

COMMUNE DE

La Londe les Maures

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

0

Notice

PLU approuvé le 19/06/2013

Modification n°1 approuvée le 07/04/2015

Modification n°2 approuvée le

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015

SOMMAIRE

A. PREAMBULE.....	3
B. MODIFICATIONS APORTEES AU TITRE DE LA LOI ALUR	4
<i>Rappel du contexte legislatif lié à la promulgation de la loi alur.....</i>	<i>4</i>
<i>Conséquences immediates sur le plan local d'urbanisme de La Londe Les Maures.....</i>	<i>5</i>
<i>Des incidences limitées dans plusieurs zones.....</i>	<i>8</i>
<i>Un potentiel limité de densification à exploiter dans certaines zones.....</i>	<i>9</i>
<i>Un potentiel de densification à encadrer dans les secteurs UDb, UFb et UFC.....</i>	<i>12</i>
<i>Modifications règlementaires engagées suite à la promulgation de la loi ALUR.....</i>	<i>15</i>
C. MISE A JOUR DU REGLEMENT D'URBANISME AU REGARD DE MODIFICATIONS MINEURES DIVERSES	22

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



A. PREAMBULE

La commune de La Londe Les Maures dispose d'un Plan Local d'Urbanisme récent, approuvé le 19 juin 2013. Une première modification a permis de règlementer la zone 2AU de Chateauvert.

Pour autant, la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014, se traduisant par la suppression immédiate des superficies minimales et des COS, constitue une évolution législative majeure justifiant d'apporter de nouvelles modifications au document d'urbanisme.

La présente modification n°2 du présent PLU entend permettre à la commune, en sus de l'application stricte de suppression des contenus des articles 5 et 14, d'analyser les effets de la Loi ALUR sur son territoire et d'apporter les adaptations réglementaires nécessaires à la maîtrise de la capacité d'accueil d'un certain nombre de zones présentant des enjeux paysagers ou des enjeux en termes d'équipements et de circulation.

Eu égard au retour d'application des règles d'urbanisme pendant plus d'un an, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées. La présente modification entend donc également corriger ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification 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.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



B. MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE DE LA LOI ALUR

RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF LIE A LA PROMULGATION DE LA LOI ALUR

La promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014, en modifiant l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme se traduit par la suppression immédiate du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Cette suppression 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 » mais aussi sur le dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis) en application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme.

Le législateur considère qu'à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Ces deux outils ont également été jugés par le législateur peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale et 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 autres outils à leur disposition.

Le législateur incite ainsi les auteurs de PLU à 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.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



CONSEQUENCES IMMEDIATES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LONDE LES MAURES

UN IMPACT GLOBAL A L'ECHELLE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DE LA COMMUNE

L'application de la loi ALUR a pour conséquence immédiate la suppression de tous les COS et des superficies minimales dans le règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 19 juin 2013. Elle affecte :

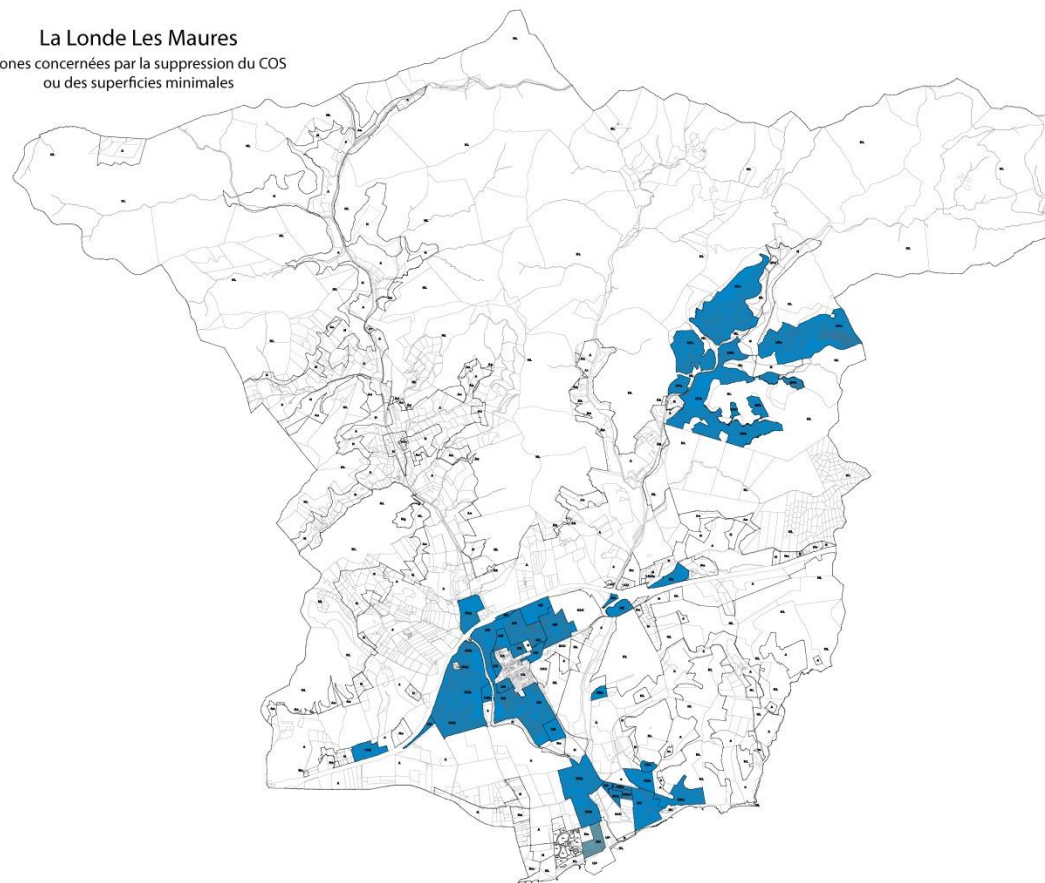
- la zone UB et les secteurs UBa et UBb ;
- la zone UC et les secteurs UCa, UCa1 et UCb ;
- la zone UD et les secteurs UDa, UDb et UDc ;
- la zone UE et le secteur UEa ;
- les secteurs UFb, UFc et UFd ;
- la zone 1AU.

Seule la zone UE est concernée par des superficies minimales (2500 m² en l'absence de réseau public d'eaux usées).

La quasi-totalité des zones urbaines du PLU de La Londe-Les-Maures sont donc concernées : leur superficie est de 491 ha, représentant 91 % des zones urbaines du PLU. Les zones à urbaniser sont concernées dans une moindre mesure : seuls 11 ha sont concernés, représentant 15 % des zones à urbaniser.

La zone UF est la principale zone impactée par ces mesures, puisqu'elle concerne à elle seule 205 ha, soit 34 % des zones constructibles (immédiatement ou à terme) du PLU.

La Londe Les Maures
Zones concernées par la suppression du COS
ou des superficies minimales



Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



UNE AUGMENTATION THEORIQUE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE DES ZONES

Afin d'évaluer l'impact de la suppression des COS et des superficies minimales, une estimation des COS théoriques, résultant de l'application des règles maintenues en vigueur, a été réalisée par zone :

Celle-ci s'appuie concomitamment :

- sur les coefficients des emprises au sol définis par les articles 9, lorsqu'ils sont règlementés ;
- sur les coefficients d'espaces verts définis par les articles 13, lorsqu'ils sont règlementés ;
- sur les règles d'implantation définies dans les articles 6 et 7.

Les calculs ont été réalisés de telle manière à prendre en compte les règles les plus strictes sur des parcelles « type » de 500, 1000, 1500 et 2000 m² afin de développer une appréhension la plus large possible du potentiel de constructibilité et de densification des zones.

Au regard de ces éléments, il s'avère que la suppression des COS et des superficies minimales entraînent une majoration théorique du potentiel de constructibilité dans la majorité des zones, notamment dans la zone UF.

Estimation d'un COS théorique issu de l'application des autres règles du PLU en vigueur

Zones impactées	COS existant	COS théorique				Coeff. Multiplicateur min	Coeff. Multiplicateur max
		Parcelles 500 m ²	Parcelles 1000 m ²	Parcelles 1500 m ²	Parcelles 2000 m ²		
UB/UBb	0,5	3,2	3,50	3,60	3,70	6,4	7,4
UBa	0,3	3,20	3,50	3,60	3,70	10,7	12,3
UC	0,35	2,10	2,10	2,10	2,10	6,0	6,0
UCb	0,35	1,40	1,40	1,40	1,40	4,0	4,0
UCa	0,35	3,00	3,00	3,00	3,00	8,6	8,6
UCa1	0,4	3,00	3,00	3,00	3,00	7,5	7,5
UD	0,25	1,40	1,40	1,40	1,40	5,6	5,6
UDa	0,15	1,40	1,40	1,40	1,40	9,3	9,3
UDb	0,25	1,40	1,40	1,40	1,40	5,6	5,6
UDc	0,4	1,40	1,40	1,40	1,40	3,5	3,5
UE/UEa	0,5	1,60	1,75	1,80	1,80	3,2	3,6
UFb/UFc	0,1	1,50	1,50	1,50	1,50	15,0	15,0
UFd	0,15	1,50	1,50	1,50	1,50	10,0	10,0
1AU	0,5	0,53	0,88	1,06	1,25	1,1	2,5

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



PRECISION METHODOLOGIQUE SUR L'ESTIMATION DU COS THEORIQUE

Méthodologie de calcul :

Etape A : Détermination de la surface de plancher constructible au regard des règles du PLU

La suppression du COS annihile la possibilité de calculer facilement la surface de plancher maximale possible en fonction de la taille de la parcelle. Cependant, celle-ci peut être calculée en application des autres règles en vigueur : celles qui limitent l'emprise au sol de la construction et la hauteur.

Quatre articles limitent potentiellement l'emprise au sol constructible : les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), la part réservée à la construction (article 9) et la part réservée aux espaces libres (article 13). En fonction des règles définies dans le PLU (tous les articles ne sont pas obligatoirement règlementés), les « surfaces perdues » sur chaque parcelle sont calculées. Celles-ci sont assemblées entre elles pour déterminer la combinaison permettant d'offrir l'emprise au sol constructible la plus importante.

Cette emprise au sol constructible maximale est ensuite multipliée par le nombre de niveaux, permettant de définir une surface de plancher constructible maximale.

Etape B : Comparaison

Après un rappel de l'ancien COS en vigueur dans la zone et de sa surface de plancher associée, le COS potentiel théorique est calculé en faisant le rapport entre la surface de plancher constructible maximale et la taille de la parcelle. Les deux COS peuvent ainsi faire l'objet d'une comparaison.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



Nota Bene

- Ce calcul est réalisé sur des parcelles de tailles différentes afin d'offrir une vision élargie en fonction de la trame parcellaire (500 à 2000 m²);
- Cette estimation du COS potentiel théorique donne un ordre de grandeur et non un résultat net pour plusieurs raisons :
 - les règles applicables sont souvent plus complexes (semi-continuité et discontinuité autorisées simultanément...) : un parti pris est forcément effectué ;
 - le calcul des surfaces perdues est établi à partir de parcelles type rectangulaire, non représentative de toutes les trames parcellaires ;
 - la surface de plancher théorique calculée comprend murs, escaliers... qui n'entrent normalement pas en compte dans le cadre de la surface de plancher classique (une réduction moyenne de 15% pourrait y être appliquée).
 - le coefficient d'emprise au sol constructible maximale définit la surface au sol pouvant faire l'objet d'une construction couverte et close (murs et garages inclus). Il offre un droit à bâtir qui ne détermine pas une surface de plancher déterminée, puisque dépendante de la forme architecturale de la construction, et du pourcentage de pièces dites « habitables ».

Exemple : Estimation de la surface de plancher équivalente en fonction du projet architectural avec une emprise au sol de 20% (0,20) sur une parcelle de 1000 m².

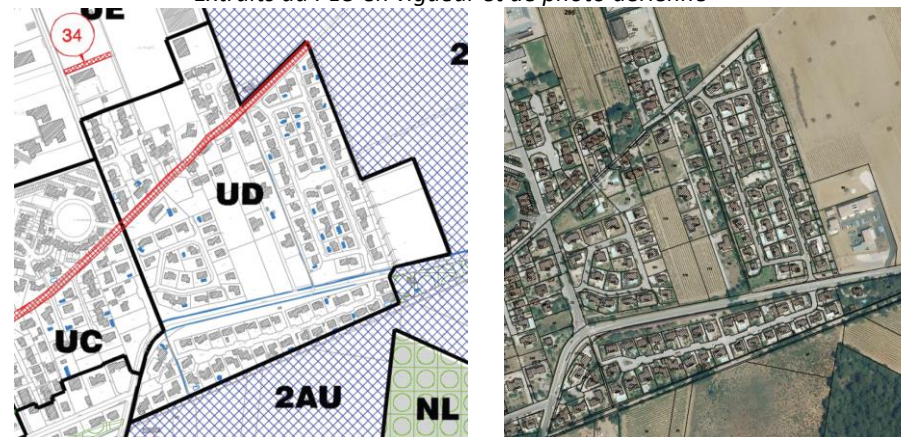
	Maison de plein pied (R+0)	Maison avec un étage (R+1)
Sans garage	150 m ²	300 m ²
Avec un garage de 50 m ²	110 m ²	220 m ²
Avec un garage de 50 m ² + un auvent couvert de 15 m ²	90 m ²	180 m ²

DES INCIDENCES LIMITEES DANS PLUSIEURS ZONES

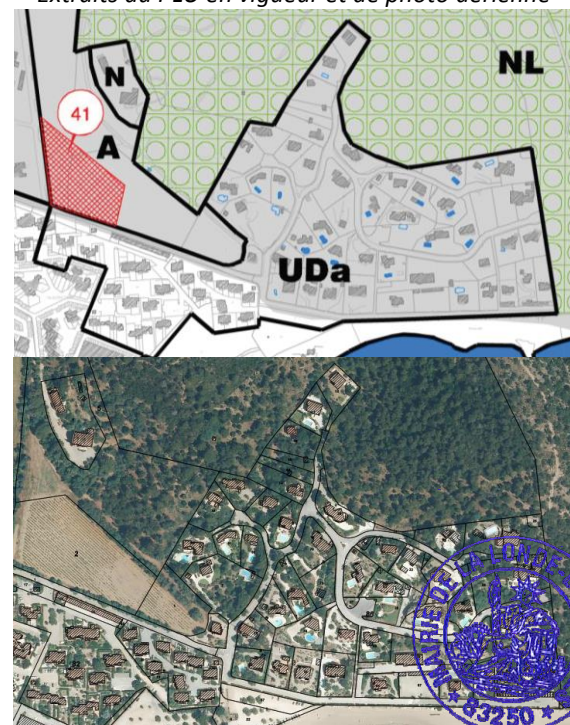
Les réalités du tissu urbain et des mécanismes fonciers ou immobiliers (divisions parcellaires, gestion en copropriété, réalités économiques : coût de l'immobilier, coût des travaux de démolition/reconstruction...) viennent tempérer cependant ce potentiel théorique. Dans la pratique, la suppression des COS s'avère ainsi sans effet dans plusieurs zones au regard de ces facteurs.

- Le secteur UCa et le sous-secteur UCa1 correspondent à la cité ouvrière des Bormettes. Ce secteur et ce sous-secteur ne présente aucun potentiel foncier et une faible possibilité de densification compte tenu des règles édictées en vue de préserver les formes urbaines et architecturales. La suppression du COS y est donc sans incidence.
- Les zones UD et le secteur UDa correspondent à des zones d'habitat individuel isolé ou mitoyen. Ce secteur présente un potentiel foncier relativement important, notamment autour du centre-ville. Toutefois, les règles de hauteurs (R+1) et gabaritaires (recul de 5 m des voies et 4 m des limites séparatives sauf si construction jumelées ou en rez-de-jardin), ainsi que l'implantation des constructions existantes (principalement en milieu de parcelles) limitent les possibilités de densification. La suppression du COS y présente donc des incidences limitées qui ne nécessitent pas de modifier les autres règles en vigueur de cette zone.

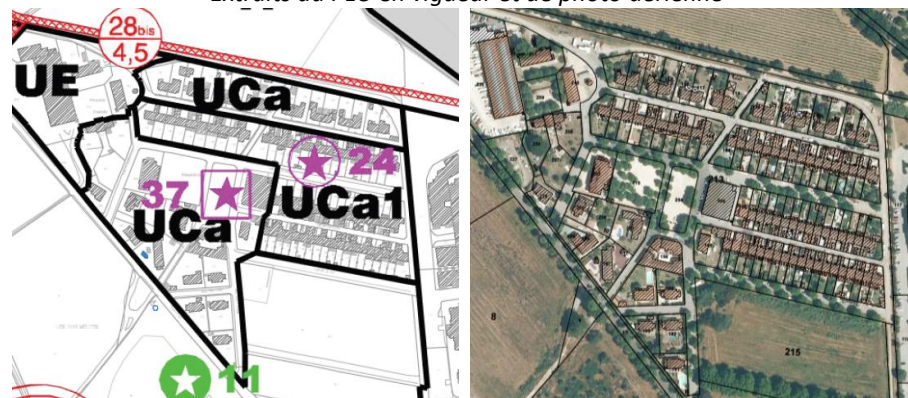
Extraits du PLU en vigueur et de photo aérienne



Extraits du PLU en vigueur et de photo aérienne



Extraits du PLU en vigueur et de photo aérienne



Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT

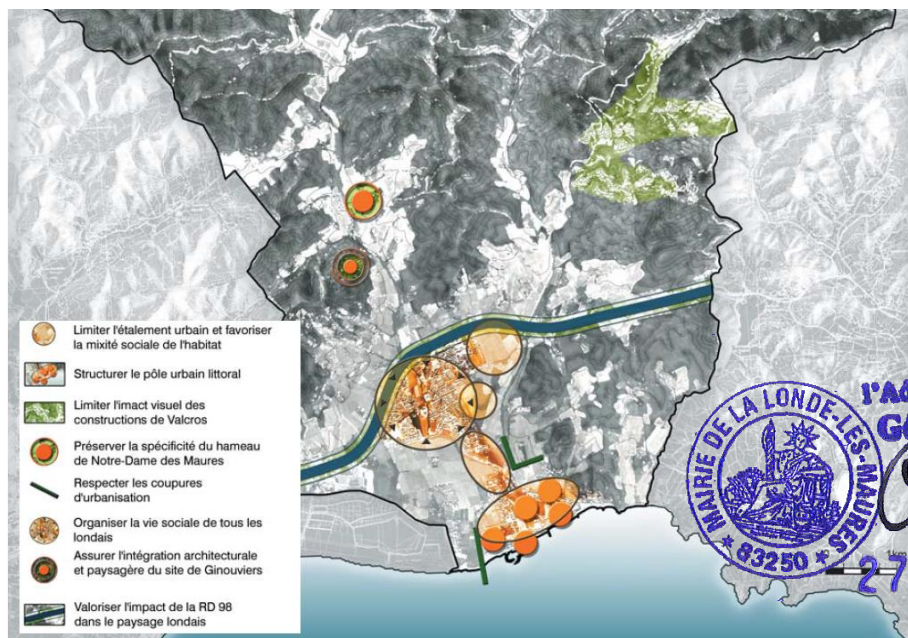
G. Aubert
27 NOV. 2015

UN POTENTIEL LIMITE DE DENSIFICATION A EXPLOITER DANS CERTAINES ZONES

A l'aune de ces mêmes critères, certaines zones présentent un potentiel de densification en termes de production nouvelles de surface de plancher. Toutefois, ce potentiel se traduirait simplement par l'extension des constructions existantes ou la mise en œuvre d'un renouvellement urbain (construction/reconstruction) et s'avèrerait limité et espacé dans le temps ; les phénomènes de mutations des espaces bâtis sont en effet des phénomènes longs et plus complexes que la construction à partir de foncier libre.

Ce potentiel de densification présente donc un réel intérêt car il autorise une concordance sur le long terme entre les objectifs de la loi ALUR (« faire la ville sur la ville ») et les objectifs du PADD.

La suppression des COS peut ainsi être bénéfique pour différentes raisons :



Carte de l'orientation n°3 du PADD « Maitriser le développement urbain et organiser la vie sociale de tous les londais »

- Favoriser une densification progressive des quartiers d'habitat situés dans des secteurs urbains constitués, proches des équipements et des commerces

- Les zones UB et le secteur UBb se composent principalement d'habitat collectif, d'habitat mitoyen et d'habitat individuel sur parcelles de faibles superficies. Quelques dents creuses existent au Sud de la RD559A et sont potentiellement urbanisables mais le potentiel foncier global dans ce secteur demeure faible. Le seul potentiel de densification envisageable concerne le développement des constructions mitoyennes, les surélévations des bâtiments existants et le renouvellement urbain par démolition/reconstruction. Compte tenu des règles de hauteurs et de prospects qui régissent les zones UB et le secteur UBb (qui visaient déjà à favoriser une densification autour du centre-ville), la suppression du COS s'inscrit en continuité des objectifs de développement fixés par le PLU en vigueur.

- La zone UC intéresse de l'habitat collectif et de l'habitat individuel. Le foncier résiduel est limité hormis sur quelques grandes parcelles divisibles. Le potentiel de densification se limite donc simplement à une densification des parcelles existantes par extension des constructions existantes et généralisation de la mitoyenneté ou par du renouvellement urbain permettant la réalisation de petits collectifs (R+2 max). Cette zone UC est accompagnée d'un secteur UCb qui concerne principalement de l'habitat individuel et dans une moindre mesure de l'habitat collectif. Du fait de sa proximité avec le centre-ville, le potentiel foncier résiduel y est également peu élevé. Ces zones UC et ces secteurs UCb, situées en seconde couronne du centre-ville londais ou correspondant aux espaces urbanisés proches du littoral, représentent 180 ha. En vue de limiter l'étalement urbain et de renforcer les polarités du centre-ville et du littoral, prévus au PADD, la densification possible permise par la suppression du COS s'inscrit en continuité des objectifs du PLU.

▪ Favoriser le développement des activités touristiques

- Le secteur UBa concerne le centre de vacances Azureva à vocation d'accueil touristique. Le PADD du PLU approuvé visant à consolider le potentiel des zones d'activités touristiques et de loisirs, et prévoyant notamment une extension du centre de vacances, la suppression du COS s'inscrit dans la continuité de ces objectifs.

- Le secteur UDC le recouvre le site du château Horace Vernet. L'objectif du PLU est de faciliter une opération de renouvellement urbain dans ce secteur en réutilisant une partie des bâtiments existants. Le bâtiment l'Astrolabe, situé au-dessus du Château Horace Vernet a déjà été réaménagé à cet effet avec des salles de réception, un restaurant, un amphithéâtre... La suppression du COS dans ce secteur s'inscrit donc dans la continuité des objectifs du PLU.

Au regard toutefois du caractère remarquable du site, il convient de rappeler que le château Horace Vernet est identifié dans le PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme : les projets de renouvellement urbain devront donc obligatoirement préserver ses caractéristiques architecturales et naturelles (article 11 du Titre II du règlement du PLU).

- Le secteur UFD, situé dans le quartier de Valcros, est spécialisé dans l'hébergement et l'activité touristique et ses activités connexes. Il accueille en effet les installations sportives liées au golf de Valcros. La suppression du COS permettra aux installations de s'étendre si besoin.



▪ Favoriser le développement des activités économiques

- Les zones UE et le secteur UEa intresse des espaces de développement des activités économiques situés en position privilégiée par rapport à la RD98. Ces zones présentent donc un caractère stratégique pour le développement économique de la commune. La suppression des COS et des superficies minimales contribue de ce fait à renforcer le souhait communal de renforcement du potentiel des zones d'activités économiques inscrit au PADD.

La suppression des superficies minimales, liées à l'absence de réseau public d'eau usée, est compensée par les règles de l'article UE4 qui prévoient d'ores et déjà que les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que sous réserve que leurs eaux usées soient traitées avec des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

- Les zones 1AU sont des zones destinées à recevoir des constructions à vocation d'activités commerciales, industrielles, artisanales, touristiques d'hôtellerie, de bureaux et de services.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au raccordement au réseau public d'assainissement.

A l'instar des zones UE, l'optimisation foncière permise par la suppression des COS dans les zones 1AU s'accorde avec les objectifs de renforcement du potentiel des zones d'activités économiques inscrites dans le PADD

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015

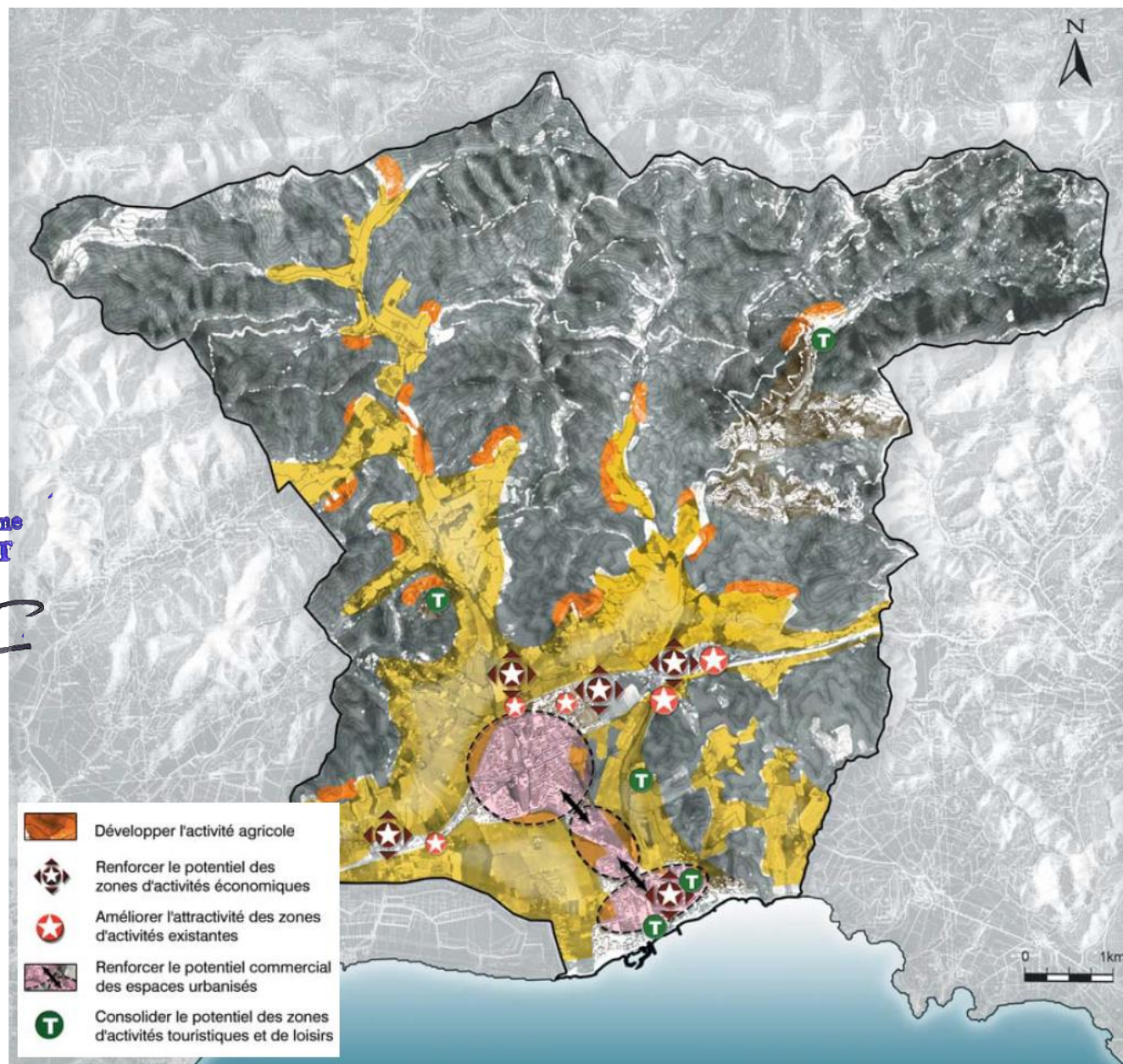
Carte de l'orientation n°2 du PADD « Accompagner le développement économique »

MAIRIE DE LA LONDE-LES-MAURES
* 83250 *

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT

C. Dulot

27 NOV. 2015



UN POTENTIEL DE DENSIFICATION A ENCADRER DANS LES SECTEURS UDB, UFB ET UFC

A l'inverse, dans certains secteurs, il convient d'encadrer le potentiel de densification lié à la suppression des COS, celui-ci pouvant se révéler contraire aux objectifs de la Loi ALUR. Trois secteurs sont ici concernés : le secteur UDb, dont le potentiel foncier résiduel nécessite d'être encadré et les secteurs UFb et UFC de Valcros, dont l'éloignement par rapport au centre-ville est important et dont une densification pourrait impacter lourdement le paysage (covisibilités sur le site de Valcros très importante jusqu'au littoral).

- Le secteur UDb correspond à la résidence Odalys pour laquelle une extension est d'ores et déjà en cours. Pour les mêmes raisons que le centre de vacances AZUREVA, une densification potentiel de ce secteur doit être autorisée. Toutefois, il convient de préserver les espaces naturels situés en entrée de zone qui permettent de créer une transition paysagère entre les différents tissus bâtis ainsi qu'un espace de respiration entre les différents îlots du secteur UDb.



Chemin de l'Argentière

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
C. Aulet
27 NOV. 2015



- Les secteurs UFb et UFc correspondent au quartier résidentiel de Valcros, situé au Nord-Est de la commune. Initié dans les années 60 avant la promulgation de la loi Littoral, ce quartier est le 3ème pôle d'urbanisation après le centre et le pôle urbain littoral.

L'objectif de la zone UF dans le PLU en vigueur était prioritairement de stopper l'extension de l'urbanisation en considération du risque incendie, de la richesse faunistique et floristique reconnue de ses périphéries encore naturelles et de son impact paysager. Cette urbanisation pavillonnaire, témoignant d'un étalement urbain déconnecté de l'agglomération existante londaise, est en effet fortement perçue depuis la RD 98, mais également depuis la façade maritime où elle apparaît dans le champ de vision au-dessus de l'extrémité Ouest du site classé du Cap Bénat et par-delà le Port Miramar.

Des réductions de zones ont pour cela été effectuées par rapport au POS. De plus, le PLU, tout en reconnaissant la vocation résidentielle de ce quartier, limitait les possibilités de construction. Le règlement en vigueur des secteurs UF :

- permet en effet la construction de logements individuels avec un COS fixé à 0,1 en UFb et UFc ;
- impose un coefficient d'espace vert de 50 % pour toutes les constructions, satisfaisant ainsi aux exigences d'intégration paysagère.



Vue du complexe résidentiel de Valcros et de son lac

Si le maintien d'un coefficient d'espace vert à hauteur de 50 % permet d'assurer la continuité de cette intégration paysagère, la suppression des COS est susceptible d'inciter à une multiplication des divisions foncières, dans un quartier où les prix de l'immobilier sont élevés et où le foncier libre est encore disponible (présence de grandes parcelles).

Afin de se prémunir de ces phénomènes, il convient donc de réglementer de manière plus exigeante les secteurs dans lesquels cette densification peut être envisagée :

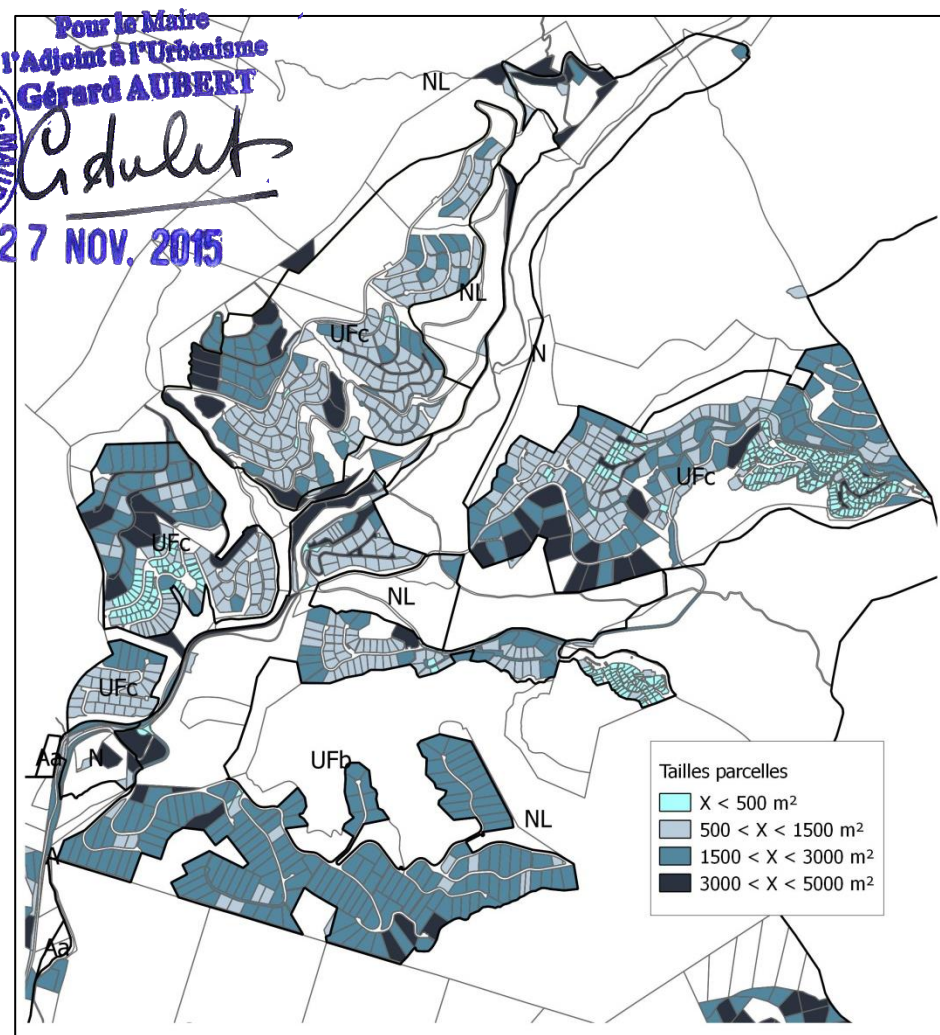
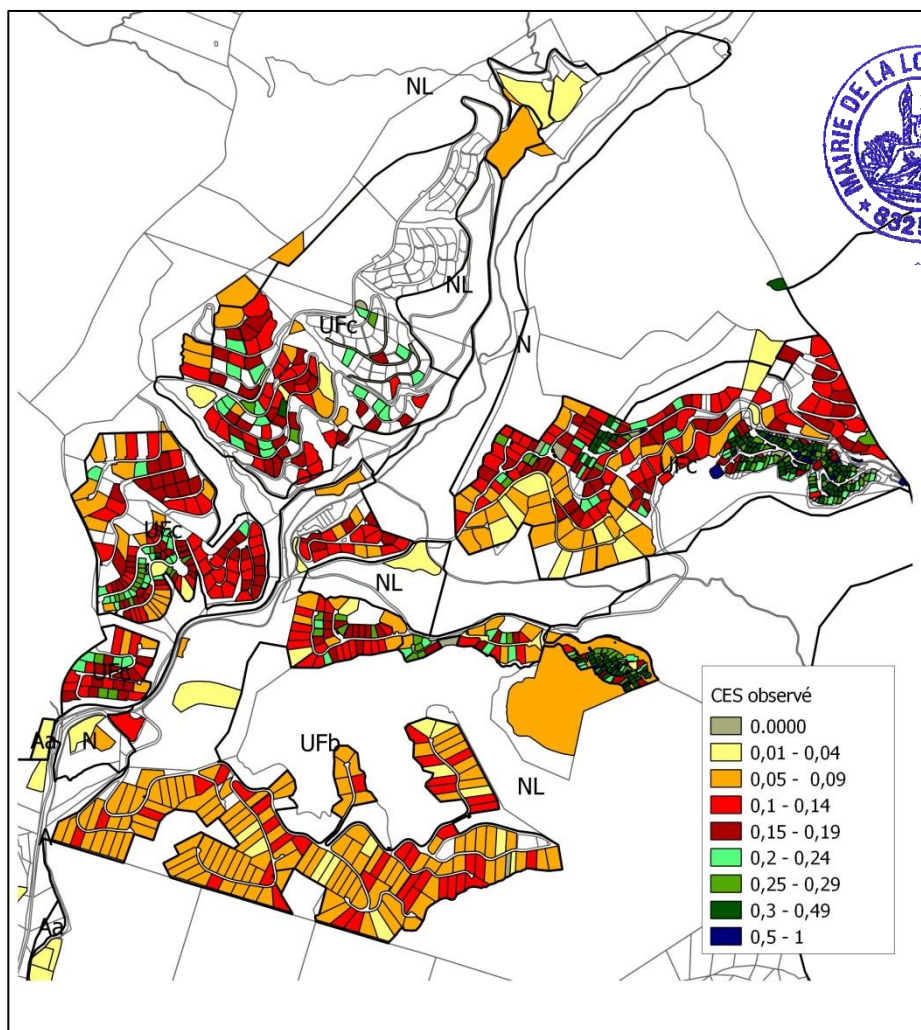
- dans les secteurs encore non-construits, par la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol complémentaire au coefficient d'espaces verts ;
- dans les secteurs susceptibles de faciliter les divisions foncières, par l'ajout d'Espaces Verts Protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, qui auront pour objectifs de limiter l'installation de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

Pour autant, le découpage existant des secteurs UF, hérité du POS, doit également être précisé. Les secteurs UFb et UFc sont définis indépendamment des typologies urbaines observées. Ainsi, ces secteurs recoupent indifféremment des secteurs d'habitat individuel sur grandes parcelles (supérieures à 1500 m²) et des secteurs d'habitat groupé sur des petites parcelles (inférieures à 500 m²). Les règles applicables à ces secteurs sont identiques (avant même la suppression du COS) et sont donc susceptibles de pénaliser sans fondement certains habitants.

En complément des dispositions nouvelles mises en œuvre pour pallier à la suppression du COS, il convient donc de définir de nouveaux secteurs dont les règles seront plus adaptées aux tissus urbains existants et encadreront mieux leurs évolutions.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015

Des secteurs UF qui règlementent de manière identique
des typologies urbaines différentes



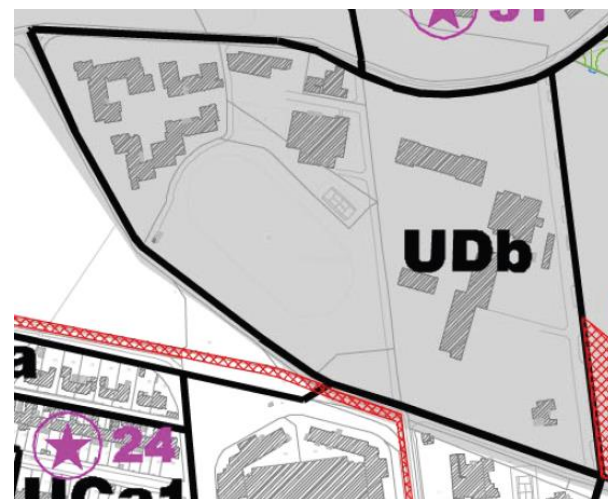
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ENGAGEES SUITE A LA PROMULGATION DE LA LOI ALUR

LES MODIFICATIONS GRAPHIQUES – LE RENFORCEMENT DES PROTECTIONS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

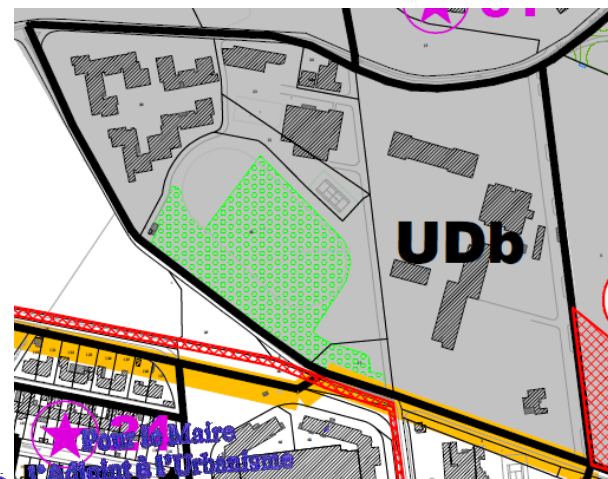
Afin de satisfaire aux objectifs de maîtrise de la densification, de limitation des divisions foncières et d'adaptation des règles au regard des formes urbaines existantes, les modifications graphiques suivantes sont proposées :

- Création d'Espaces Verts Protégés (EVP) dans les espaces verts du secteur UDb. Les EVP créés représentent 1,2 ha.
- Création d'Espaces Verts Protégés (EVP) dans les espaces verts des lotissements et le long des interfaces entre espaces pavillonnaires et espaces naturels. Les EVP créés représentent 3,6 ha en zone UF.
- Création de trois secteurs différenciés :
 - o UFa / secteur regroupant l'habitat individuel groupé caractérisé par une forte densité : constructions existantes situées en limite séparative ou présentant la possibilité de développer une continuité par extension des constructions existantes sur des parcelles dont la taille moyenne est inférieure à 500 m² ;
 - o UFb / secteur regroupant l'habitat individuel isolé caractérisé par une densité moyenne et n'ayant pas vocation à devenir mitoyen sur des parcelles dont la taille varie entre 500 et 2000 m² ;
 - o UFc / secteur constructible ayant vocation à accueillir des constructions d'habitat individuel sur des parcelles de taille supérieure à 500 m² dont la densité doit être maîtrisée pour des raisons d'intégrations paysagères.

(Le secteur UFd n'est ni modifié dans son périmètre, ni dans les densités qui y sont autorisées).



Zonage avant modification (PLU en vigueur)



Après modification

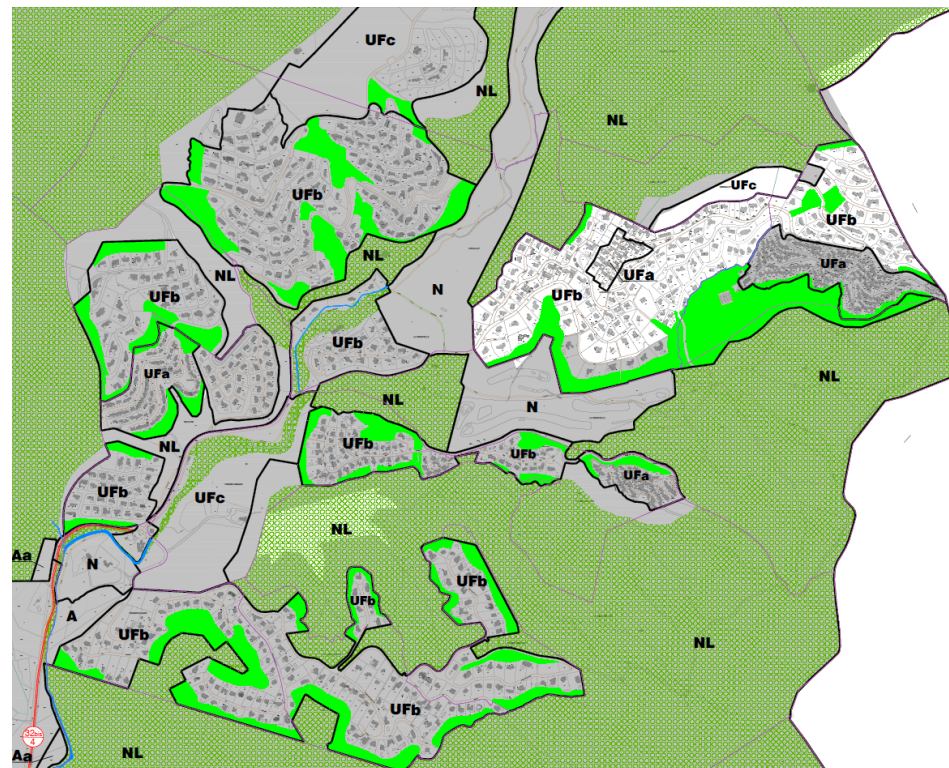


Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT

G. Aubert
27 NOV. 2015



Zonage avant modification (PLU en vigueur)



Zonage après modification

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
C. Aubert
27 NOV. 2015



LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Modifications liées à la création d'espaces verts protégés EVP au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les règles opposables dans les EVP sont règlementées dans un article 13 « DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5 III 2 DU CODE DE L'URBANISME)» créé dans le Titre I du règlement du PLU :

« L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains secteurs sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet. C'est le cas des Espaces Verts Protégés.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- *est autorisée l'implantation d'annexes sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée (inférieure à 50 m²) et à condition que celles-ci s'intègre harmonieusement dans l'espace vert ;*
- *sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des CINASPIC sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée. »*

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



Modifications liées à la création des nouveaux secteurs UFa, UFb et UFc

- **Modification des dispositions générales du règlement**
L'article 3 du titre I du règlement est mis à jour pour préciser que la zone UF contient les secteurs UFa, UFb, UFc et UFd.
- **Modification des dispositions introductives de la zone UF**
L'introduction de la zone UF est modifiée pour préciser que cette zone comprend les quatre secteurs suivants : UFa, UFb, UFc et UFd.
- **Modification de l'article UF 1**
Les occupations et utilisations du sol initialement interdites pour les secteurs UFb et UFc dans le PLU en vigueur sont conservées et appliquées aux secteurs UFa, UFb et UFc nouvellement définis dans le cadre de présente modification.
- **Modification de l'article UF 6**
Les règles afférentes aux implantations des constructions par rapports aux voies et emprises publiques initialement prévues dans tous les secteurs UF sont conservées et appliquées seulement aux secteurs UFb, UFc et UFd nouvellement définis dans le cadre de la présente modification.

De nouvelles règles sont définies pour le secteur UFa :

« Sauf marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, à l'exception des voies piétonnes et des escaliers à l'alignement desquels les constructions peuvent être implantées. »

L'instauration d'une marge de recul réduite (5 m en UFa contre 10 m dans les autres secteurs) permet de tenir compte des réalités de recul observées dans ce secteur.



Des reculs par rapport aux voies publiques inférieurs à 10 m dans les secteurs UFa

Une exception supplémentaire est ajoutée pour les constructions existantes qui ne pourraient respecter ces règles (article 6.2), déjà existante pour toutes les autres zones U et AU du PLU en vigueur :

[Toutefois, des implantations différentes de celle définie au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :]

- Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée à l'article UF-6 1. Dans le cas d'extension et de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT

27 NOV. 2015



▪ **Modification de l'article UF 7**

Les règles afférentes aux implantations des constructions par rapports aux limites séparatives initialement prévues dans tous les secteurs UF sont conservées et appliquées seulement aux secteurs UFb, UFc et UFd nouvellement définis dans le cadre de la présente modification.

De nouvelles règles sont définies pour le secteur UFa :

« Toute construction peut être implantée sur les limites séparatives ou doit respecter une distance des limites séparatives au moins égale à 1,00 mètre. »

La possibilité offerte de construire sur les limites séparatives vise à autoriser les extensions des constructions existantes déjà implantées sur les limites séparatives ou à favoriser la mitoyenneté de constructions déjà très proches les unes des autres.

Une exception supplémentaire est ajoutée pour les constructions existantes qui ne pourraient respecter ces règles (article 7.2), déjà existante pour toutes les autres zones U et AU du PLU en vigueur :

[Toutefois, des implantations différentes de celle définie au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :]

- Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée à l'article UF-7 1. Dans le cas d'extension et de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

▪ **Modification de l'article UF 9**

L'emprise au sol des constructions n'était pas règlementée dans le PLU en vigueur.

Dans les secteurs UFa, UFb et UFd, la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol n'est pas pertinente au regard des facteurs suivants :

- les parcelles présentent déjà un fort degré d'imperméabilisation ;
- le coefficient d'espaces verts de 50 % limite mécaniquement la part des espaces imperméabilisés ;
- le potentiel de renouvellement urbain par démolition/reconstruction est faible compte tenu des prix du marché immobilier local.

A l'inverse, le secteur UFc présente plusieurs caractéristiques qui militent pour l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol :

- des parcelles de grandes tailles encore non urbanisées dans leur globalité, susceptibles d'être fusionnées ;
- une desserte viaire non adaptée à une forte urbanisation ;
- une mauvaise intégration paysagère susceptible de renforcer l'impact paysager de Valcros depuis le littoral.

Les dispositions suivantes sont donc introduites :

« L'emprise au sol maximale est fixée à 0,40 dans le secteur UFc.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les secteurs UFa, UFb et UFd. »

L'établissement de ce coefficient à 0,40 permet la réalisation d'habitations confortables, sans pour autant autoriser la réalisation d'ensemble bâtis disproportionnés au regard de la zone.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
C. Aubert
27 NOV. 2015



▪ **Définition d'emprise au sol**

Le Code de l'Urbanisme offrant la possibilité de définir l'emprise au sol telle qu'elle doit être considérée pour le respect des articles 9 de chaque zone, la définition suivante est ajoutée à l'article 11 du Titre I du règlement :

« L'emprise au sol, telle que définit dans le règlement du Plan Local d'urbanisme correspond à la projection verticale du volume des constructions, saillies, tous débords et surplombs exclus.

Sont exclues de cette notion : les accès (même bétonnés), les aires de stationnement non couvertes, les piscines, leurs locaux techniques et leurs plages. »

Les modifications réglementaires liées à la promulgation de loi ALUR affecte également plusieurs articles portant sur différents objets :

▪ **Suppression des règles applicables au titre des articles 5 relatifs aux superficies minimales**

Les dispositions des articles 5 de l'ensemble des zones sont remplacées par la mention suivante :

« Dispositions supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 Mars 2014. »

Cette modification concerne les articles UA5, UB5, UC5, UE5, UD5, UF5, UP5, UZ5, 1AU5, 2AU5, 3AU5, A5 et N5.

▪ **Suppression des règles applicables au titre des articles 14 relatifs aux coefficients d'occupation du sol**

Les dispositions des articles 14 de l'ensemble des zones sont remplacées par la mention suivante :

« Dispositions supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 Mars 2014. »

Cette modification concerne les articles UA14, UB14, UC14, UE14, UD14, UF14, UP14, UZ14, 1AU14, 2AU14, 3AU14, A14 et N14.

▪ **Suppression de la définition du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'occupation du sol n'étant plus réglementé dans le PLU, sa définition, devenue sans objet dans le règlement, est supprimée de l'article 11 du Titre I.

▪ **Mise à jour des références aux articles du Code de l'Urbanisme**

La promulgation de la loi ALUR a conduit à une réécriture et une réorganisation de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme, en particulier l'article L123-1-5. Afin d'offrir une meilleure lisibilité au règlement du PLU, les références aux articles suivants sont effectuées dans l'ensemble du règlement :

L.123-1-5 7° est actualisé en L.123-1-5 III 2°

L.123-1-5 16° est actualisé en L.123-1-5 II 4°

L.123-3-1° est actualisé en L.123-1-5 II 6°

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



▪ **Mise à jour des règles relatives aux lotissements**

L'article L442-9 du Code de L'urbanisme, modifié par la Loi ALUR, stipule que même lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien des règles propres à un lotissement créé depuis plus de 10 ans, ces règles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Ce faisant :

- La liste des lotissements de plus de 10 ans ayant maintenu leurs règles, édictée dans la pièce 7C2 du PLU « LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES EN VERTU DE L'ARTICLE L.442-9 DU CODE DE L'URBANISME » est supprimée. La mention suivante est ajoutée :
« Liste supprimée suite à la promulgation de la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui modifie la rédaction de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme »
- L'article 9 du Titre I du règlement est modifié :
 - o La référence à la liste des lotissements de la pièce 7C2 du PLU et les dispositions initiale de l'article 9 sont supprimée ;
 - o La mention suivante rappelant les nouvelles dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, ainsi que la liste des lotissements dont les règles s'appliquent encore et leur période de validité :
« Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24

mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

En outre, il est rappelé les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, en vigueur à la date d'approbation du présent PLU, qui entraînent la conséquence suivante :

Pour les lotissements achevés depuis moins de 5 ans avant la date d'approbation du présent PLU, les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir demeurent applicables pour une période de 5 ans suivant la date d'achèvement du lotissement.

A titre informatif, les dates de caducité des règles d'urbanisme toujours en vigueur des lotissements sont :

Lotissement	Date de délivrance	Caducité
LE MAU MILLAOU	14/06/2006	14/06/2016
LES TERRES DU SOLEIL	14/03/2007	14/03/2017
LES JARDINS DE LA VERNATELLE	19/09/2007	19/09/2017
LE BOY BELLE	21/10/2010	21/10/2020
JARDIN DES MILLESIMES	04/12/2013	04/12/2023



Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
Caducité
27 NOV. 2015

Articles 6 et 7 des zones UB, UC, UD et UF autorisent des implantations différentes « à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du Plan Local d'urbanisme et en cours de validité, pour tenir compte des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements. »

Ces dispositions n'étant plus permises depuis l'approbation de la loi ALUR, cette disposition est réduite aux seuls lotissements dont le règlement ou le cahier des charges est toujours valide.

La mention suivante remplace la précédente :
« A l'intérieur des lotissements en cours de validité, pour tenir compte des règles spécifiques édictées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements. »

C. MISE A JOUR DU REGLEMENT D'URBANISME AU REGARD DE MODIFICATIONS MINEURES DIVERSES

L'application du Plan Local d'Urbanisme pendant plus d'un an a offert à la commune l'opportunité d'identifier un certain nombre de « points noirs » dans le règlement et le zonage, qu'il s'agisse de maladresses dans la formulation, du manque de pertinence de certaines règles au regard du contexte communal, ou plus simplement d'erreurs matérielles.

Afin de corriger ces erreurs, la présente modification entend donc apporter des corrections à certaines de ces règles.

- **Mise à jour des dispositions relatives à la reconstruction des bâtiments**
L'article 9 de la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 ayant modifié les dispositions de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à sa mise à jour. Les dispositions suivantes :

« *La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique, dans les limites des superficies hors œuvre détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone [...]* »
sont remplacées par :

« *Au titre de l'article L111-3, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée à l'identique, dans les limites des surfaces de plancher détruites ou démolies et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone [...]* »
- **Mise à jour des dispositions relatives aux voies bruyantes**
Un nouvel arrêté préfectoral en date du 1^{er} août remplace les dispositions relatives aux voies bruyantes :

 - L'article 6 du Titre I du règlement est mis à jour : la date du premier arrêté préfectoral (7 juin 2000) est remplacée par la date du nouvel arrêté (1^{er} août 2014) ;
 - Le nouvel arrêté préfectoral est annexé au PLU en remplacement de l'ancien (pièce 7C3) ;
 - Le plan des annexes complémentaires (pièce 7C1) est mis à jour en conséquence.



Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT

27 NOV. 2015

- **Mise à jour des dispositions relatives au PPRif**
L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2014 rend opposable immédiatement certaines dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels d'incendie de forêt sur la commune de La Londe-Les-Maures. Cet arrêté actualise et remplace les dispositions mises en œuvre par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2011.
En conséquence :

 - La date de l'arrêté préfectoral est actualisée au 3^o de l'article 7 du Titre I du règlement (PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS) ;
 - Le règlement et le zonage du PPRif opposable par anticipation sont actualisés dans le PLU (pièces 7C4a et 7C4b) ;
 - L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2014 est annexé à titre informatif (pièce 7C4c) ;
 - Le report indicatif du PPRif dans le plan de zonage sous forme de trame grisée est actualisée (pièce 5).
- **Mise à jour des dispositions relatives au SUP**
Les Servitudes d'Utilités Publiques annexées au PLU sont antérieures à celles communiquées par la DDTM du Var qui datent du 23/09/2013.
En conséquence :

 - Le plan des SUP est mis à jour (pièce 7A1)
 - La liste des SUP est mise à jour (pièce 7A2).

Des demandes complémentaires de corrections émanant du Service d'Infrastructures de la Défense (correction d'adresses des établissements responsable des servitudes) et de la Direction Générale de l'aviation civile (modification du périmètre de la servitude T5) sont également prises en compte.
- **Mise à jour des annexes**
Les annexes du PLU sont complétés pour prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles et le PEB de l'aérodrome de Hyères, approuvé le 8 avril 2015.

▪ **Compléments apportés au lexique**

Afin d'apporter plus de précisions aux termes utilisés dans le règlement, les définitions suivantes sont ajoutées dans le lexique défini à l'article 11 du Titre I :

« **Destinations des constructions :**

- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
 - les crèches et haltes garderies
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
 - les établissements pénitentiaires

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles »

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



« Opération d'aménagement / Opération d'ensemble

Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

« Parahôtellerie

Activité fournissant, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier, au moins trois des quatre prestations suivantes cités au 4°-b de l'article 261 D du CGI : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception de la clientèle. »

« Bâtiments

Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes. »

« Clôture :

Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de

clôre son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions. Les clôtures peuvent être implantées sur les limites séparatives. »

« Construction

Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins... (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre)

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts ou services publics et d'intérêt collectif. »

La définition relative aux annexes est modifiée :

Le terme « bâtiment » est remplacé par « construction ».

Les définitions suivantes sont supprimées pour tenir compte des nouvelles définitions introduites :

« Les services publics

Activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. »

« Les services d'intérêt collectifs

Activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément,...). »

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015

▪ **Mise en œuvre de dispositions relatives à la mixité sociale**

Afin de favoriser la production de logement social dans la commune :

- la part du logement locatif social est portée de 20 à 25 % dans la zone 2AU (chapitre 2 du Titre IV) au titre de l'article L123-1-5 II 4°.
- un article 12 «DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE » est créé dans le Titre I du règlement :
 - Il rappelle les possibilités réglementaires offertes par l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme
 - Il rappelle les modalités d'application de cet article dans la zone 2AU et sa transcription graphique dans le document graphique
 - Il impose de nouvelles règles de productions de logements locatifs sociaux dans les zones UA UB et UC (hors secteur UAa et UBa), dans lesquelles il sera imposé 20 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de 5 logements ou plus.
- Le plan de zonage est modifié en conséquence : la servitude de mixité sociale est repérée par un liseré jaune sur le document graphique.

Cet article 12 est ainsi rédigé :

« Dispositions applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale pris en application de l'article L 123-1-5 II 4 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

4 ° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

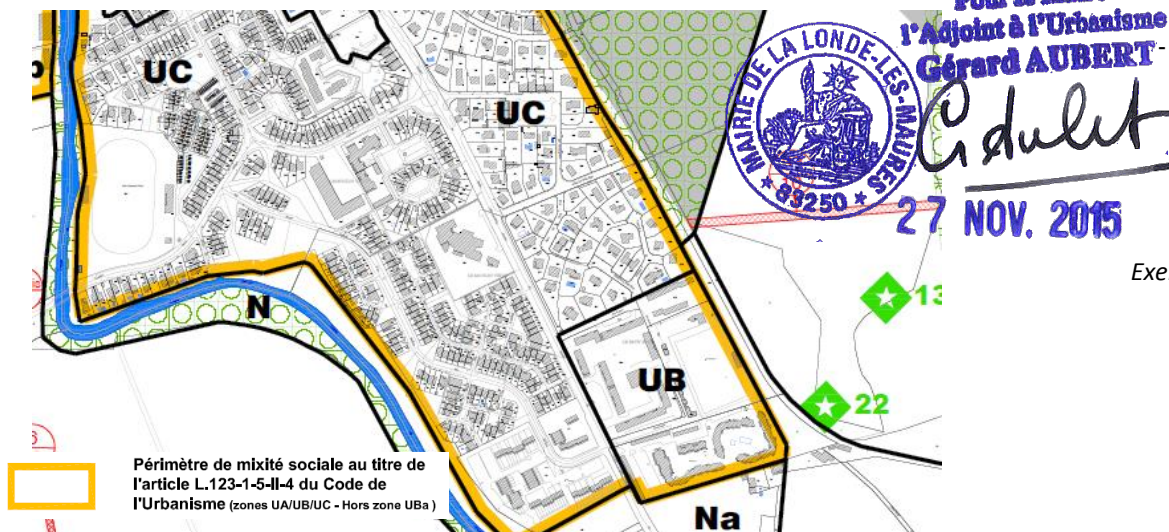
Modalités d'application de la servitude dans les zones urbaines

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale :

- les périmètres d'application de cette norme sont portés aux documents graphiques. Ils sont repérés par un liseré jaune. Il s'agit des zones UA, UB et UC et leurs secteurs (à l'exception des secteurs UAa et UBa) ;
- cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements supérieur ou égal à 5 logements pour lequel il sera exigé 20 % de 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.

Exemples :

- une opération comprenant 17 logements devra comprendre un nombre de logements locatifs sociaux défini selon le calcul suivant : $17 \times 0,20 = 3,4$
La décimale de 3,4 étant inférieure à 0,5, 3 logements devront être contenus dans l'opération de 17 logements.
- une opération comprenant 20 logements devra comprendre un nombre de logements locatifs sociaux défini selon le calcul suivant : $20 \times 0,20 = 4$
4 logements devront être contenus dans l'opération de 20 logements.



Extrait du zonage après modification

Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-II-4 du Code de l'Urbanisme (zones UA/UB/UC - Hors zone UBa)

- une opération comprenant 23 logements devra comprendre un nombre de logements locatifs sociaux défini selon le calcul suivant : $23 \times 0,20 = 4,6$
La décimale de 4,6 étant supérieure à 0,5, 5 logements devront être contenus dans l'opération de 23 logements.

Modalités d'application de la servitude dans la zone 2AU

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale :

- le périmètre d'application de cette norme est porté aux documents graphiques. Il est repéré par un hachurage bleu. Il s'agit de la zone 2AU de la Cheylane-Châteauvert ;
 - cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements pour lequel il sera exigé 25 % de logements locatifs sociaux. »
- **Réduction des hauteurs en limite séparative dans les zones UB, UC et UD**
Afin de faciliter au mieux l'intégration des constructions en limite séparative, autorisées par les articles 7 des zones UB, UC et UD, la présente modification procède à une réduction de la hauteur totale autorisée, passant de 4,50 m à 4,0 m.
 - **Modification des règles d'exceptions par rapport aux reculs imposés pour les limites séparatives et les voies et emprises publiques**
Dans le cadre d'une surélévation d'un bâti existant, légalement autorisé, il est précisé que les règles de recul définies dans les articles 6 et 7 ne s'appliquent pas, à l'instar des cas d'extensions dans le prolongement du nu de la façade. Cette disposition concerne les zones UA, UB, UC, UD, UF, 1AU et A.

▪ **Introduction de dérogations aux règles d'emprises pour les CINASPIC**

Afin de faciliter la mise en œuvre des constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dérogations aux règles d'implantations par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, et aux règles de hauteurs sont définies dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et 1AU du PLU. Ces mêmes dérogations sont absentes des zones UP, UF et 2AU. Il s'agit d'une erreur de réglementation lors de l'élaboration du PLU que la présente modification entend corriger afin de permettre la réalisation de ces CINASPIC de manière égale sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

En conséquence :

- les articles UP6, UP7, UZ6 et UZ 7 sont complétés avec la mention suivante :
« Toutefois, des implantations différentes de celles définies au(x) paragraphe(s) ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- les articles 2AU6 et 2AU7 sont complétés avec la mention suivante :
« Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
Il est à cette occasion ajouté à l'article 2AU 2 que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la zone 2AU afin de permettre les aménagements légers dans cette zone. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif demeurent interdites afin de ne pas remettre en cause le caractère non urbanisable de la zone.

- l'article UZ10 est complété avec la mention suivante :
« Des hauteurs différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- l'article 2AU 10 est complété avec la mention suivante :
« Des hauteurs différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



▪ **Règlementation de l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Au titre de l'article L123-1-5 I du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU doit impérativement fixer les règles concernant l'implantation des constructions. Ces règles sont définies dans les articles 6 et 7 de chaque zone, relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le PLU en vigueur ne règlementant pas l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, il convient de remédier à cette erreur matérielle.

La mention suivante est supprimée des articles UA6, UB6, UC6, UD6, UE6, UF6, 1AU6 et 2AU6 :

« L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion dans l'environnement. »

Elle est remplacée par

« 3) Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- *pour les piscines et terrasses, dont le recul minimal est limité à deux mètres ;*
- *pour les reconstructions et surélévations de bâtiments sur des emprises existantes ;*
- *pour les extensions de bâtiments existants, dès lors que cette extension s'effectue dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à l'emprise publique ;*
- *pour les bâtiments nouveaux adossés à un bâtiment existant, dès lors que les bâtiments nouveaux sont réalisés dans le prolongement du nu de la façade du bâtiment existant parallèle à l'emprise publique.*
- *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

Ces dispositions permettent de maintenir les alignements existants autour des espaces publics, de répondre aux besoins spécifiques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou de mettre en œuvre un recul minimal identique à celui des limites séparatives.



▪ **Règlementation de la zone UP**

La zone UP, située au Sud de la commune à l'embouchure du Maravenne, englobe les ports du Maravenne et de Miramar ainsi qu'un espace commercial.

Dans le PLU en vigueur, le règlement de cette zone a été relativement peu développé. La commune étant propriétaire de la quasi-totalité du foncier, la mise en œuvre de règles strictes n'a alors pas semblé pertinente.

Pour autant, les règles édictées ne traitent que de l'aspect portuaire et éludent l'aspect commercial de la zone, pourtant déterminant.

La présente modification entend donc préciser le caractère de la zone et définir des règles d'urbanisme plus explicites permettant d'encadrer plus facilement les activités qui s'y développent.



Activités commerciales et portuaires



Modification des dispositions introductives

Les mentions suivantes sont supprimées :

« La zone UP correspond aux ports de Miramar et de Maravenne. »

et remplacées par :

« La zone UP intéresse des espaces littoraux urbanisés, englobant les ports de Miramar et de Maravenne, dans laquelle sont développées des activités économiques portuaires et commerciales »

Modification de l'article UP 1

Sont désormais interdites dans la zone :

« Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article UP-2, sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins...);
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux ;
- les carrières ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parcs d'attraction ;
- les affouillements et les exhaussements du sol (hormis ceux prévus à l'article 11 du titre 1 du présent règlement). »

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015

Modification de l'article UP 2

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol supplémentaires suivantes :

- « Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement portuaire et commercial de la zone ;
- les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services à condition d'être nécessaires aux activités portuaires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux activités portuaires admises dans la zone. »

Modification de l'article UP 3

L'article UP3 n'est pas réglementé dans le PLU en vigueur. Les règles essentielles de desserte par la voirie (communes à toutes les zones) sont donc rappelées :

« Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. »

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



Modification de l'article UP 4

L'article UP4 n'est pas réglementé dans le PLU en vigueur. Les règles essentielles de desserte par les réseaux (communes à toutes les zones) sont donc rappelées :

« 1) Eau Potable

Toute construction ou installation requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

2) Assainissement

L'installation devra être conforme au règlement du service d'assainissement.

2.1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou toute extension de construction existante.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés sont imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel. »

Modification de l'article UP 6

Il est précisé que l'implantation à l'alignement ou en recul de 1 m minimum s'entend par rapport aux voies et emprises publiques.

Modification de l'article UP 10

Les conditions de mesures sont rappelées (renvoi à l'article 10 du Titre II) et la hauteur maximale des constructions est modifiée. Dans le PLU en vigueur, elle est réglementée à 6 m. La présente modification précise que la hauteur des bâtiments ne peut excéder celles des bâtiments mitoyens.

Des exceptions sont apportées à cette règle de hauteur :

« Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée. »

Modification de l'article UP 11

L'article UP11 n'est pas réglementé dans le PLU en vigueur. Les règles essentielles relatives à l'aspect extérieur (communes à toutes les zones) sont donc rappelées :

« 1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

2) Toitures

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être privilégiés sur les toitures et être aussi peu visible que possible, à l'exception d'une impossibilité technique avérée.

Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes. »

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT



27 NOV. 2015



▪ **Mise en œuvre des nouvelles dispositions de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme, introduite par la Loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et les forêts (LAAAF)**

La LAAAF modifie les conditions d'extensions des bâtiments à vocation d'habitation dans les zones agricoles et naturelles des PLU.

Les dispositions nouvelles de cette loi implique de modifier ou de compléter les règles existantes :

- Le paragraphe suivant est ajouté à l'article A2 pour autoriser les extensions des bâtiments existants à vocation d'habitation :
« 2.7. A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme :
 - *les extensions limitées des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve :*
 - *que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.*
 - *que la surface de plancher totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.*
 - *les piscines et leurs plages dès lors qu'elles sont réalisées en extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ».*

- les dispositions relatives à l'extension des constructions limitées en zone N sont supprimées :

« Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :

- *Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU.*
- *Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.*

Les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, ainsi que les locaux techniques qui leur sont liés, à condition qu'une construction à usage d'habitation ou un camping préexiste sur l'unité foncière. »

Et remplacées par les dispositions suivantes :

« A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone, au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme :

- *les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :*
 - *que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;*
 - *que la surface de plancher totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher ;*
- *les piscines et leurs plages dès lors qu'elles sont réalisées en extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU».*

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



La LAAF prévoit en effet que seules les extensions des bâtiments sont autorisées ce qui exclut de fait toutes les annexes **non attenantes au bâtiment.**

Cependant, l'ensemble des constructions attenantes peut être considéré comme des extensions au regard de la jurisprudence :

- la construction d'une piscine découverte non attenante à un bâtiment à usage d'habitation ne peut pas qualifiée d'extension (CE 9/05/2005 n°262618).
- la construction d'une piscine et d'un abri ouvert de 88m² situées à l'extrémité de la propriété, donc non attenantes à la maison existante, ne peuvent pas être regardés comme des extensions de la construction existante (CAA Marseille 5/03/2010 n°08MA00542).
- la construction d'une piscine indépendante des bâtiments existants ne peut pas être analysée comme une extension (CAA Marseille 2/04/2010 n°08MA02018).

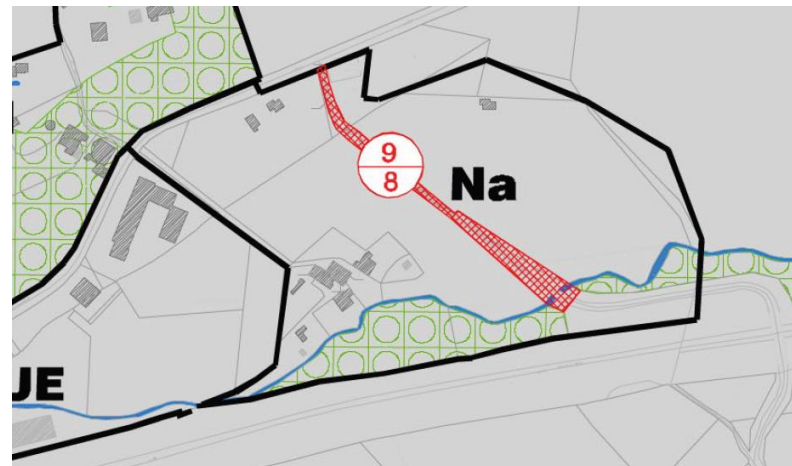
La construction d'annexes attenantes au bâtiment est donc autorisée et devra respecter les principes généraux suivants dans le cas où celle-ci n'est pas génératrice de surface de plancher :

- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site
- d'être compatible avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.

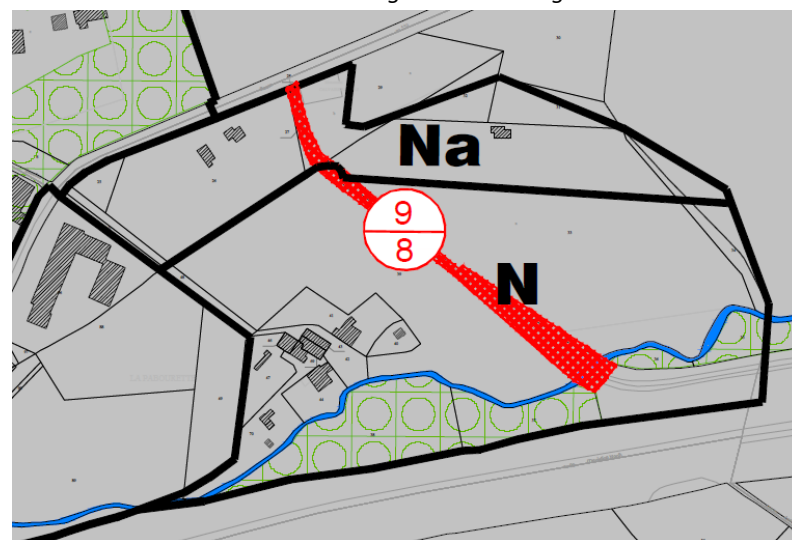
Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
C. Aubert
27 NOV. 2015

▪ **Réduction d'une zone Na**

La zone Na située dans le quartier de la Pabourette et réduite pour tenir compte des limites du camping existant et des limites réelles de son projet d'extension.



Extrait du zonage au PLU en vigueur

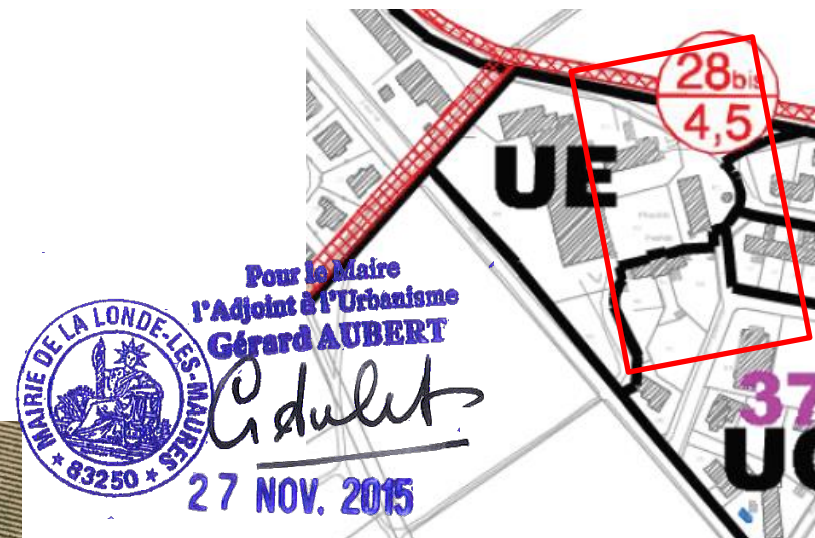


Extrait du zonage au PLU après modification n°2

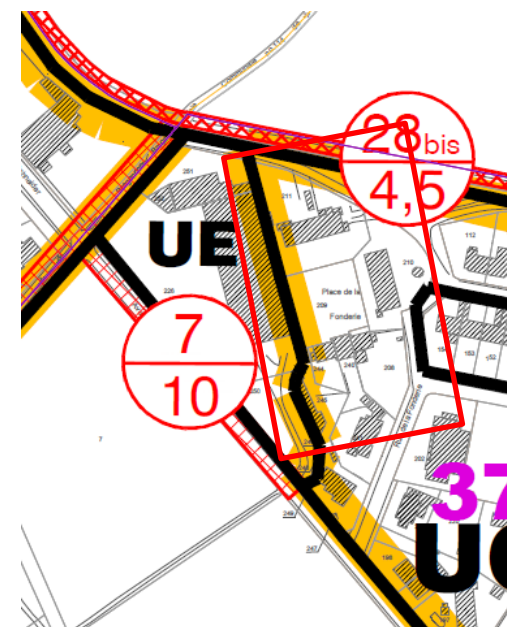
- Création d'une Emplacement Réserve le long de l'avenue Schneider**
 L'emplacement réservé n°7 est créé sur une partie de l'avenue Schneider dont la commune n'est pas propriétaire afin de favoriser son élargissement à 10 m.
 La liste des emplacements réservés est complétée en conséquence.
- Réduction de la zone UE au profit de la zone UCa**
 La zone UE située rue de la Fonderie est réduite afin de reclasser les constructions situées à l'Est de cette zone en UCa, dont les règles s'avèrent plus adaptées aux typologies existantes (habitations, bureaux...).



Avenue Schneider et zone d'activité



Extrait du zonage au PLU en vigueur

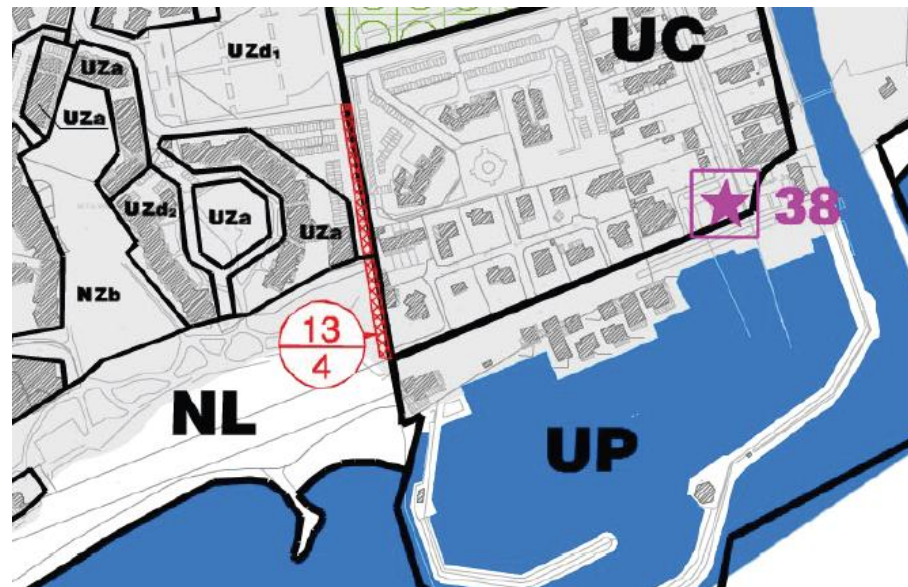


Extrait du zonage au PLU après modification n°2

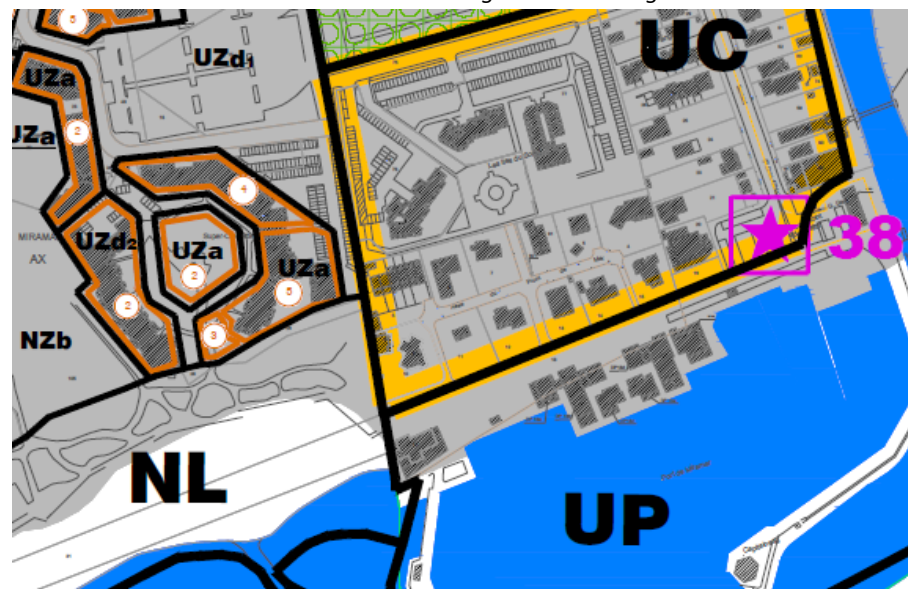
▪ **Suppression de l'Emplacement Réservé n°13**

L'emplacement réservé n°13, relatif à la création d'une voie de désenclavement portuaire est supprimé, son intérêt n'étant plus démontré.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



Extrait du zonage au PLU en vigueur



Extrait du zonage au PLU après modification n°2

▪ **Autres modifications mineures :**

- La zone UB ne comprend que deux secteurs alors que les dispositions introductives de la zone UB en mentionnent trois. Cette erreur matérielle est corrigée.
- L'article 3 des dispositions générales ne précise pas que les zones urbaines comprennent une zone UP. Cette erreur matérielle est corrigée par l'ajout de la mention suivante :
« La zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan. »
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le secteur UBb à la condition que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone afin de tenir compte des activités existantes. Les articles UB1 et UB2 sont modifiés en conséquence.
- Les mentions de la SHON sont remplacées par le terme surface de plancher pour tenir compte de la réforme sur la surface de plancher adoptée par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.
- Les références définies dans le règlement ne correspondent pas aux numéros effectifs des différentes pièces du PLU. Les références suivantes sont actualisées :
 - pièce n° 4 bis devient pièce n°6 ;
 - pièce n°5.2 devient pièce n°7C3
 - pièce n° 5.7 devient pièce n°7A3
- Afin de faciliter le renvoi à la liste des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2°, les pages listant ces éléments et définissant les règles associées sont rappelées (pages 20-21) dans les articles 13 des différentes zones.

- L'article UE7 est modifié afin d'autoriser une implantation plus souple des constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Le PLU en vigueur autorise en effet l'implantation des CINASPIC soit avec un recul minimal de 4 m, soit à sur les limites séparatives.

Les dispositions suivantes sont donc introduites :

« En outre, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 1°) et 2°) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]

Les dispositions dérogatoires relatives bassins d'agrément, d'arrosage et des piscines, préexistantes dans le PLU en vigueur, sont conservées.

- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis dans le voisinage de la STEP est autorisée, en plus des extensions et surélévations :
 - l'article 6 des dispositions générales qui règlemente cette possibilité est ainsi modifié :
La mention suivante « Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU » devient « Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que pour les reconstructions des bâtiments légalement autorisés, ayant fait l'objet d'une destruction ou d'une démolition. »
 - le rappel à l'article 6 des dispositions générales dans l'article UC1 est mis à jour en conséquence.

La zone UP étant également concernée par le voisinage de la STEP (périmètre reporté sur le plan de zonage), le rappel des dispositions relatives à l'article 6 des dispositions générales est introduit à l'article UP1.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



- La disposition suivante est modifiée dans tous les articles 11 afin de ne s'appliquer qu'aux nouvelles constructions dont la vérification peut être effectuée plus facilement lors du contrôle de conformité :

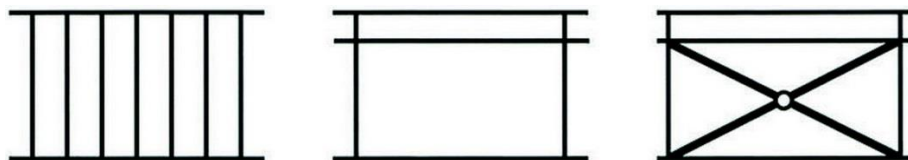
La mention « Dans le cadre de constructions nouvelles » est insérée devant la phrase « les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être privilégiés sur les toitures et être aussi peu visible que possible, à l'exception d'une impossibilité technique avérée. »

Cette règle est déplacée dans le paragraphe relatif aux toitures, plus adéquat.

- La mention suivante est insérée à l'article 10.1b du Titre II relatif aux hauteurs maximales des constructions afin de préciser que les dispositifs de claires-voies n'ont pas à être pris en compte dans la mesure de la hauteur de façade, contrairement aux acrotères ou garde-corps pleins :

« Les dispositifs de claires-voies (garde-corps- ajouré...) n'ont pas à être pris en compte dans le calcul des hauteurs des constructions. »

Une illustration de dispositifs à claires voie est également ajoutée :



Exemples de dispositifs à claires voies

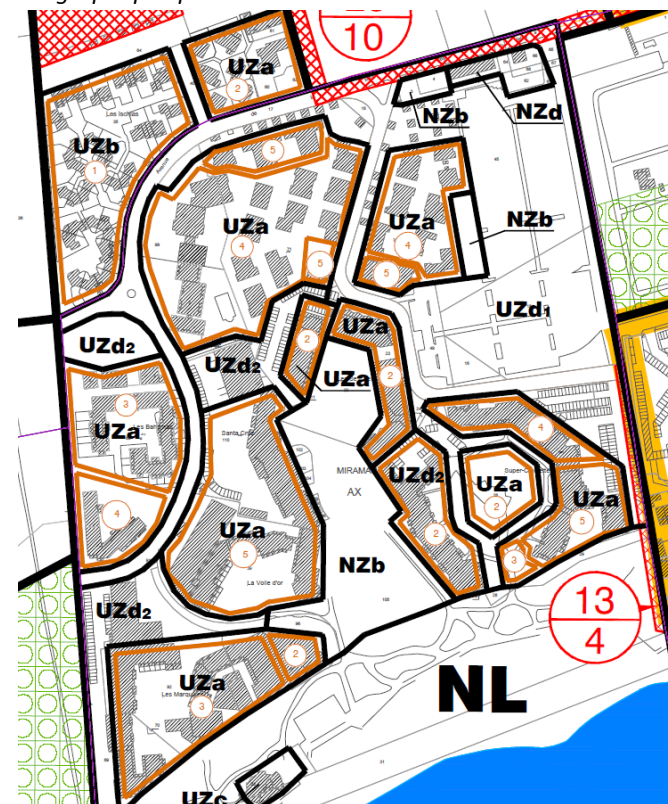
Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



- Le PLU en vigueur fait référence dans l'article UZ10 au nombre maximal de niveau possiblement édifiable dans le cadre de la ZAC et aux emprises des secteurs bâtissables dans les articles UZ6 et UZ7.

Ces références ayant été oubliées dans le cadre de l'élaboration du PLU, les périmètres des secteurs bâtissables et le nombre de niveau maximal autorisé pour chacun des secteurs sont introduits dans le PLU, identifiable dans un zoom spécifique à la ZAC Miramar, conformément au PAZ initial de la ZAC.

La mention suivante est ajoutée à l'article UZ10 : « Les hauteurs maximales à l'égout du toit sont définies sur le document graphique par îlots. »



- Afin d'autoriser des constructions architecturales contemporaines en zone 1AU, il est précisé à l'article 11 que des couvertures autres que celle à pentes avec tuiles rondes ou plates sont autorisées.
- L'hébergement hôtelier est autorisé dans le secteur UFd afin de permettre l'installation de structures d'accueil en lien avec le golf de Valcros, à l'instar des secteurs UFa, UFb et UFc.
- La hauteur par rapport au sol naturel est augmentée à 7 m, contre 5 m dans le PLU en vigueur dans le secteur UFd afin d'offrir plus de souplesse pour l'implantation des constructions hôtelières à proximité du golf.
- Il est rappelé dans les dispositions générales que le plan de zonage comprend une zone 2AUG et des secteurs et sous-secteurs.
- Les hauteurs des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics font l'objet d'une double réglementation à l'article UE 10. Celle-ci est limitée à 12 m de hauteur frontale et 15 m de hauteur totale au paragraphe 2 alors que des dérogations sont autorisées au paragraphe 3. Afin de faciliter la création des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, les hauteurs maximales fixées au paragraphe 2 sont supprimées. Seule la dérogation au cas général est conservée.

Pour le Maire
l'Adjoint à l'Urbanisme
Gérard AUBERT
G. Aubert
27 NOV. 2015



NB : Suite à l'entrée en vigueur le 1er janvier 2016 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, les nomenclatures du code de l'urbanisme sont amenées à évoluer à droit constant. Un tableau précisant les correspondances entre les anciennes et nouvelles nomenclatures a été annexé au règlement à titre informatif pour permettre aux citoyens de faire le lien dans l'attente de l'actualisation du règlement lors d'une prochaine procédure.