modifications liées à la Loi ALUR

4.1 Dispositions générales

4.1.2 Article 2

La mention des lotissements datant de plus de 10 ans est supprimée et est réintroduite celle des plus récents avec la mention de leur date d'autorisation.

4.1.2 Article 9

La mention de surface minimale est supprimée.

4.1.3 Article 10

Les définitions des SHON, SHOB et COS sont supprimées et remplacées par celle de Surface de Plancher (SDP), celle d'emprise au sol est corrigée.

4.2 Dispositions applicables au règlement écrit des zones

4.2.1 Suppression des surfaces minimales (articles 5)

Pour les zones UC AU toute référence à la surface minimale est supprimée et il est écrit : Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

4.2.2 Suppressions des COS (articles 14)

Pour les zones UB UC AU A N toute référence au COS est supprimée et il est écrit : Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

4.2.3 Définition des emprises au sol (article 9)

Les Coefficients d'Emprises au Sols (CES) sont définis de la manière suivante :

- ° UB 15% pour une valeur initiale de 20%
- ° UC 7% pour une valeur initiale de 20%
- ° UCa 7% pour une valeur initiale de 20%
- ° UCb 5% pour une valeur initiale de 8%
- ° UCc 7% pour une valeur initiale de 20%
- ° UCd 15% pour une valeur initiale de 20%
- ° UD 65% pour une valeur initiale de 65%
- ° UE sans emprise
- ° UZ seulement pour les garages et les annexes limité à 60 m²
- ° 1AU 7% pour une valeur initiale de 20%
- ° 2AU 7% pour une valeur initiale de 20%
- ° Na 5% pour les nouvelles constructions sans valeur initiale
- ° Nu 5% pour les nouvelles constructions sans valeur initiale

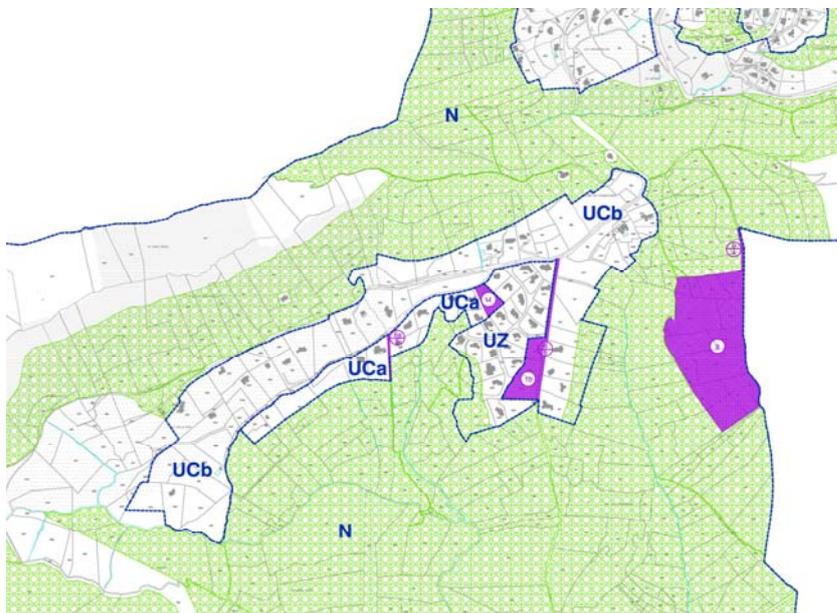
4.2.4 Définition des espaces verts

Le pourcentage des espaces verts est défini de la manière suivante :

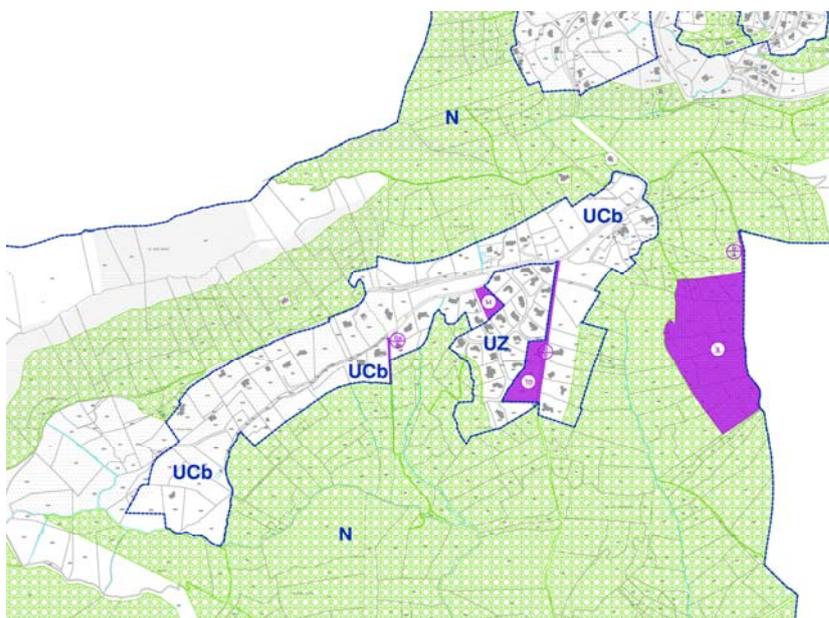
- ° UB 40% pour une valeur initiale de 40%
- ° UC 50% pour une valeur initiale de 50%
- ° UE sans coefficient
- ° UZ sans coefficient
- ° 1AU 50% pour une valeur initiale de 50%
- ° 2AU 50% pour une valeur initiale de 50%
- ° Na 50% sans valeur initiale
- ° Nu 50% sans valeur initiale

4.3 Dispositions applicables au règlement cartographié des zones

Pour une meilleure intégration paysagère, concernant, la partie Ouest de la commune, à proximité du site classé du Coudon, chemin de la Baume des Selves et de la Giraude, la partie classée en zone UCa est intégrée dans la zone UCb dont la hauteur de 6m est ramenée à 4m suivant les conditions de mesure.



ZONAGE DU PLU APPROUVE



ZONAGE MODIFIE

5 Modifications liées aux dysfonctionnements des Autorisations du Droit des Sols (ADS)

5.1 Les problématiques liées au risques et nuisances (dispositions générales)

5.1.1 Le risque inondation lié au Gapeau (Article 7.1 des dispositions générales)

Le risque inondation lié au Gapeau a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), approuvé par arrêté préfectoral le 19 janvier 2004, annulé le 13 mars 2014, il est à nouveau prescrit par arrêté du Préfet en date du 26 novembre 2014. Celui-ci délimitait le périmètre des zones inondables de la commune de Solliès-Ville et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultaient à travers un règlement.

Bien qu'annulé, l'interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le P.P.R. est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée.

5.1.2 Zones de bruit (article 6 des dispositions générales)

L'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.3) est complété par l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 qui est aussi annexé au présent dossier de modification de P.L.U. (pièce n°6.3bis).

5.2 le traitement des eaux pluviales

Au regard de la sensibilité du territoire communal aux problèmes hydrauliques et aux exigences formulées actuellement dans le cadre des demandes d'autorisation du droit des sols, la partie des article 4 des zones U et AU concernant l'assainissement des eaux pluviales est complétée de la manière suivante :

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

5.3 les possibilités d'implantations par rapport aux voies, limites séparatives et entre constructions (articles 6, 7 et 8)

5.3.1 Articles UCb 6 : La distance des constructions par rapport au voies communales, afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions, est portée à 8m pour une valeur initiale de 5m.

5.4 les conditions de mesure des hauteurs (article 10)

Afin d'obtenir des hauteurs de bâtiments réellement conformes à la hauteur souhaitée, il est rajouté à la condition de mesure à partir du sol naturel, la notion de sol excavé. Concernant la zone Na de la Castille, le coefficient de 20 % d'emprise au sol de tous les bâtiments permettant une hauteur de 9 m est porté à 50 % d'emprise au sol uniquement pour les nouvelles constructions dont le coefficient est limité à 5 %.

5.5 L'évolution du contenu d'un Emplacement Réservé (ER)

L'Emplacement Réservé ER N°12, situé au hameau des Daix, est réservé à la réalisation de logements locatifs sociaux, or un programme de ce type de logements a été réalisé récemment à proximité immédiate. En parallèle, des besoins en équipements publics ont vu le jour. Ainsi tout en maintenant la possibilité de réaliser des logements sociaux, la destination de l'ER est complétée par la possibilité d'y réaliser des équipements scolaires et périscolaires, de service à la personne et techniques.

6 Tableau comparatif des règles principales des zones :

ZONE	CARACTERE	SM	CES	H	EV	COS
UA	VILLAGE / HAMEAUX		15m	12		
UAa	VILLAGE / HAMEAUX		15m	9		
UAb	VILLAGE / HAMEAUX		15m	9		
UB	POURTOURS VILLAGE / AIGUIERS / LOGIS		20%	6	40%	0,10
UBa	POURTOURS SAUVAN / DAIX		20%	6	40%	0,08
UBb	POURTOURS DAIX SUD		20%	6	40%	0,15
UC	PERIPHERIE	2 000	20%	6	50%	0,10
UCa	PERIPHERIE EU raccordé	2 000	20%	6	50%	0,10
UCb	PERIPHERIE EU non raccordé	5 000	8%	6	50%	0,05
UCc	PERIPHERIE EU non raccordé plaine	1 500	20%	6	50%	0,10
UCd	PERIPHERIE + DENSE	800	20%	6	50%	0,20
UD	ACTIVITE		65%	9		
UE	EQUIPEMENTS PUBLICS			12		
UZ	ZAC BERGERIE			6		200/LOT
1AU	AIGUIERS / COMBES	2 000	20%	6	50%	0,10
2AU	PENCHIERS	1 500	20%	6	50%	0,10
A	AGRICOLE			7		200max
N	NATURELLE					
Na	NATURELLE CASTILLE			7&9		0,40
Nb	NATURELLE TOURIS					
Nc	NATURELLE TOURIS					
Nu	NATURELLE ROUMICUVE			6		0,08

PLU MODIFIE

ZONE	CARACTERE	SM	CES	H	EV	COS
UA	VILLAGE / HAMEAUX		15m	12		
UAa	VILLAGE / HAMEAUX		15m	9		
UAb	VILLAGE / HAMEAUX		15m	9		
UB	POURTOURS VILLAGE / AIGUIERS / LOGIS		15%	6	40%	NEANT
UBa	POURTOURS SAUVAN / DAIX		15%	6	40%	NEANT
UBb	POURTOURS DAIX SUD		15%	6	40%	NEANT
UC	PERIPHERIE	NEANT	7%	6	50%	NEANT
UCa	PERIPHERIE EU raccordé	NEANT	7%	6	50%	NEANT
UCb	PERIPHERIE EU non raccordé	NEANT	5%	4,5	50%	NEANT
UCc	PERIPHERIE EU non raccordé plaine	NEANT	7%	6	50%	NEANT
UCd	PERIPHERIE + DENSE	NEANT	15%	6	50%	NEANT
UD	ACTIVITE		65%	9		
UE	EQUIPEMENTS PUBLICS			12		
UZ	ZAC BERGERIE			6		200/LOT
1AU	AIGUIERS / COMBES	NEANT	7%	6	50%	NEANT
2AU	PENCHIERS	NEANT	7%	6	50%	NEANT
A	AGRICOLE			7		200max
N	NATURELLE					
Na	NATURELLE CASTILLE *		5%	7&9		NEANT
Nb	NATURELLE TOURIS					
Nc	NATURELLE TOURIS					
Nu	NATURELLE ROUMICUVE *		5%	6		NEANT

* Le % d'emprise concerne uniquement les nouvelles constructions

6 Les incidences de la modification

Les mesures retenues n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé, les règles d'emprises et d'espaces verts définies étant cohérentes avec les objectifs retenus.

Les mesures retenues impliquent une légère modification du zonage du PLU approuvé sans incidence sur les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Les mesures retenues n'impliquent aucune incidence sur l'environnement dans la mesure où le périmètre des zones naturelles n'est pas modifié.