

Département du Var

COMMUNE DE SOLLIES TOUCAS



Plan Local d'Urbanisme Modification N° 3

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 par DCM du 03.10.2007

Modification du PLU

Modification n° 1 approuvée par DCM du 14.09.2009
Modification n° 2 approuvée par DCM du 24.02.2015
Modification n° 3 approuvée par DCM du 11.01.2016

1 OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Solliès-Toucas a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2007 et a fait l'objet de deux modifications la première approuvée le 14 septembre 2009, la seconde le 24 février 2015.

La commune de Solliès-Toucas souhaite adapter le règlement du PLU afin :

- ° de favoriser la réalisation de logements sociaux pour répondre à la demande et aux exigences préfectorales,
- ° de tenir compte des évolutions législatives introduites par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) autorisant à nouveau les extensions d'habitation existantes en zone naturelle,
- ° de prendre en compte des rectifications correspondant à certains dysfonctionnements constatés lors de l'exercice des Autorisations du Droit des Sols (ADS) depuis l'étude de la modification N° 2 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 10 avril 2015 afin d'engager cette modification et d'autoriser le maire à en prendre l'initiative.

2 PROCEDURE ET CALENDRIER DE MODIFICATION DU PLU

2.1 Suivant la Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 10 avril 2015 le maire a engagé la procédure de modification. Le dossier de modification, constitué de la présente notice, du règlement, du plan et de la liste des Emplacements Réservés (ER) est transmis au Préfet et au 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 Communes de la Vallée du Gapeau.

2.3 Calendrier de la procédure de modification simplifiée du PLU :

DCM d'engagement de la procédure 10 avril 2015

Elaboration du projet de modification du PLU juin juillet 2015

Notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis août 2015

Avis des PPA septembre 2015

Enquête publique du 9 novembre 2015 au 9 décembre 2015

Remise du rapport de la commissaire enquêteur le 20 décembre 2015

Rectifications en réponse aux observations des PPA et de l'enquête
DCM d'approbation de la modification 11 janvier 2016
Mesures de publicité et publication au recueil des actes administratifs janvier 2016.

3 LES RAISONS DE LA 3^{EME} MODIFICATION DU PLU

3.1 PAR RAPPORT A LA CARENCE EN LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 a fixé l'exigence minimale de mixité dans l'habitat à 20 % de logement social locatif. Elle a fixé des obligations de rattrapage pour les communes en retard. La loi du 18 janvier 2013 complétée par la loi ALUR du 24 mars 2014 va plus loin avec une cible de 25 % en 2025 dans les zones tendues. Or la commune de Solliès-Toucas, dont le nombre d'habitants est supérieur à 3500, fait partie de ces zones. A ce titre elle a fait l'objet d'une lettre de carence de la part de Monsieur le préfet du Var en date du 19 décembre 2014 constatant d'une part le déficit en logements sociaux locatifs et d'autre part fixant les objectifs à atteindre.

Au regard des contraintes du territoire dues tout particulièrement à son relief, à ses espaces naturels, aux difficultés d'accès et aux risques d'inondation, les disponibilités foncières constructibles sont rares. C'est pour cela que dans le cadre de la présente modification des compléments sont apportés aux règles du PLU :

- ° possibilité dans certains Emplacements Réservés (ER) d'y réaliser des logements sociaux locatifs,
- ° exigence de réaliser des logements sociaux locatifs pour toute opération au-dessus d'un certain seuil de Surface De Plancher (SDP),
- ° possibilité d'augmenter la hauteur des bâtiments lorsque la construction est destinée à des logements sociaux locatifs.

3.2 PAR RAPPORT AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES INTRODUITES PAR LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORET (LAAAF)

La Loi ALUR du 24 mars 2014 avait supprimé la possibilité d'étendre les habitations existantes situées en zone naturelle. La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 a réintroduit cette possibilité modifiant le Code de l'Urbanisme (CU) en son article L123-1-5-6-c :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Dans le cas présent, les extensions de maisons d'habitation existantes en zone agricole et en zone naturelle sur la commune ne peuvent pas présenter de dommages à la qualité paysagère des sites dans la mesure où les parties existantes sont parfaitement intégrées et que leur agrandissement sera limité. Cette possibilité était déjà inscrite au PLU avant la modification N°2 effectuée en application de la Loi ALUR. Par ailleurs les piscines y seront autorisées d'une part pour le confort des résidents et d'autre part pour participer à la défense incendie des parties boisées.

3.3 PAR RAPPORT AUX DYSFONCTIONNEMENTS DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS)

Les modifications concernent principalement :

- ° l'implantation de construction en zone UA,
- ° l'implantation de locaux techniques,
- ° la définition des voies concernées par les retraits des constructions,
- ° l'introduction d'opérations valant division parcellaire,
- ° la clarification de règles d'implantation,
- ° l'adaptation de la règle de stationnement,
- ° l'actualisation de l'aspect extérieur des constructions,
- ° l'adaptation du caractère de la zone UD avec la règle d'emprise,
- ° la correction d'une erreur de la nomenclature de zone UE sur le plan,
- ° l'ajustement graphique d'un Emplacement Réservé (ER),
- ° le complément de destination d'un Emplacement Réservé (ER).

4 MODIFICATIONS LIEES A LA CARENCE EN LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS

4.1 POSSIBILITE DANS TROIS EMBLEMENS RESERVES (ER) D'Y REALISER DES LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS

- ° la destination de l'ER 26 pour équipement scolaire aux Bendelées est complétée afin de permettre la réalisation de logements sociaux locatifs,
- ° la destination de l'ER 27 pour équipement socio-culturel à La Promenade est complétée afin de permettre la réalisation de logements sociaux locatifs,
- ° la destination de l'ER 30 pour l'extension du cimetière est complétée afin de permettre la réalisation d'une aire de stationnement et de logements sociaux locatifs.

4.2 EXIGENCE DE REALISER DES LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS POUR TOUTE OPERATION AU-DESSUS D'UN CERTAIN SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Pour les zones UA UB UC UD UE AU, les paragraphes portant sur le caractère de la zone et les articles 2 relatifs aux types d'occupations et utilisations soumises à conditions particulières sont complétés de la manière suivante :

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement social locatif.

4.3 POSSIBILITE D'AUGMENTER LA HAUTEUR DES BATIMENTS LORSQUE LA CONSTRUCTION EST DESTINEE A DES LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS

Les Articles UB 10 et UC 10 relatifs à la hauteur maximale des constructions sont complétés de la manière suivante :

Pour la construction de logements sociaux locatifs, une hauteur de 9 m sera autorisée sur une surface correspondant à 50% de l'emprise au sol.

5 MODIFICATION LIEE AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES INTRODUITES PAR LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORET (LAAAF)

Pour les zones A et N, au paragraphe relatif au caractère de la zone, l'interdiction de réaliser de nouvelle construction est complétée par la possibilité d'extension, sous conditions, des constructions existantes.

Les articles A2 et N 2 relatif aux types d'occupations et utilisations soumises à des conditions particulières sont complétés de la manière suivante :

Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du PLU, ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas 30 % de la SDP initiale en une seule fois et dans la limite de 250 m² de SDP.

Les piscines sont autorisées à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existante à la date d'exécution du PLU.

6 MODIFICATIONS LIEES AUX DYSFONCTIONNEMENTS DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS)

6.1 IMPLANTATION DE CONSTRUCTION EN ZONE UA

6.1.1 FORME DE TERRAIN AYANT UNE FACADE REDUITE SUR VOIE

Au articles UA6 et UA7 des implantations différentes peuvent être admises pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1000m², dans le cas où leur forme présenterait une façade réduite sur voie, les constructions pourront être implantées en retrait des voies à l'intérieur de la parcelle aménageable. Il s'avère que ce seuil est trop élevé, il est ramené à 500 m².

6.1.2 TERRAIN AYANT UNE FACADE SUR VOIE SUPERIEURE A 12M OU A L'ANGLE DE DEUX VOIES

En centre-ville ou en centre de hameau, la forme de certaines parcelles d'une longueur de limite sur voie très importante ou bordées par deux voies est difficilement constructible en continu d'une limite latérale à une autre limite latérale. Afin que la parcelle puisse être constructible il est exigé que la construction soit accolée à une seule limite latérale et implantée à l'alignement sur voie seulement sur une partie de son linéaire. Il est donc proposé de compléter les articles de la manière suivante :

° UA 6 implantation des constructions par rapport aux voies, par des implantations différentes pouvant être admises pour des parcelles dont la longueur de la limite sur voie est supérieure à 12 m ou situées à l'angle de deux rues, l'alignement n'étant exigé que sur une partie de la limite sur voie.

° et UA 7 implantations des constructions par rapport aux limites, par des implantations différentes pouvant toutefois être admises pour des parcelles dont la longueur de la limite sur voie est supérieure à 12 m ou situées à l'angle de deux rues, l'accolement n'étant exigé que sur une limite latérale.

6.2 IMPLANTATION DE LOCAUX TECHNIQUES

La modification de cette règle concerne principalement les postes de transformation électrique et les locaux poubelles qui dans de nombreux cas, pour des raisons techniques, doivent être implantés en bordure de voie ou de limite séparative.

Les articles UB UC UD UE 6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont donc complétés en admettant des implantations différentes pour les locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite, celles des constructions de garage étant déjà inscrites au PLU approuvé.

Les articles UB UC UD UE 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites sont donc complétés en admettant des implantations différentes pour les locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite.

6.3 DEFINITION DES VOIES CONCERNEES PAR LES RETRAITS DES CONSTRUCTIONS

Concernant la distance à respecter par rapport à l'alignement des voies, il est nécessaire de préciser de quelle voie il s'agit dans la mesure où une voie strictement privée à l'intérieur d'une parcelle pourrait conduire à l'application d'un recul de 5 m pour l'implantation d'un bâtiment, ce qui n'est pas l'objectif de cet article.

Ainsi il est proposé de préciser aux articles UB UC UD UE AU 6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies que les voies concernées sont les voies publiques ou à usage collectif.

6.4 INTRODUCTION D'OPERATIONS VALANT DIVISION PARCELLAIRE

Le PLU prévoit pour les lotissements des implantations différentes de celles prescrites par le document d'urbanisme afin de prendre en compte la conception globale de ces opérations. Des opérations valant division parcellaire sont à traiter de la même manière car elles divisent une opération comme un lotissement. Ainsi les implantations différentes admises aux articles UC UD 6 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies, UC7 UD7 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et UC8 UD8 relatifs aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont aussi attribuées aux opérations valant division parcellaire.

6.5 CLARIFICATION DE REGLES D'IMPLANTATION

Les articles UC7 et UD7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sont confus dans la prise en compte des piscines et des constructions. Dans la présente modification, ils sont traités, sans changement sur le contenu, de la manière suivante :

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. -La distance comptée horizontalement de tout point de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

6.6 ADAPTATION DE LA REGLE DE STATIONNEMENT

6.6.1 Participation pour absence de places de stationnement

La possibilité de participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme a été supprimée par la Loi, cette indication est donc enlevée des articles UA UB 12 relatifs au stationnement des véhicules.

6.6.2 Surfaces de place de stationnement

L'écriture ancienne de règlements d'urbanisme définissait la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement égale à 25 m² y compris les accès et dégagements. Il s'avère que cette surface ne correspond pas à la réalité dans la mesure où une place de stationnement plus la partie de voie qui lui est accolée est de l'ordre de 20 m². De surcroît, dans la mesure où les contraintes dimensionnelles des parkings sont du ressort des règles de construction, cette exigence est donc supprimée aux articles UB UC UD UE UF 12 relatifs au stationnement des véhicules.

6.7 ACTUALISATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6.7.1 Intégration architecturale

Sur des terrains en pente comportant des restanques, des projets recherchant la meilleure intégration ont été présentés ces derniers mois comportant des toitures terrasse rappelant la succession des planches naturelles. En application de l'article 11 du PLU approuvé ces projets n'ont pu être acceptés bien qu'étant de qualité. Afin de remédier à cette incohérence il est proposé que les articles UB UC UD UE UG AU 11 aspect extérieur au paragraphe relatif aux couvertures soient complétés de la manière suivante :

La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

6.7.2 Clôtures

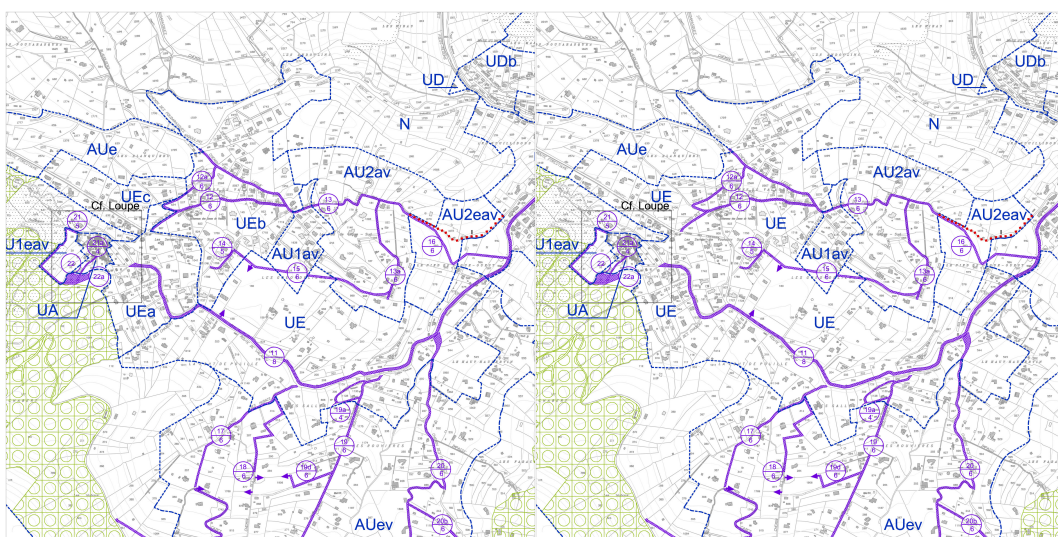
Une grande variété de matériaux de clôture pouvant être présentée et acceptée, le terme de « doivent » est remplacé par « peuvent » dans la constitution de ces ouvrages.

6.8 ADAPTATION DU CARACTERE DE LA ZONE UD AVEC LA REGLE D'EMPRISE

L'emprise au sol dans ce secteur étant de 30 %, la notion de densité faible ne correspond pas à cette prescription, elle est donc supprimée au paragraphe relatif au caractère de la zone qui n'est pas modifié dans sa destination principale, qui est de recevoir des constructions à usage d'habitation.

6.9 CORRECTION D'UNE ERREUR DE LA NOMENCLATURE DE ZONE UE SUR LE PLAN

Lors de la modification N° 2, correspondant à l'application de la Loi ALUR supprimant les surfaces minimales, les différents secteurs de la zone UE ne font plus qu'un dans la mesure où les indices correspondaient à différentes surfaces minimales. Dans le règlement écrit cette modification a bien été effectuée, par contre dans le règlement graphique les différents secteurs indicés ont été conservés. La présente modification corrige cet oubli.

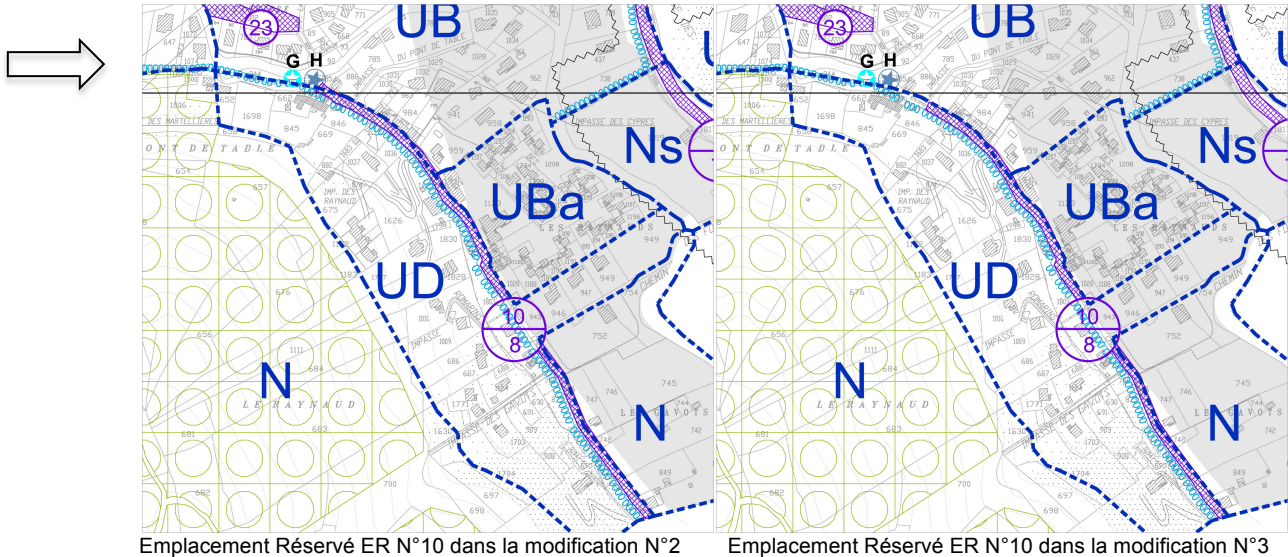


Secteur de Vallauris Zones UE indicées dans la modification N°2

Zone UE non indicée dans la modification N°3

6.10 AJUSTEMENT GRAPHIQUE D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER)

L'acquisition d'une partie de l'ER 10 ayant été effectuée, l'emprise de la partie maîtrisée est enlevée du plan.



6.11 COMPLEMENT DE DESTINATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Suivant les besoins de la commune, la destination de l'ER 25 pour aire de stationnement à La Croix est complétée pour qu'y soit réalisé des équipements socio-culturels et sportifs

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 rectifiées étant cohérentes avec les objectifs retenus.

Les mesures retenues n'impliquent pas de modification du zonage du PLU approuvé et sont donc 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 et que de surcroît toute nouvelle construction y est interdite, seules les extensions des habitations existantes y sont autorisées.

Addendum des rectifications apportées suivant l'avis des PPA et l'avis de la commissaire enquêteur

En réponse à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux conclusions de l'avis du Commissaire Enquêteur, quelques modifications sont apportées au dossier soumis à l'enquête publique :

La diversité de la destination des Emplacements Réservés (ER) est réduite de la manière suivante :

- ° L'ER 25 à La Croix est destiné exclusivement aux équipements scolaires,
- ° L'ER 26 aux Bendelées d'une contenance de 7 765 m² est divisé en trois parties, la partie centrale d'une contenance de 241 m² est destinée aux équipements scolaires et devient l'ER 26a, la plus au Sud d'une contenance de 1567 m² est destinée aux logements sociaux locatifs et devient l'ER 26b, le solde d'une contenance de 5 957 m² n'est plus affecté d'un ER dans la mesure où ces parcelles sont déjà propriété communale,
- ° L'ER 27 à La Promenade est destiné exclusivement aux logements sociaux locatifs.

Par ailleurs,

- ° L'ER 16 est réduit dans sa partie entre la route de Valaury et le haut de de la parcelle AN n°106 correspondant à la partie maîtrisé par la collectivité,
- ° L'ER 30 est noté sans objet dans la liste des ER car propriété communale et supprimé précédemment des planches graphiques.

Dans la partie écrite du règlement il est précisé que :

- ° A l'article 5 des dispositions générales à l'intérieur des périmètres de protection de l'oppidum du Castellans et du site classé du massif du Coudon tout projet devra être soumis à l'avis du service territorial de l'architecture et du patrimoine.
- ° A l'article 10 des dispositions générales concernant la définition de l'emprise au sol des constructions que les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol,
- ° Aux articles A2 et N 2 des types d'occupations et utilisations soumises à des conditions particulières des zones agricoles et naturelles les extensions seront obligatoirement adossées aux constructions à usage d'habitation existantes. Les annexes pourront être dissociées de la construction principale mais à une distance maximale de cette dernière de 30 m. En zone A la surface maximale de l'habitation est harmonisée à 250 m².

Enfin les servitudes relatives aux monuments historiques de l'oppidum du Castellans et du site classé du Coudon sont reportées sur les planches graphiques du zonage du PLU pour en rappeler l'existence qui fait partie des annexes du PLU.