



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification n°1

**1**

# **NOTICE**

PLU APPROUVE LE 21/12/2012

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 28/11/2016

## SOMMAIRE

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Préambule.....                                                                              | 3  |
| II. Prise en compte de la Loi ALUR.....                                                        | 4  |
| A. Rappel du contexte législatif lié à la promulgation de la loi ALUR.....                     | 4  |
| B. Conséquences immédiates sur le plan local d'urbanisme de La Crau .....                      | 5  |
| C. Un nécessaire encadrement de ce potentiel de densification.....                             | 9  |
| D. Des régulations différentes à mettre en œuvre en fonction des zones.....                    | 10 |
| E. Modifications réglementaires engagées suite à la promulgation de la loi ALUR.....           | 25 |
| III. Modifications engagées suite au jugement du tribunal administratif ...                    | 27 |
| IV. Modifications engagées en zone agricole et naturelle .....                                 | 28 |
| A. Mise en œuvre du projet horticole .....                                                     | 28 |
| B. Application de la Loi d'Avenir sur l'Agriculture, l'Alimentation et les Forêts (LAAAF)..... | 32 |
| V. Autres modifications réglementaires .....                                                   | 35 |
| A. Modifications affectant les dispositions générales .....                                    | 35 |
| B. Modifications affectant les dispositions des zones urbaines .....                           | 39 |

# I. PREAMBULE

La commune de La Crau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme récent, approuvé le 21 juillet 2012.

Pour autant, la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué n°2014-366 du 24 Mars 2014, se traduisant par la suppression immédiate des superficies minimales et des COS, constitue une évolution législative justifiant d'apporter des modifications au document d'urbanisme. La présente modification n°1 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.

Outre ces éléments, la présente modification a également pour objet :

- Prendre en compte le jugement du tribunal administratif qui conduit à l'annulation partielle de certaines dispositions du PLU approuvé ;
- Actualiser le règlement des zones A et N au regard du projet de pôle horticole soutenu par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et la chambre d'agriculture et des dispositions réglementaires introduites par la LAAAF ;
- Corriger certains éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble, eu égard au retour d'application des règles d'urbanisme depuis plus de trois ans: certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 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.

## II. PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

### A. 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 sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. Ceux-ci 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. Elle 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 (COS et superficie minimale) ont également été jugés, par le législateur, peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale.

Le législateur incite ainsi les auteurs de PLU à privilégier la combinaison de règles permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines : hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou implantation par rapport aux limites séparatives.

## B. CONSEQUENCES IMMEDIATES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CRAU

### 1. Suppression du COS et superficie minimale : un impact global à l'échelle des zones urbaines de la commune

L'application de la loi ALUR a pour conséquence immédiate la suppression de tous les COS dans le règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 21 décembre 2012.

Elle affecte :

- la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBm ;
- la zone UC et les secteurs UCe et UCg ;
- la zone UD et le secteur UDa
- les secteurs UL1 et UL2 ;
- la zone UM ;
- la zone UZ et les secteurs UZa, UZe et UZf ;
- les zones 1AUa, 1AUe, 1AUh et 1AUs

Seul le secteur UDa est concerné par la suppression de l'article 5 concernant les superficies minimales.

Les articles 5 et 14 des zones sus nommées ne sont désormais plus réglementés.

Une majorité des zones urbaines du PLU de La Crau est donc concernée. Elles représentent 95,9 % de la totalité des zones urbaines du territoire (636,59 ha), soit une superficie de 610,51 ha.

| Zones       | Superficie (ha) | % du territoire |
|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>UA</b>   | 21,77           | 3,4%            |
| <b>UB</b>   | 16,04           | 4,4%            |
| <b>UBa</b>  | 15,11           | 2,4%            |
| <b>UBb</b>  | 60,73           | 9,5%            |
| <b>UBm</b>  | 7,72            | 1,2%            |
| <b>UC</b>   | 150,97          | 23,7%           |
| <b>UCe</b>  | 10,42           | 1,6%            |
| <b>UCg</b>  | 41,09           | 6,4%            |
| <b>UD</b>   | 73,78           | 11,6%           |
| <b>UDa</b>  | 130,36          | 20,5%           |
| <b>UH</b>   | 3,98            | 0,6%            |
| <b>UHa</b>  | 0,33            | 0,05%           |
| <b>UL-1</b> | 5,03            | 0,8%            |
| <b>UL-2</b> | 5,99            | 0,9%            |
| <b>UM</b>   | 39,55           | 6,2%            |
| <b>UZ</b>   | 12,39           | 1,9%            |
| <b>Uza</b>  | 12,95           | 2%              |
| <b>Uze</b>  | 1,61            | 0,2%            |
| <b>Uzf</b>  | 5,00            | 0,8%            |
| <b>1AUa</b> | 7,87            | 1,2%            |
| <b>1AUe</b> | 2,25            | 0,3%            |
| <b>1AUh</b> | 6,23            | 1%              |
| <b>1AUs</b> | 5,42            | 0,8%            |
|             | 636,59          |                 |

## 2. Une augmentation théorique du potentiel de constructibilité des zones

Afin d'évaluer l'impact de la suppression des COS et des superficies minimales sur les droits à bâtir, une méthodologie a été mise en place. Elle a pour but d'extraire, à partir de l'application des articles 6, 7, 9, 10 et 13 du règlement en vigueur, un COS théorique.

Pour rappel :

- article 6 : implantation par rapport aux voies
- article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives
- article 9 : emprise au sol
- article 10 : hauteur des constructions
- article 13 : pourcentage d'espace libre / vert
- article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le tableau ci-dessous expose, pour rappel, les règles du PLU en vigueur pour les zones urbaines concernées.

| Règles du PLU en vigueur |                                                                                                             |                       |     |      |     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|------|-----|
| Zones / secteurs         |                                                                                                             | Superficies minimales | CES | COS  | CEV |
| UB                       | Secteurs de 1ère couronne autour du village                                                                 | -                     | -   | 0.7  | 30  |
| UBa                      | Secteurs de 1ère couronne autour du village (servitude de projet)                                           | -                     | -   | 0.6  | 30  |
| UBb                      | Secteurs de 1ère couronne autour du village                                                                 | -                     | -   | 0.5  | 30  |
| UBm                      | Les Maunières                                                                                               | -                     | -   | 0.7  | -   |
| UC                       | Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité                                                | -                     | -   | 0.3  | 30  |
| UCe                      | Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité privilégiant une mixité des fonctions urbaines | -                     | -   | 0.3  | -   |
| UCg                      | Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité relatif aux opérations de type habitat groupé  | -                     | -   | 0.5  | -   |
| UD                       | Quartiers majoritairement résidentiels avec tissu urbain aéré                                               | -                     | -   | 0.15 | 80  |
| UDa                      | Quartiers majoritairement résidentiels avec tissu urbain aéré                                               | 1200 m <sup>2</sup>   | -   | 0.15 | 80  |
| UL-1                     | Zones d'hébergement touristiques                                                                            | -                     | -   | 0.1  | -   |
| UL-2                     | Zones d'hébergement touristiques                                                                            | -                     | -   | 0.2  | -   |
| UM                       | Domaine militaire de la Marine                                                                              | -                     | -   | 0.1  | -   |
| UZ                       | Zones aménagées pour activités économiques                                                                  | -                     | 60  | 0.6  | -   |
| Uza                      | Zones aménagées pour activités économiques à dominante artisanale                                           | -                     | 60  | 0.6  | -   |
| Uze                      | Zones aménagées pour activités économiques à dominante tertiaire                                            | -                     | 60  | 0.9  | -   |
| Uzf                      | Zones aménagées pour activités économiques de la Grande Tourrache                                           | -                     | 70  | 0.6  | -   |
| 1AUa                     | Gavary, accueil d'activités économiques mixtes                                                              | -                     | 70  | 0.6  | -   |
| 1AUe                     | Les Avocats Ouest, accueil d'activités tertiaires et commerciales                                           | -                     | 60  | 0.6  | -   |
| 1AUh                     | Gensolenne, accueil d'habitat                                                                               | -                     | -   | 0.3  | 30  |
| 1AUs                     | La Bastidette, accueil d'activités tertiaires                                                               | -                     | -   | 0.5  | 30  |

*CES : Coefficient d'emprise au sol (article 9)*

*COS : Coefficient d'occupation du sol (article 14)*

*CEV : Coefficient d'espace vert (article 13)*

La méthodologie s'articule autour du calcul du potentiel à construire. Celui-ci est évalué par rapport aux articles 6, 7 et 13. Ce potentiel est ensuite comparé avec la valeur de la superficie d'emprise au sol (article 9). La valeur la plus faible est choisie. On multiplie le nombre de niveau (issu de l'article 10) à cette valeur afin d'en déduire une surface de plancher constructible. Cette surface de plancher est divisée par les superficies de terrain choisies (500 m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup>) pour obtenir un COS théorique. Il est alors comparé au COS en vigueur (article 14).

**Seules les zones** UB (et secteurs UBa, UBb et UBm), UC (et secteurs UCe et UCg), UD (et secteur UDa), UL1, UL2, UM, UZ (et secteurs UZa, UZe et UzF), et les zones 1AUa, 1AUe, 1AUh et 1AUs **du PLU sont impactées**.

Les calculs ont été réalisés afin de prendre en compte les règles les plus strictes sur des parcelles « type » de 500, 1000, 1500 et 2000 m<sup>2</sup> pour développer une appréhension la plus large possible du potentiel de constructibilité et de densification des zones.

| Zones impactées | COS existant | COS théorique                |                               |                               |                               |
|-----------------|--------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                 |              | Parcelles 500 m <sup>2</sup> | Parcelles 1000 m <sup>2</sup> | Parcelles 1500 m <sup>2</sup> | Parcelles 2000 m <sup>2</sup> |
| UB              | 0,7          | 1,73                         | 2,24                          | 2,52                          | 2,75                          |
| UBa             | 0,6          | 1,30                         | 1,68                          | 1,89                          | 2,06                          |
| UBb             | 0,5          | 0,86                         | 1,12                          | 1,26                          | 1,38                          |
| UBm             | 0,7          | 2,02                         | 2,45                          | 2,70                          | 2,94                          |
| UC              | 0,3          | 0,86                         | 1,12                          | 1,26                          | 1,38                          |
| UCe             | 0,3          | 0,77                         | 1,07                          | 1,23                          | 1,44                          |
| UCg             | 0,5          | 1,12                         | 1,26                          | 1,48                          | 1,56                          |
| UDa             | 0,15         | 0,40                         | 0,40                          | 0,40                          | 0,40                          |
| UD              | 0,15         | 0,40                         | 0,40                          | 0,40                          | 0,40                          |
| UL1             | 0,1          | 0,60                         | 0,90                          | 1,07                          | 1,20                          |
| UL2             | 0,2          | 0,60                         | 0,90                          | 1,07                          | 1,20                          |
| UM              | 0,1          | 3,00                         | 3,00                          | 3,00                          | 3,00                          |
| UZ              | 0,6          | 1,54                         | 2,11                          | 2,40                          | 2,40                          |
| Uza             | 0,6          | 1,15                         | 1,58                          | 1,80                          | 1,80                          |
| Uzf             | 0,6          | 1,54                         | 2,11                          | 2,41                          | 2,62                          |
| Uze             | 0,9          | 1,15                         | 1,58                          | 1,80                          | 1,80                          |
| 1AUa            | 0,6          | 1,54                         | 2,11                          | 2,41                          | 2,62                          |
| 1AUe            | 0,6          | 0,77                         | 1,05                          | 1,20                          | 1,20                          |
| 1AUh            | 0,3          | 1,15                         | 1,58                          | 1,80                          | 1,97                          |
| 1AUu            | 0,5          | 1,15                         | 1,58                          | 1,80                          | 1,97                          |

*Estimation d'un COS théorique issu de l'application des règles du PLU en vigueur (hors article 5 et 14)*

Cette estimation, qui donne un ordre de grandeur du potentiel de constructibilité et non un résultat net, permet de mettre en évidence que la suppression du COS est susceptible de permettre, en théorie, une augmentation des droits à construire dans la totalité des zones. Il convient néanmoins de rappeler que les règles du PLU demeurant en application (notamment les coefficients d'espaces verts existants), conjuguées à la réalité du tissu urbain et du parcellaire, ont, depuis mars 2014, permis d'encadrer la constructibilité, et éviter une densification forte de ces secteurs, comme en atteste la non-multiplication des constructions dans un contexte foncier et immobilier pourtant toujours très tendu sur le littoral varois.

Toutefois, afin de se prémunir contre de possibles projets immobiliers, qui par leur ampleur seraient susceptibles de bouleverser l'économie générale du PLU, une maîtrise des règles de constructibilités doit être envisagée.



**Méthodologie de réalisation du tableau page 6**

**Objet du tableau :** Illustrer avec des ordres de grandeur le potentiel de densification créé dans le PLU en vigueur par la suppression du COS. Ce potentiel est exprimé sous la forme d'un « COS potentiel théorique », facilement assimilable qui découlerait de l'application des autres règles du PLU.

**Processus****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.

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

**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) ;*

*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) ;*
- *l'emprise au sol englobe les annexes qui ne sont pas génératrices de surface de plancher contrairement au COS qui les exclue ;*
- *non prise en compte de la qualité de la desserte qui peut constituer un motif de refus en cas d'insuffisance ou de risque ;*
- *non prise en compte des règles de stationnement, pourtant contraignante dans le cadre du PLU en vigueur.*



### C. UN NECESSAIRE ENCADREMENT DE CE POTENTIEL DE DENSIFICATION

La majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être accompagnée. Elle doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère.

Les possibilités réglementaires offertes pour maîtriser cette densification s'avèrent néanmoins réduites. En effet, les règles de reculs par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) ne peuvent être accrues, du fait de la diversité de taille et de forme des parcelles. De plus, les règles de hauteurs (article 10) qui ont été fixées au regard des typologies urbaines existantes ou futures, dans un souci d'intégration paysagère, ne peuvent être complètement remises en cause.

La maîtrise de l'artificialisation nécessite, dans les zones concernées par la suppression du COS, la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol (article 9) et d'un coefficient d'espaces verts adaptés (article 13).

Afin de pouvoir réglementer ces coefficients, une étude déterminant les emprises au sol existantes a été réalisée. Elle permet d'une part la mise en évidence des secteurs à potentiel et d'autre part la définition d'une réglementation adéquate à la politique communale de consommation de l'espace.

*NB : le coefficient d'emprise au sol observé correspond au rapport entre l'emprise du bâti au sol et la superficie de la parcelle effectué à partir du cadastre officiel et d'un travail de terrain de vérification.*

## D. DES REGULATIONS DIFFERENTES A METTRE EN ŒUVRE EN FONCTION DES ZONES

### 1. La zone UB

La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa relatif à des espaces de renouvellement urbain, concernés par une servitude de projet ;
- un secteur UBb relatif à des espaces où les hauteurs sont limitées ;
- un secteur UBm relatif au secteur des Maunières.

#### La zone UB :

La zone UB correspond à des espaces de **renouvellement urbain**. Elle dispose de faibles capacités foncières résiduelles, mais comprenant de nombreux tissus urbains composés de maisons individuelles, une densification par démolition/reconstruction y est possible. De plus, le PLU en vigueur fixe un certain nombre de règles contraignantes, en termes de hauteur et de stationnement. Il impose par ailleurs un coefficient de 30 % d'espaces verts.

Ce faisant, l'absence de COS pourrait permettre de développer des programmes imposants, en rupture avec les tissus urbains environnants et notamment le centre-historique proche.

Le potentiel de densification de cette zone doit donc être encadré, notamment par l'instauration d'emprises au sol qui vont permettre de mieux caractériser les constructions à vocation d'habitat collectif qui vont pouvoir émerger, en prenant en compte les emprises au sols des bâtiments existants, globalement compris entre 20 et 30%.

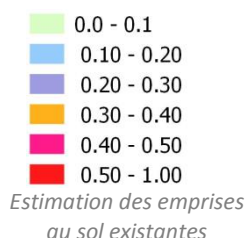


Photo aérienne (Google earth)



Carte étude des CES – Zone Est village



Nouveau projet de logement à l'Est du centre-village



Projet situé en zone de Renouvellement Urbain



Le secteur UBa : Ce secteur se situe au Sud de l'espace villageois. Il est grevé d'une servitude de projet compte tenu de sa situation et de sa faible urbanisation. Aucune constructibilité dans l'immédiat n'est permise.

Etant actuellement occupée par des grandes constructions destinées à de l'industrie ou des entrepôts et disposant d'un important foncier résiduel mobilisable, ce secteur pourrait être fortement densifié à la levée de la servitude au 21/12/2017, date de levée de la servitude de 5 ans. Le Plan Local d'Urbanisme ayant été élaboré en cohérence avec les capacités des réseaux et des infrastructures communales, une densification plus importante que celle prévue par le document opposable entraînera des besoins que les réseaux électriques ou d'adduction d'eau potable ne peuvent combler.



Photo aérienne (Google Earth)

Un encadrement du potentiel de constructibilité de ce secteur doit donc être réalisé par l'imposition d'une emprise au sol, reprenant en toute logique les dispositions prévues dans les autres zones UB.



Estimation des emprises  
au sol existantes



Le secteur UBb : en périphérie proche de la zone UA

La zone UBb présente une densité moyenne et est affectée principalement à de l'habitat sous forme de pavillons individuels en assainissement collectif. Le potentiel foncier résiduel y est plutôt faible, ainsi que sa capacité de densification à court terme.

Le Plan Local d'Urbanisme ayant été élaboré en cohérence avec les capacités des réseaux et des infrastructures communales, une densification plus importante que celle prévue par le document opposable, possible à long terme, entraînera des besoins que les réseaux électriques ou d'adduction d'eau potable ne peuvent combler.

Un encadrement du potentiel de constructibilité de ce secteur doit donc être réalisé par l'imposition d'une emprise au sol, reprenant en toute logique les dispositions prévues dans les autres zones UB et correspondant aux typologies observées dans le secteur (variant entre 30 et 45 % essentiellement). Par rapport au réglement actuel (COS 0,5 en R+1), on estime que l'équivalent emprise au sol est de 0,35.

Une emprise au sol adaptée aux commerces existants peut également être fixée.



Photo aérienne



Typologie d'habitat pavillonnaire en zone UBb



Extrait étude CES de la zone UBm



Estimation des emprises  
au sol existantes

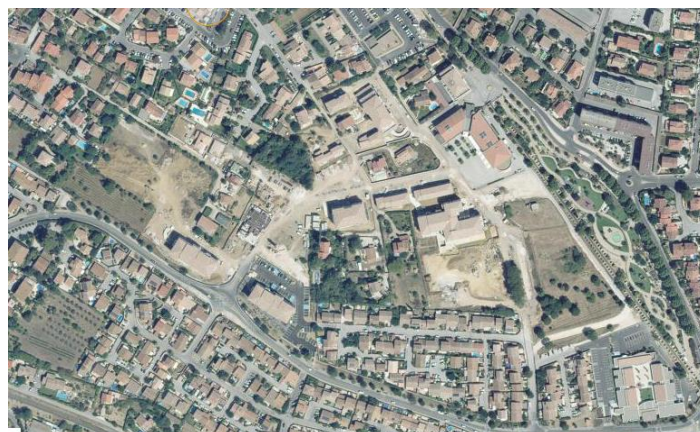
Le secteur UBm : il correspond au secteur des Maunières

Le secteur UBm a fait l'objet d'une urbanisation récente (Programme de collectifs comprenant 430 logements dont plus de 120 logements sociaux). Le potentiel foncier y est résiduel y est très faible et la capacité du secteur à être densifié (par mutation du bâti) est faible à court terme. Elle reposerait en effet principalement sur la démolition de bâtiments qui sont neufs, donc très improbable à court terme.

Le Plan Local d'Urbanisme ayant été élaboré en cohérence avec les capacités des réseaux et des infrastructures communales, une densification plus importante que celle prévue par le document opposable entraînerait néanmoins, sur le long terme, des besoins que les réseaux électriques ou d'adduction d'eau potable ne pourraient combler.

De plus, les voies de circulation, actuellement dimensionnées en adéquation avec les objectifs du PLU, seraient sous-dimensionnées face à une forte augmentation du nombre de véhicules.

Pour se faire, il convient d'encadrer le potentiel de densification du secteur, en encadrant les emprises au sol maximales autorisées, en se basant sur les opérations récemment autorisées (variant autour de 25 %).



*Vue aérienne*



*Vue depuis l'avenue de Limans*



## 2. La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

La zone UC comprend :

- un secteur UCe privilégiant une mixité des fonctions urbaines
- un secteur UCg relatif aux opérations de type habitat groupé

### La zone UC :

La zone UC correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire caractérisés par une densité moyenne à forte, que l'on retrouve autour du noyau villageois.

Elle correspond à un habitat de moyenne densité. Le CES moyen de la zone est situé entre 0,25 et 0,30. Par rapport aux droits à bâtir du PLU (COS 0.3 en R+1) on peut considérer que l'équivalent emprise est de 0.25. Il s'agit d'une zone pavillonnaire sur laquelle il n'est pas souhaitable de limiter les extensions de bâtis

Cette zone UC est très largement occupée, les potentialités foncières y sont très minimes. Aucune réelle densification ne peut être envisagée ce faisant à court terme, mais à moyen et long terme, la multiplication des extensions et des divisions pourrait conduire à déstructurer ce tissu urbain. Un encadrement de l'emprise au sol s'avère donc nécessaire.

Considérant que les emprises au sol observées dans le secteur sont principalement comprises entre 0,25 et 0,30, il est proposé de fixer un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 30% permettant de conserver le tissu urbain existant tout en autorisant une légère densification pour être en accord avec les principes de la loi ALUR.



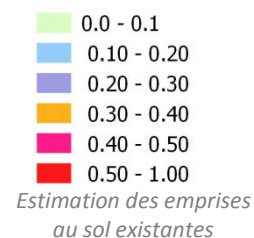
Vue aérienne



Vue depuis avenue des Vergnes



Extrait étude CES de la zone UC





Le secteur UCe : un secteur UCe privilégiant une mixité des fonctions urbaines.

Le secteur UCe a fait l'objet d'une urbanisation récente dans le cadre de lotissements d'habitation individuelle. Par ailleurs le secteur UCe autorise les constructions à usage de commerce. Un lotissement a été autorisé à cet effet dans ce secteur. La création d'une surface alimentaire est envisagée. En termes d'emprise au sol constatée sur le terrain, elle est de 0.35. En effet, dans le cadre du PLU, le COS était à 0.3 en R+1, mais les droits à bâtir avaient été répartis dans le cadre du lotissement (SHON de la voirie répartie sur les lots) ce qui avait permis de densifier.

Le potentiel foncier y est résiduel et la capacité du secteur à être densifié (par mutation du bâti) est faible à court terme.



Photo aérienne

Le Plan Local d'Urbanisme ayant été élaboré en cohérence avec les capacités des réseaux et des infrastructures communales, une densification plus importante que celle prévue par le document opposable entraînerait néanmoins des besoins que les réseaux électriques ou d'adduction d'eau potable ne pourraient combler.

De plus, les voies de circulation, actuellement dimensionnées en adéquation avec les objectifs du PLU, seraient sous-dimensionnées face à une forte augmentation du nombre de véhicules.

Les infrastructures d'accueil de l'enfance et l'école ne peuvent être agrandies dans un avenir proche. Une augmentation conséquente du nombre de résidents saturera ces structures et la municipalité sera dans l'incapacité de répondre aux attentes des citoyens.

Pour se faire, il convient d'encadrer le potentiel de densification du secteur, en encadrant les emprises au sol maximales autorisées, en se basant sur les opérations récemment autorisées (variant autour de 30 %).

Ce secteur accueillant du commerce, un assouplissement de leur emprise réglementée pourrait être mis en œuvre afin de faciliter leur maintien et leur développement et favoriser la mixité urbaine.

Le secteur UCg : un secteur UCg relatif aux opérations de type habitat groupé

La zone urbaine UCg est une zone urbaine de forte densité, affectée principalement à l'habitat sous forme de pavillons individuels en assainissement collectifs. L'emprise au sol constatée sur le terrain y est comprise entre 0.35 et 0.50.

Elle présente un potentiel foncier nul, puisque plus aucun terrain n'est disponible. Néanmoins les capacités de densifications doivent être maîtrisées, afin de ne pas impacter sur l'identité pavillonnaire du quartier. Cette



Estimation des emprises au sol existantes



Extrait carte sur l'étude des CES - Secteur Basses Cottes

urbanisation devra également prendre en compte la préservation des qualités paysagères du secteur.

Un coefficient d'emprise au sol devrait donc être fixé pour maintenir l'existant.



Vue depuis l'impasse du Chenin



Photo aérienne



### 3. La zone UD

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend un secteur UDa.

La zone UD dite « des Avocats » comprend une Orientation Particulière d'Aménagement et son urbanisation devra être compatible avec les principes définis.

|             |
|-------------|
| 0.0 - 0.1   |
| 0.10 - 0.20 |
| 0.20 - 0.30 |
| 0.30 - 0.40 |
| 0.40 - 0.50 |
| 0.50 - 1.00 |

*Estimation des emprises au sol existantes*

#### Zone UD :

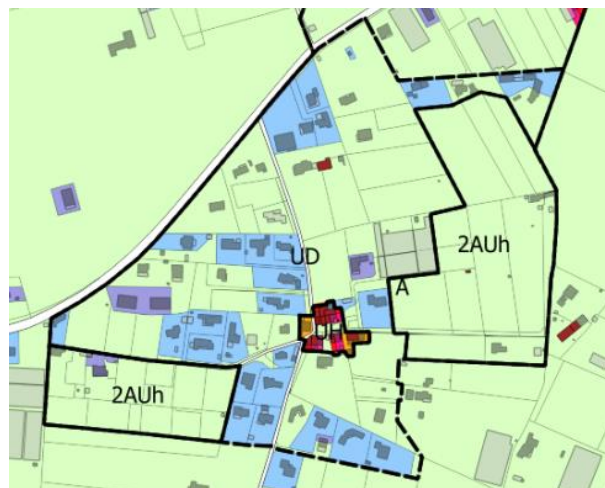
Anciennes zones NB du POS, les zones UD correspondent à plusieurs secteurs résidentiels caractérisés par une plus faible densité que la zone UC, ayant motivé dans le cadre du PLU en vigueur de fixer des coefficients d'espaces verts à 80 %.

Elles se caractérisent par une présence importante d'espaces interstitiels verts et boisés qui confère à ces quartiers une grande qualité paysagère.

L'ensemble de la zone possède d'importantes capacités foncières résiduelles, notamment par division foncière, du fait de la présence de grandes parcelles issues des anciennes règles de superficies minimales. La plupart des parcelles de la zone UD et ses secteurs sont comprises entre 800 et 2500 m<sup>2</sup>

Le PLU approuvé visait à limiter la densification du secteur compte tenu de la problématique d'accès (desserte insuffisante pour faire face une augmentation trop importante de véhicules) et de l'intérêt paysager, afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage et de ne pas porter atteinte aux qualités écologiques du territoire.

La suppression du COS et des superficies minimales fait courir un risque quant à une forte densification de ce secteur et l'altération de ses qualités paysagères. Un encadrement strict de la constructibilité est donc à créer par l'intermédiaire de l'instauration de coefficients d'emprises au sol.



*Extrait carte sur l'étude des CES*



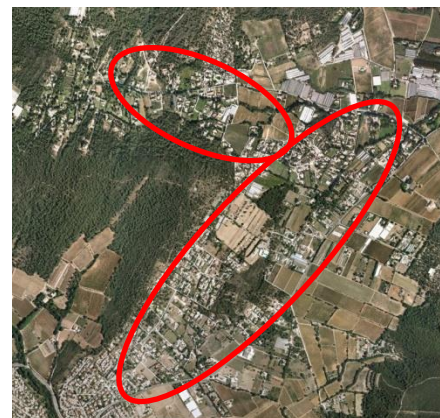
*Photo aérienne*



### Secteur UDa :

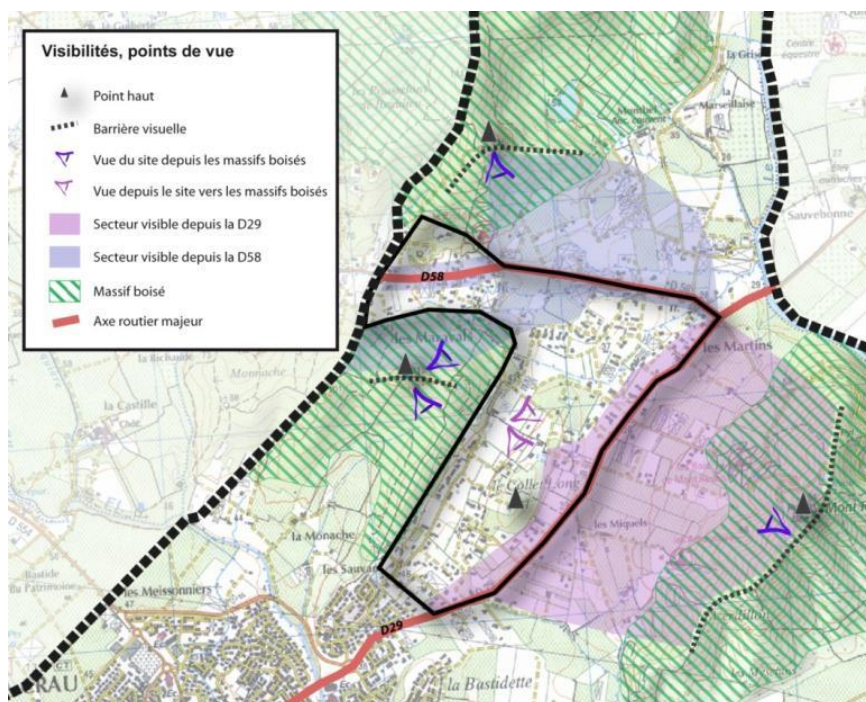
Le secteur UDa s'inscrit dans les mêmes principes et problématiques que la zone UD, mais avec des contraintes paysagères encore plus renforcées.

La qualité paysagère de cet espace urbanisé s'explique par la densité végétale développée aux abords des voies et des jardins, et par les reliques de terrains cultivés témoins de la tradition agricole. Cet espace s'est développé dans la plaine située entre les massifs de Maraval (au Sud-Ouest), des Pousselons (au Nord) et du Mont Redon (à l'Est). Il s'étend sur les pentes de la colline de Maraval visible depuis la plaine mais reste en grande partie invisible du fait du couvert végétal et de la topographie.



Les habitations sont peu perceptibles depuis la plaine du fait de leur insertion au sein d'une végétation arborée en bordure de voie et aux abords des jardins. Ce site constitue ainsi une transition entre les unités paysagères identitaires de la Crau que sont la plaine agricole et les massifs boisés.

La préservation de cette qualité paysagère passe nécessairement par la maîtrise de la densité bâtie. En effet, une densification de cet espace paysager sensible viendrait bouleverser les rapports d'échelle.



Les impacts seraient nombreux :

- réduction du couvert végétal et impact plus important des constructions dans le paysage
- apparition de nouvelles unités paysagères « mixtes » / franges urbaines, caractérisées par une prégnance de surfaces bâties
- modification de l'échelle de perception des massifs alentours.

L'objectif du PLU visait dans ce secteur à limiter strictement la capacité d'accueil résiduelle de la zone. Pour ce faire, le PLU en vigueur fixe d'ores et déjà un coefficient d'espace vert important, de 80 %.

Un encadrement strict de la constructibilité est donc à créer par l'intermédiaire de l'instauration de coefficients d'emprises au sol très strictes.



Vue depuis la RD29



Vue depuis la RD58

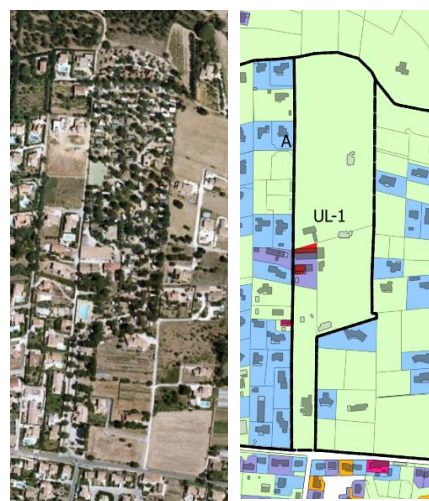


#### 4. La zone UL

La zone **UL** correspond à une zone d'hébergement touristique. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UL1 relatif au camping Holiday Giavis
- le secteur UL2 relatif au camping du Pinédou

Secteur UL1 : Le secteur UL1 est une zone permettant l'occupation et l'utilisation du sol nécessaire aux campings à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site. Peu de constructions fixes étant implantées sur le site, un fort potentiel de densification peut y être envisagé, ce qui serait en contradiction directe avec la vocation de la zone. Un coefficient d'emprise au sol faible, basé sur l'existant, doit donc être envisagé.



|             |
|-------------|
| 0.0 - 0.1   |
| 0.10 - 0.20 |
| 0.20 - 0.30 |
| 0.30 - 0.40 |
| 0.40 - 0.50 |
| 0.50 - 1.00 |

*Estimation des emprises  
au sol existantes*

Secteur UL2 : Le secteur UL2 est une zone permettant l'occupation et l'utilisation du sol nécessaire aux campings et aux PRL, à condition de s'inscrire harmonieusement dans le site. De nombreuses installations légères de loisirs y sont implantées formant un ensemble assez dense.

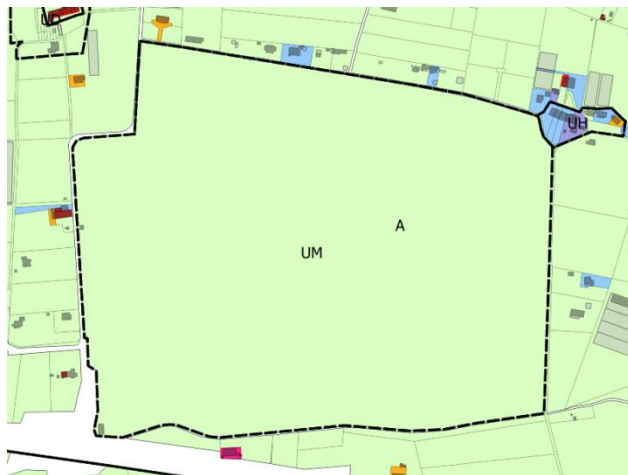
Une densification de la zone ne serait pas souhaitable compte tenu de la vocation de la zone et de la présence d'espaces boisés classés proches. Un coefficient d'emprise au sol faible, basé sur l'existant, doit donc être envisagé afin de permettre un bon fonctionnement du campign.





## 5. La zone UM

La zone **UM** correspond au Domaine Militaire. Aucune installation n'y est programmée en surface. Compte-tenu des dessertes actuelles, les possibilités de construction en surface, hors installations nécessaires à la défense nationale, doivent être limitées, ce qui motive l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol faible.



*Extrait carte sur l'étude des CES*



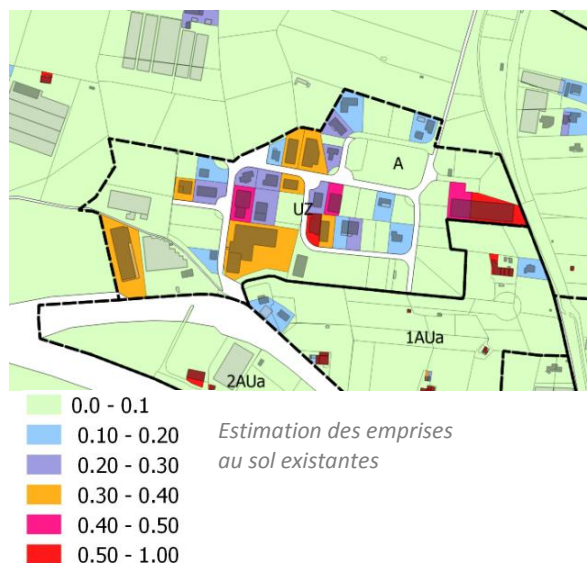
*Vue depuis le chemin de Clairval*

## 6. La zone UZ

La zone **UZ** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

La zone UZ comprend :

- un secteur UZa correspondant à une dominante artisanale
- un secteur UZe correspondant à une dominante tertiaire.
- un secteur UZf correspondant à un secteur à la Grande Tourrache



### Zone UZ :

La zone UZ est destinée à accueillir les activités économique telles que petites industries, bureau, services, activités artisanales ou encore commerciale. La zone UZ est intégralement bâtie et dispose d'un faible potentiel d'évolution et de densification.

Ce secteur est concerné par un coefficient d'emprise au sol fixé à 60 % dans le PLU en vigueur, permettant de répondre de manière satisfaisante aux besoins liés aux activités développées et à leurs aménagements.

Afin de permettre le maintien de l'activité économique, ce CES doit être maintenu.



*Vue depuis la rue Galilée dans la zone*



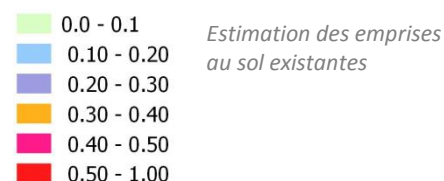
Secteur UZa : correspondant à une dominante artisanale

Ce secteur est situé dans une zone urbaine de faible densité, et est affecté à des constructions de type hangar, principalement destiné à l'activité économique, et plus particulièrement artisanale.

Cette zone est majoritairement bâtie et ses capacités de densification sont faibles.

Ce secteur est concerné par un coefficient d'emprise au sol fixé à 60 % dans le PLU en vigueur, permettant de répondre de manière satisfaisante aux besoins liés aux activités développées et à leurs aménagements.

Afin de permettre le maintien de l'activité économique, ce CES doit être maintenu.



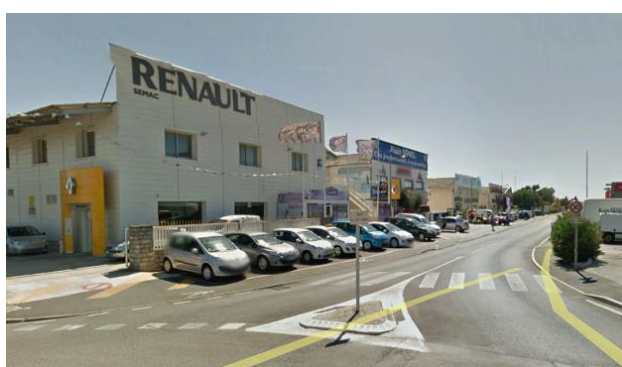
Secteur UZe : correspondant à une dominante tertiaire.

Ce secteur est situé en continuité du centre-ville et accueille des constructions destinées à de l'activité économique.

Le potentiel foncier concerne uniquement des espaces de stationnement qui sont peu mobilisables à court terme.

Ce secteur est concerné par un coefficient d'emprise au sol fixé à 70 % dans le PLU en vigueur, permettant de répondre de manière satisfaisante aux besoins liés aux activités développées et à leurs aménagements.

Afin de permettre le maintien de l'activité économique, ce CES doit être maintenu.



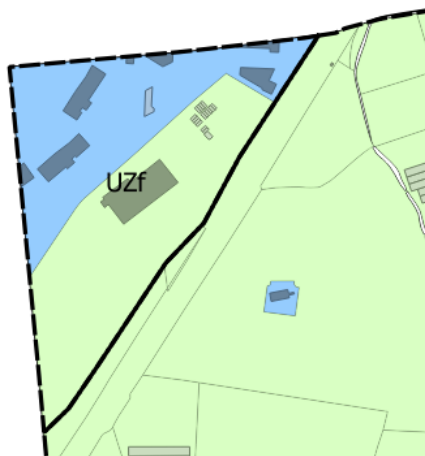


Secteur UZf : correspondant à un secteur à la Grande Tourrache

Ce secteur est situé dans une zone urbaine de moyenne densité et concerne un centre de formation – La Grande Tourrache- et des équipements sportifs (tennis couverts).

Ce secteur bénéficie déjà d'un coefficient d'emprise au sol fixé à 60 % permettant de répondre aux besoins en constructions et aménagements nécessaires au développement des activités économiques.

Afin de permettre le maintien de l'activité économique, ce CES doit être maintenu, voire renforcer pour correspondre aux emprises au sol déjà instaurées dans d'autres zones de développement économiques (notamment 1AUa et UZe).



## 7. La zone 1AUa

La zone **1AUa** correspond à la zone à urbaniser dite de Gavary, destinée à accueillir des activités économiques mixtes et comprend une Orientation d'Aménagement. Cette zone bénéficie déjà d'un CES fixé à 70 %, devant et permettant de répondre aux besoins en termes de développement des activités. Compte tenu des besoins liés au stationnement et à l'accessibilité des lots, une augmentation de ce CES n'aura pas d'effets constructif supplémentaire.



*Estimation des emprises  
au sol existantes*

### 8. La zone 1AUe

La zone **1AUe** correspond à la zone à urbaniser dite des Avocats, destinée à accueillir des activités économiques tertiaires et commerciales, et comprend une Orientation d'Aménagement.

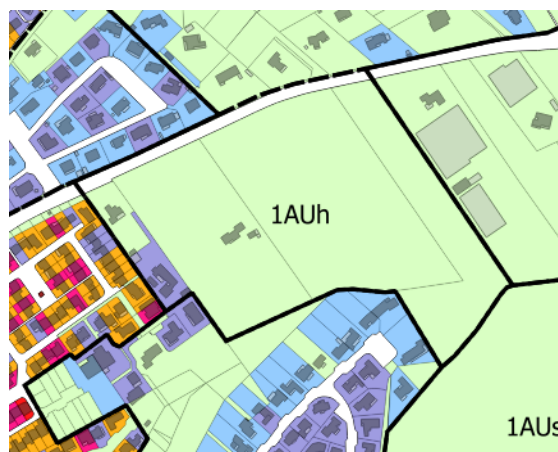
Cette zone est actuellement occupée par des serres qui doivent être démontées pour permettre la réalisation d'équipements publics. Elle dispose donc d'un important potentiel foncier mobilisable pour accueillir des constructions. Cette zone bénéficie déjà d'un CES fixé à 60 %, devant et permettant de répondre aux besoins en termes de développement des activités. Compte tenu des besoins liés au stationnement et à l'accessibilité des lots, une augmentation de ce CES n'aura pas d'effets constructif supplémentaire. Son maintien peut donc être envisagé.



### 9. La zone 1AUh

La zone **1AUh** correspond à la zone à urbaniser dite de la Gensolenne, destinée à accueillir de l'habitat. La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui implique un projet d'ensemble. A ce jour, il n'existe pas d'opérateur maîtrisant l'ensemble du foncier. La commune est par ailleurs propriétaire d'un terrain. Toutefois, il convient d'encadrer la réglementation pour maintenir l'économie générale de ce quartier, à vocation pavillonnaire de moyenne densité.

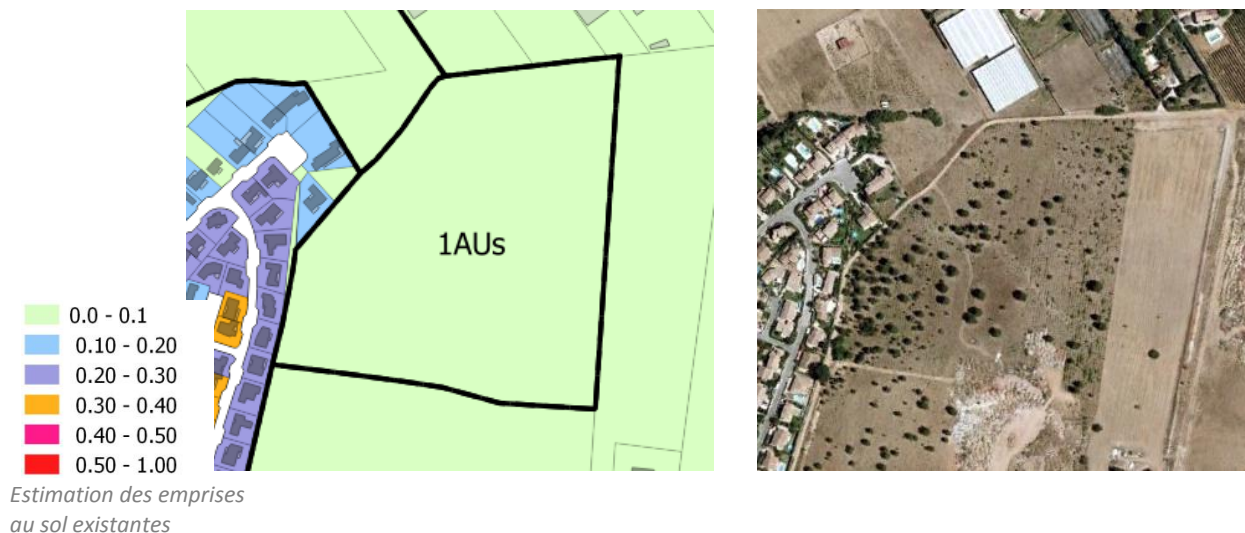
Compte tenu de l'important potentiel foncier mobilisable, il existe un fort potentiel de densification de ce secteur. L'instauration de règles d'emprises au sol doit être envisagée, en complément du coefficient d'espace vert, afin d'encadrer la future urbanisation, au regard des typologies et formes urbaine qui y sont prévues.





### 10. La zone 1AUs

La zone **1AUs** correspond à la zone à urbaniser dite de la Bastidette, qui comprend une Orientation d'Aménagement. Compte tenu de l'important potentiel foncier mobilisable, il existe un fort potentiel de densification de ce secteur. L'instauration de règles d'emprises au sol doit être envisagée afin d'encadrer la future urbanisation, au regard des typologies et formes urbaine qui y sont prévues.



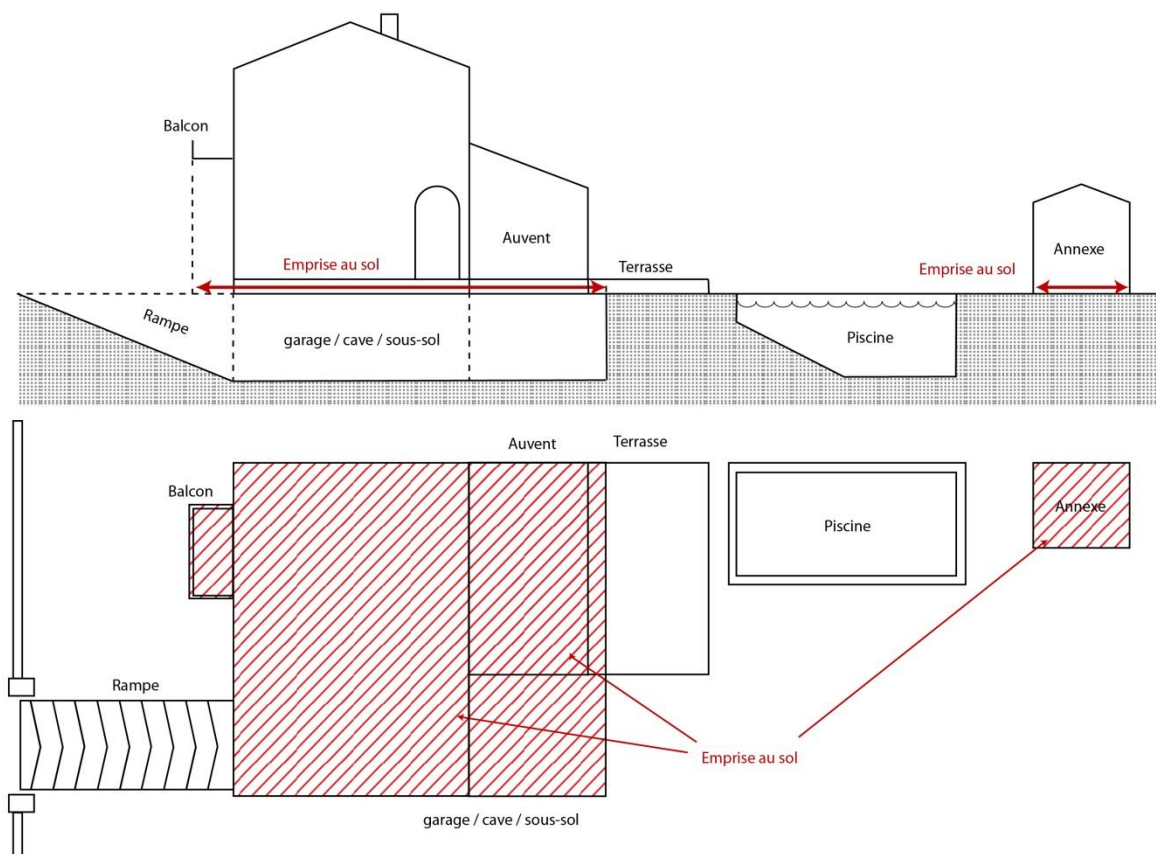
## E. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ENGAGEES SUITE A LA PROMULGATION DE LA LOI ALUR

### 1. Définition de l'emprise au sol

Afin de pouvoir encadrer les emprises au sol, la définition du lexique est mise à jour de la sorte :

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des balcons, exceptions faite des éléments de modénatures ou architecturaux (débords de toiture...). »

Un schéma est inséré pour une meilleure compréhension.





## 2. Modifications apportées aux règles d'emprises aux sols et d'emprise des espaces verts

Afin d'encadrer le potentiel de densification, les coefficients d'emprises au sol des articles 9 des zones UB, UC, UD, UL, UM, UZ et 1AU sont règlementés au regard des emprises au sol existantes, tout en tenant compte du projet urbain défini dans le PLU en vigueur et en s'assurant que les coefficients d'emprise au sol (CES) fixés permettent bien une densification en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR.

En appui de ce dispositif, le coefficient d'espaces verts (article 13) a été conservé ou modifié dans les zones UB, UC, UD et 1AU et ajouté dans les zones UL afin de préserver des espaces non artificialisés cohérents dans chacune des zones.

### Evolution des règlementation des CES/CEV

| Zones | Au PLU en vigueur |     | Proposés                      |                    |
|-------|-------------------|-----|-------------------------------|--------------------|
|       | CES               | CEV | CES                           | CEV                |
| UB    | -                 | 30  | 25 %                          | 30 %               |
| UBa   | -                 | 30  | 25%                           | 30%                |
| UBb   | -                 | 30  | 15% pour commerce<br>35 %     | 30%                |
| UBm   | -                 | -   | 25 %                          | -                  |
| UC    | -                 | 30  | 30%                           | 30%                |
| UCe   | -                 | -   | 30 % habitat<br>50% commerces | 30% sauf commerces |
| UCg   | -                 | -   | 45 %                          | -                  |
| UDa   | -                 | 80  | 8%                            | 80%                |
| UD    | -                 | 80  | 12%                           | 80%                |
| UL1   | -                 | -   | 10%                           | 50%                |
| UL2   | -                 | -   | 20%                           | 50%                |
| UM    | -                 | -   | 10%                           | -                  |
| UZ    | 60 %              | -   | 60%                           |                    |
| Uza   | 60 %              | -   | 60%                           |                    |
| Uzf   | 60 %              | -   | 70%                           |                    |
| Uze   | 70 %              | -   | 60%                           |                    |
| 1AUa  | 70 %              | -   | 70%                           |                    |
| 1AUe  | 60 %              | -   | 60%                           |                    |
| 1AUh  | -                 | 30  | 30%                           | 30%                |
| 1AUu  | -                 | 30  | 50%                           | 30%                |

Des exceptions à ces coefficients ont été introduites :

- pour les CINASPIC aux articles 9 des zones UB, UC, UD, 1AUh et 1AUu afin de répondre aux besoins spécifiques liés aux équipements publics.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages ou installations liés à la Défense Nationale (y compris logements de fonction ou entrepôts liés à l'activité de la Défense Nationale) à l'article 9 de la zone UM.

## 3. Suppression des règles applicables au titre des articles 5 relatifs aux superficies minimales et aux articles 14 relatifs aux Coefficients d'occupation des sols

Les dispositions des articles 5 et 14 de l'ensemble des zones sont remplacées par la mention suivante : « La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées. »

### III. MODIFICATIONS ENGAGEES SUITE AU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Par décision en date du 14 janvier 2016 du tribunal administratif de TOULON, les sous-secteurs Nt1 et Nt3 ont été annulés. Les dispositions du plan d'occupation des sols approuvé le 02/02/2000 sont applicables en lieux et place.

Afin de prendre en compte ce jugement :

- les dispositions spécifiques à ces zones sont supprimées
- il est précisé à l'article 2 des dispositions générales que « Par décision en date du 14 janvier 2016 du tribunal administratif de TOULON, les sous-secteurs Nt1 et Nt3 ont été annulés. Les dispositions du plan d'occupation des sols approuvé le 02/02/2000 sont applicables en lieux et place »
- il est précisé en introduction de la zone N que :
  - o celle-ci comprend « *un secteur Nt composé d'un unique sous-secteur Nt2 relatif à un espace d'hébergement touristique de taille et de capacité limitée.* » Les références aux sous-secteurs Nt1 et Nt3 ont été supprimées.
  - o « *Par décision du tribunal administratif de TOULON, en date du 14 janvier 2016, les sous-secteurs Nt1 et Nt3 ont été annulés.* »
- Les secteurs concernés ont été grisés sur le plan de zonage et les phrases suivantes ont été introduites :
  - o Secteur Nt-1 annulé par jugement du TA. Se référer à la zone 2NAc du POS
  - o Secteur Nt-3 annulé par jugement du TA. Se référer à la zone ND du POS

## IV. MODIFICATIONS ENGAGEES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

### A. MISE EN ŒUVRE DU PROJET HORTICOLE

#### 1. Un projet nécessaire pour le maintien et le développement de la filière horticole locale

*NB : les éléments ci-dessous sont issus d'un diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture. Pour mémoire, le projet de pôle horticole était déjà envisagé dans le cadre de l'élaboration du PLU et mentionné dans le cadre du rapport de présentation (page 50 du rapport de présentation : « le projet de développement d'une zone horticole d'excellence sur le secteur de la Bastidette, de l'ordre de 14ha, à proximité de la SICA et du Marché aux fleurs, permettra de dynamiser la filière du bassin hyérois dans le domaine de fleurs coupées. »*

La filière horticole varoise est leader national dans la production de fleurs coupées. Structurée notamment autour du Marché aux Fleurs de Hyères mettant en marché environ 65% de la production locale, de nombreux projets sont menés pour soutenir son développement : démarche qualité reconnue, marque collective Hortisud, accompagnement technique des producteurs, partenariats entre bassins de production, veille et intervention de la SAFER...

Cette filière, fleuron de l'agriculture varoise, a engagé dès 2009 une réflexion sur le développement de son activité et la préservation des terres agricoles, support de la production locale. Organisée au sein de l'association Hyères Hortipôle, créée en 1994, devenue SPL Méditerranée en 2005 puis reconnue grappe d'entreprise FLORISUD par la DATAR en 2010, la filière est fédérée autour de plusieurs démarches collectives, dont l'une consiste à développer des zones d'activités horticoles dédiées à la production, pour soutenir le développement de la filière et préserver les espaces agricoles de l'Est Toulonnais, territoire qui subit depuis plusieurs décennies une pression foncière accrue.

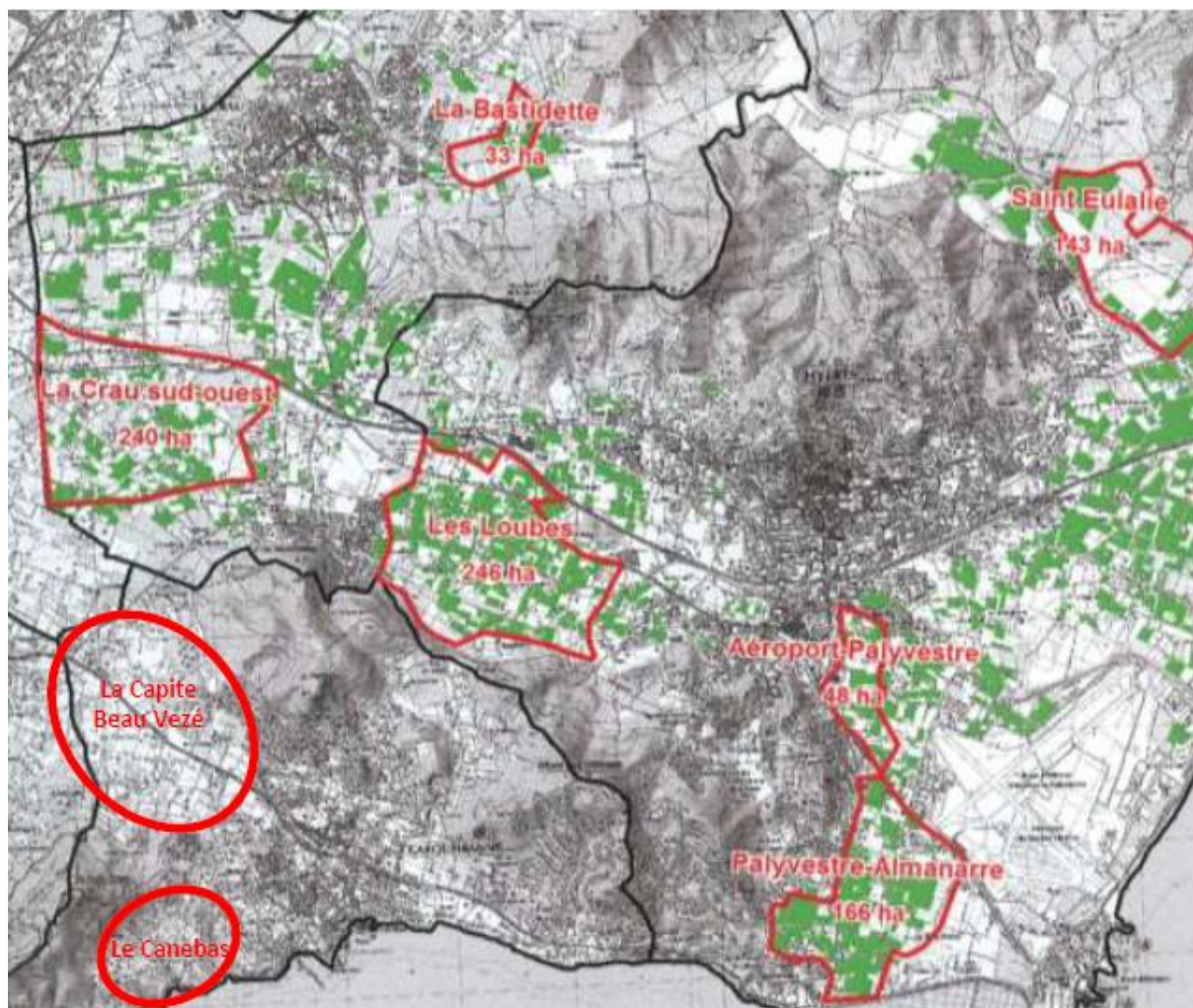
A la demande de la filière et de la SICA du Marché aux Fleurs de Hyères, une étude sur l'état, le fonctionnement et les besoins de la filière horticole a été réalisée. Afin de maintenir le niveau de production en « fleurs coupées », nécessaire à l'organisation collective performante, les acteurs de la profession horticole (SICA, Hyères Hortipôle, SHV, Chambre d'Agriculture, SAFER, DDEA...) ont estimé les besoins en foncier dans les 5 à 10 ans à venir entre 15 et 30 ha.

Huit secteurs stratégiques horticoles ont ainsi été identifiés afin de préserver le potentiel de production et de renforcer la filière. Un besoin à court terme, d'une quinzaine d'hectares à mobiliser dans les 5 ans à venir a été identifié. Parmi ces 8 secteurs :

- 2 sites prioritaires (Sainte Eulalie à Hyères et La Bastidette à La Crau) qui présentent de grandes disponibilités foncières et ne sont pas cultivés aujourd'hui.
- 4 secteurs horticoles (Les Loubes, Le Palyvestre, L'Almanarre sur la commune de Hyères et le secteur de La Crau-Sud-Ouest sur la commune de La Crau) déjà largement occupés à ce jour par l'horticulture et ne présentant que quelques disponibilités foncières de petite taille (de l'ordre de 1 à 2 ha pour chaque parcelle).
- 2 secteurs horticoles identifiés avec la Mairie de Carqueiranne dans le cadre de l'étude :
  - o Le Canebas (en particulier pour son micro-climat et ses capacités d'irrigation)
  - o La Capite-Beau Vezé (en particulier pour sa valeur agronomique et ses capacités d'irrigation)

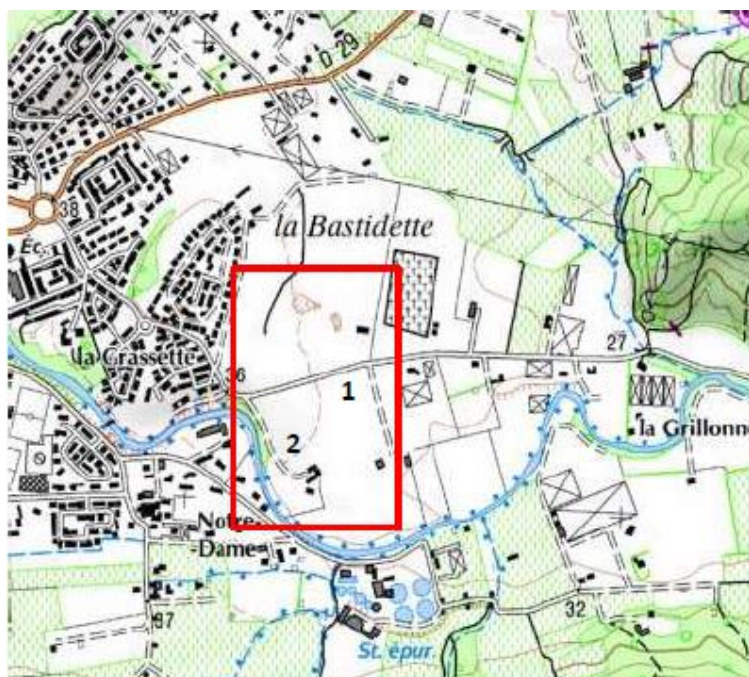
Ces espaces identifiés conjointement par la profession et les collectivités locales sont considérés comme stratégiques pour le développement de la filière horticole. En effet, leurs caractéristiques agronomiques, climatiques, historiques, techniques ainsi que la proximité avec le Marché aux Fleurs d'Hyères, font de ces zones des espaces de production indispensables au maintien de l'activité horticole.





Dans le cadre du projet de création d'une zone d'activités horticole, l'étude confirme l'intérêt des 2 sites prioritaires de Sainte-Eulalie à Hyères et La Bastidette à La Crau. Ils constituent des réserves foncières stratégiques pour la profession qui pourraient être mobilisées à court ou long terme.

Le site de la Bastidette à La Crau présente néanmoins un certain nombre d'aménités qui en font un candidat idéal pour permettre le renforcement de la filière.



| OPPORTUNITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | FACTEURS LIMITANTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Site plan, vocation agricole</p> <p>Présence de producteurs de fleurs coupées (anémones, pivoines...)</p> <p>Pas de risque inondation</p> <p>Vaste espace disponible (30ha zone A)</p> <p>Négociation foncière engagée par la Mairie de La Crau sur 13 ha</p> <p>Bonne desserte en réseaux (SCP, gaz et électricité à proximité)</p> <p>Source d'énergie renouvelable potentielle (projet RREC – valorisation chaleur sur STEP)</p> | <p>Climat moins favorable que sur Sainte-Eulalie (plus froid, plus humide, ombre portée du Fenouillet)</p> <p>+&gt; Impact énergétique sur les cultures chauffées</p> <p>Accessibilité à renforcer (nouvel accès via la RD29 ? Ou recalibrage du chemin d'accès existant)</p> <p>Aptitude des sols moyenne – suspicion de remblais non agricoles</p> |

*NB : les études complémentaires menées par la DDTM ont conduit à classer ce site comme potentiellement inondable (classement en zone bistre du PPRI rendu opposable par anticipation le 30/05/2016). De plus la commune maîtrise désormais l'intégralité du foncier (13 ha).*

A l'inverse :

- les secteurs horticoles stratégiques déjà en production doivent être pérennisés comme tels dans la mise en œuvre de la stratégie de la filière horticole locale. Il est évident que les secteurs horticoles existants (Les Loubes, Le Palyvestre, L'Almanarre à Hyères, La Crau Sud-Ouest à La Crau, et La Capite-Beau Vezé et le Canebas à Carqueiranne) présentent de faibles opportunités foncières, qui de toute façon ne sont que de petite taille. Ils ne sont donc pas adaptés au projet de zone d'activités horticole.
- Le secteur de Sainte-Eulalie ne permet pas de répondre à court terme aux exigences de la filière compte tenu de la non maîtrise foncière et de l'inondabilité existante sur les parcelles repérées.

Les travaux menés avec l'ensemble de la profession et des partenaires institutionnels et techniques ont également permis de définir les installations et cultures à créer afin de préserver le potentiel de production et de renforcer la filière. Pour répondre aux objectifs stratégiques de la filière horticole, le principe retenu pour aménager cette zone d'activité horticole est celui de la pré-réservation d'espaces pour un temps donné. Il s'agit de réserver une superficie dédiée à certaines productions stratégiques pour la filière, sur une période prédéfinie, le temps de rechercher des candidats et de les accompagner dans leur installation sur la zone :

- 5 ha pour les cultures chauffées (rose avec production hivernale prioritaire)
- 5 ha pour les cultures méditerranéennes de la gamme méditerranéenne Hortisud



- 3 ha pour des projets « innovants » et stratégiques pour la filière (à étudier au cas par cas)

Ce projet de pôle horticole sur La Crau est donc issu d'une demande forte de la filière, qui souhaite se mobiliser sur le bassin hyérois tout entier pour conforter les espaces de production existants ou potentiels et accompagner le développement et la création d'entreprises horticoles.

L'accès au foncier a été l'une des principales motivations à la base du projet. Mais il est essentiel de dire également, que ce projet est issu du constat sur le renouvellement des générations, jugé comme indispensable étant donné l'âge moyen des exploitants sur les communes du bassin hyérois (47 à 53 ans). Au-delà de l'accès au foncier, c'est la transition entre deux générations d'horticulteurs et deux époques dans l'histoire de l'économie horticole locale qui est en jeu. Il est donc nécessaire d'inscrire ce projet dans une dynamique d'avenir et une stratégie globale.

Ce projet de zone horticole est envisagé comme une vitrine du savoir-faire local. Il doit être permettre de mettre en avant de nouvelles pratiques (tant sur l'innovation technique et variétale, que sur les modalités d'accompagnement des entreprises, la recherche de compétitivité et de nouveaux marchés et le financement des projets).

Ce projet n'est pas réservé à une minorité d'horticulteurs, mais bien un projet global de filière permettant de dynamiser l'activité horticole sur le bassin hyérois. Cette filière vit actuellement une crise économique et a besoin de travailler de manière unie dans le cadre d'une même stratégie. Le travail de prospective (à la fois sur l'amont de la filière, c'est-à-dire la recherche et la production et sur l'aval, c'est-à-dire sur le volet commercialisation et stratégie de communication) est indispensable pour se projeter dans l'avenir et mettre en place des solutions de long terme pour maintenir l'attractivité du bassin hyérois.

## 2. Modifications engagées

Afin de permettre la réalisation de ce projet et des constructions qui y sont liées, la disposition suivante est introduite à l'article de la zone A :

**« [Sont autorisées ] A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 10) en respectant le caractère de la zone :**

- *les bâtiments d'exploitation, installations, aménagements du sol ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole dans le cadre du pôle horticole de la Bastidette. »*



## B. APPLICATION DE LA LOI D'AVENIR SUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LES FORETS (LAAAF)

### ▪ Extensions et annexes des bâtiments d'habitation

La LAAAF modifie les conditions d'extensions des bâtiments à vocation d'habitation dans les zones agricoles et naturelles des PLU. L'article L123-3 1° est remplacé par l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme :

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Les dispositions nouvelles de cette loi implique de modifier ou de compléter les règles existantes afin d'encadrer la constructibilité.

**DANS LA ZONE A :** les dispositions initiales sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

#### **« 2.6. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- l'extension des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation, dès lors :
  - que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement, par bâtiment d'habitation :
    - de 50% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol existante, pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
    - de 30% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 200m<sup>2</sup> (existant + extension) pour les constructions égales ou supérieures à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - une seule extension est autorisée par bâtiment d'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU.
  - que des haies ou des dispositifs paysagers proches séparent les tenements fonciers accueillant les extensions des espaces agricoles environnants.
- les annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation, dès lors :
  - que les bâtiments d'habitation (support de l'annexe) justifient d'une existence légale ;
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation (support de l'annexe) soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation (support de l'annexe) ;
  - que l'emprise au sol de ces annexes ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses), à l'exception des piscines.
  - que l'emprise au sol des piscines non couvertes ne dépassent pas 80m<sup>2</sup>.
  - que des haies ou des dispositifs paysagers proches séparent les tenements fonciers accueillant les annexes des espaces agricoles environnants.

*Les piscines couvertes ne devront pas dépasser 50m<sup>2</sup> dans les conditions indiquées plus haut.  
Les annexes s'entendent, au sens de cet article comme des constructions dépendantes d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abris jardins, locaux techniques...).*

Les règles de hauteur de l'article 10 sont également actualisées : la hauteur de 7 m initiale ne s'applique plus qu'aux bâtiments alors que la hauteur des annexes est limitée à 3,2 m à l'égout du toit.

**DANS LA ZONE N** : les dispositions initiales, qui autorisaient déjà les extensions, sont complétées par les dispositions suivantes afin de correspondre aux nouvelles exigences législatives :

« [Les extensions sont autorisées à condition que] :

- que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. »

Les dispositions qui autorisaient les annexes sont également complétées :

« [Les annexes sont autorisées :

- dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol] au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses) ;
- à condition qu'elles ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation (support de l'annexe) ;
- à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. »

Les règles de hauteur de l'article 10 sont également complétées : la hauteur de 7 m s'applique à toutes les constructions à l'exception des annexes dont la hauteur est limitée à 3,2 m à l'égout du toit.

#### ▪ **Changement de destination en zone A et N**

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme concernant les changements de destination stipule que :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PLU en vigueur identifiait déjà les bâtiments agricoles de caractères pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette liste est conservée mais les règles relatives au changement de destinations sont modifiées pour correspondre à la nouvelle législation.

De ce fait, un article 5, intitulé « Changement de destination des constructions » est ajouté aux dispositions générales :

« Dans les zones agricoles, le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11, 2<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme à condition :

- que le bâtiment soit identifié dans la liste ci-dessous ;
- que le bâtiment justifie d'une existence légale ;
- que ce changement ne compromette pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et soit compatible avec le caractère agricole de la zone ;
- que les destinations nouvelles des bâtiments soient à vocation d'habitat ;
- que ce changement de destination ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
- que ce changement de destination n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables. »

Ces bâtiments sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans le règlement.

Il est également rappeler que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et

forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Un rappel est également effectué à l'article A2 avec l'introduction des mentions suivantes : *« Est admis le changement de destination des bâtis identifiés, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, tel que règlementé par l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. »*

Il est par ailleurs rappelé qu'en zone U et AU, les changements de destinations sont autorisés entre les destinations qui ne sont pas interdites.

Les dispositions initiales autorisant le changement de destination en zone A et N sont supprimées en parallèle.

## C. AUTRES CORRECTIONS

### ▪ Actualisation référence

La référence à l'annexe 1 est remplacée par la référence au chapitre 10 dans l'article A2, car les modalités de reconnaissance d'une exploitation agricole sont reconnues dans le chapitre 10.

### ▪ Adaptation du règlement pour prendre en compte la charte agricole édictée par la chambre d'agriculture

En 2015, la chambre d'agriculture a actualisée sa charte agricole pour le département du Var. celle-ci préconise d'améliorer l'écriture réglementaires de certaines dispositions en zone agricole, en particulier à l'article A2. La présente modification procède donc à leur actualisation

Les dispositions suivantes sont supprimées : *« l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée. »*

Et sont remplacées par

- *« l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.*
- *l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. »*

Le chapitre 10 relatif aux critères définissant une exploitation agricole est également mis à jour.



## V. AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

L'application du Plan Local d'Urbanisme pendant plus de trois ans 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, ou plus simplement d'erreurs matérielles.

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

### A. MODIFICATIONS AFFECTANT LES DISPOSITIONS GENERALES

#### ■ **Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le code de l'urbanisme a été modifié sur la forme, par une recodification de différents articles et sur le fond pour un certain nombre d'articles. Afin d'offrir une meilleure lisibilité au règlement du PLU, les références des différents articles cités ont été actualisées, à l'exception des articles R123-1 à R123-14 qui demeurent applicables.

De plus, en tête de règlement, le paragraphe suivant est introduit pour préciser cette démarche :

*« NB : le présent PLU ayant été initialement approuvé avant le 1er janvier 2016, celui-ci ne tient pas compte de la rédaction des nouveaux articles R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, entrés en vigueur à cette date, conformément à l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 les instaurant. Le présent règlement demeure rédigé, jusqu'à la prochaine révision générale, selon les dispositions édictées par les articles R123-1 et suivants, en vigueur avant le 1er janvier 2016. Les références aux autres articles du Code ont été actualisées. »*

Il est par ailleurs précisé que les articles R123-1 à R123-14 applicables sont ceux en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

#### ■ **ARTICLE 3 DES DISPOSITIONS GENERALES – MISE A JOUR DES REGLES APPLICABLES AUX ADAPTATIONS MINEURES**

Cet article est réécrit afin de reprendre à l'identique les formulations légales du Code.

Les dispositions initiales sont supprimées : *« Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »*

Les dispositions suivantes sont introduites en remplacement : *« Au titre de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

- *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

▪ **ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS GENERALES - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

*« L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

*Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones UD et leurs secteurs UDa du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère. »*

La zone UC est intégrée à cette disposition en raison de son caractère pavillonnaire de densité moyenne.

Le présent PLU s'oppose donc à ce principe dans toutes les zones UD et secteur UDa ainsi que dans toutes les zones UC.

Cette règle est rappelée dans tous les articles 6, 7 et 8 de la zone UC concernées par l'ajout de la mention suivante :

*« Rappel : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement de la présente zone sont applicables sur chaque terrain issu de la division existante ou future, sans que les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme (selon la codification en vigueur avant le 1er janvier 2016); ne soient applicables. »*

▪ **ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES - COMPLEMENTS APPORTES AU LEXIQUE**

Afin d'améliorer la compréhension du règlement et éviter ainsi les interprétations divergentes, un certain nombre de définitions sont reprises ou intégrés dans le lexique

**Définition d'emprise au sol :** la définition existante, faisant référence à celle du code pour le choix du type d'autorisation d'urbanisme est remplacée par celle définie dans le cadre de l'instauration de coefficients d'emprises au sol déterminée suite à l'analyse ALUR :

*« L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des balcons, exceptions faite des éléments de modénatures ou architecturaux (débords de toiture...). ».* (cf. supra).

**Définition des voies et emprises publiques :**

La définition initiale d'emprise publique est supprimée car trop simpliste par rapport à la réglementation des articles 6 de chaque zone qui inclue également les voies. Une nouvelle définition plus complète est donc introduite. Elle définit précisément les conditions de prise en compte des voies privées ouvertes à la circulation publique.

La mention suivante est donc introduite :

*« Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés. Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...). »*

**Définition de l'hébergement touristique :**

**Cette définition** est insérée afin de clarifier les types d'occupations autorisées en zone Nt-2 :

*« On entend par hébergement touristique toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges...). »*

De plus la définition de la reconstruction à l'identique est supprimée. Il ne s'agit pas en fait d'une définition mais de dispositions réglementaires à part entière. Celles-ci sont rappelées dans le cadre d'un article 8 ajouté aux dispositions générales et faisant références aux articles L111-15 et L111-23 du Code de l'urbanisme.

▪ **ARTICLE 7 DES DISPOSITIONS GENERALES – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES**

Des compléments sont apportés à cet article afin de préciser les modalités d'applications des règles dans les articles 9 et 12.

Concernant l'article 9, une dérogation supplémentaire est introduite concernant l'application du coefficient d'emprise au sol dans le cadre des lotissements approuvés et en vigueur selon la liste annexée au PLU. Afin de ne pas remettre en cause le règlement d'urbanisme annexés aux lotissements, il est précisé que pour les « constructions édifiées à l'intérieur des lotissements en cours de validité, lorsque ces lotissements ont été approuvés avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU » les articles 9 ne s'appliquent pas.

Concernant l'article 12, des normes de réalisation des aires de retournements et de stationnement extérieurs sont introduites afin d'éviter la multiplication d'aires non adaptées au passage et à l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dispositions suivantes sont donc introduites :

« Normes des aires de retournement et stationnements extérieurs applicables dans le cadre des articles 12 : Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et prévoir le débatement nécessaire pour l'entrée et la sortie d'un véhicule léger.

**Stationnements perpendiculaires :** Ces stationnements doivent avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,50 m (3.30 m pour les places de stationnement PMR) et une longueur de 5 m.

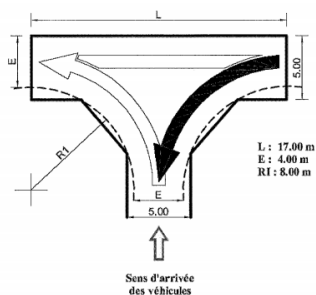
**Stationnements en épi :** Ces stationnements doivent avoir la forme d'un parallélogramme ayant au minimum une largeur de 2,50 m entre les deux côtes latéraux (3.30 m pour les places de stationnement PMR) et une longueur de 5 m.

**Stationnements longitudinaux :** Ces stationnements doivent avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 m et une largeur de 2.50 m.

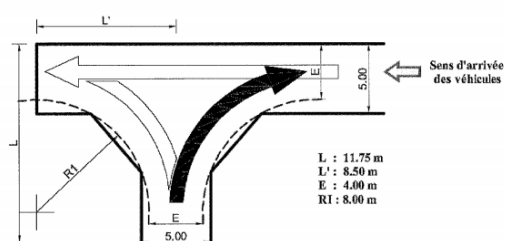
Les normes d'aires de retournement et de stationnement devront être conformes aux recommandations du SDIS du Var (schémas ci-dessous).



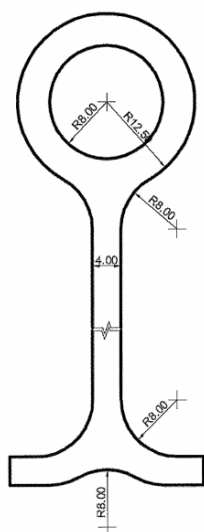
Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



Voie en impasse avec rond point en bout.



NB : les largeurs de voies indiquées dans ces schémas le sont à titre d'exemple. Elles ne se substituent pas aux dispositions des articles 3 du règlement de la zone considérée. »

## B. MODIFICATIONS DIVERSES

### ▪ Traitement des eaux pluviales

Afin de mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans la commune et limiter le ruissèlement urbain, de nouvelles dispositions sont introduites ou complétées dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune. Ces dispositions suivent les recommandations édictées par la Mission InterServices de l'Eau et de la Nature (MISEN) dans tout le département du Var, qui préconise une rétention de 100L/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces dispositions visent à créer des bassins de rétention et les dispositifs qui leur sont associés et imposent que le traitement soit réalisé sur le tènement foncier même des nouvelles constructions.

Les mentions suivantes sont ainsi introduites ou à défaut les dispositions initiales sont complétées :

*« Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.*

*En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.*

*Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...*

*Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :*

*Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.*

*Cette formule pourra être adaptée en fonction des études hydrauliques réalisées sur le terrain, notamment au titre de la loi sur l'eau.*

*La création de cet ouvrage n'est pas obligatoire :*

- *à l'intérieur des lots à bâtir d'un lotissement approuvé, sauf mention contraire dans le règlement ou le programme des travaux, lorsque ce programme a fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau ;*
- *pour des travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis la modification du PLU.*
- *pour les piscines non couvertes*

*Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.*

*En cas d'insuffisance du réseau pluvial, le projet pourra être refusé. »*

Par ailleurs, la disposition prévoyant la réalisation des bassins de rétention uniquement lorsque les caractéristiques du terrain le permettent est supprimée dans toutes les zones.

#### ▪ **Modification des règles de stationnement**

Les compensations financières liées à la non réalisation d'aires de stationnement n'étant plus autorisées par le code de l'urbanisme, cette possibilité est supprimée des articles UA12 et UB12 qui le mentionnaient (application de l'article L151-33).

Les références aux articles L421-3 et R111-4 du code de l'urbanisme sont supprimés, car obsolètes, de tous les articles 12 des zones du règlement.

Concernant les stationnements imposés pour les logements sociaux, le terme « maximal » est supprimé puisque seulement une place peut être imposée légalement.

La disposition suivante est modifiée, dans l'ensemble des zones concernées, afin de favoriser la création de places de stationnement le long de la voirie et éviter l'encombrement des voies publiques par le stationnement et donner plus de souplesse aux opérateurs en les autorisant à intégrer les stationnements banalisés sur la voirie à l'intérieur des lots privés, lorsque la clôture est édictée en retrait

*Mention initiale : « Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées et revêtues (béton bitumineux, béton,...) sur la voirie existante ou à créer et 25% à l'intérieur du lot sans jamais être inférieure à deux places par lot sur la voirie existante ou à créer, et une place à l'intérieur du lot. »*

*Mention modifiée : « Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, division parcellaire, permis valant division parcellaire), 75 % des places exigées devront être aménagées en places banalisées sur la voirie existante ou à créer. Les règles d'arrondi sont les mêmes que citées plus haut. »*

#### ▪ **Correction d'une erreur matérielle à l'article UB8**

Le terme habitation est ajouté à l'article UB8 suite à une erreur.

*« Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm :*

*Les constructions d'habitation doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 mètres. »*

#### ▪ **Modification de la distance d'implantation entre deux constructions en zone UD**

Afin de limiter les constructions trop proches sur une même propriété, la distance entre les constructions est augmentée à 8 mètres en zone UD (article 8)

*« Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement entre deux constructions soit au minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 8 mètres. »*

#### ▪ **Déroptions aux règles de recul par rapport aux limites séparatives en zone UZ**

Dans l'article « UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES », le PLU en vigueur comporte une dérogation aux règles de recul : *« dans le cas de constructions n'excédant pas 3,20 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. »*

Cette dérogation est supprimée et remplacée par une dérogation plus souple déjà présente dans les autres zones : *« pour les constructions situées sur limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,2m. »*



- **Modifications apportées aux articles 13**

Afin d'uniformiser le règlement, il est précisé aux articles 13 des zones UB UC, 1AUh et 1AUs que la surface des espaces verts de pleine terre s'entend pour les lots à bâtir.

Une précision est apportée à l'article UD13 afin que seules les terrasses non couvertes accolées à la construction principale puissent faire l'objet d'une exemption d'application de la règle afin de favoriser le regroupement des constructions et de leurs annexes et éviter une trop forte imperméabilisation.

- **Précision sur les logements de fonction**

Le secteur 1AUe autorise les logements de fonction. La présente modification précise en complément que les 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisés s'entendent par logement.

- **Dérogation pour les CINASPIC**

Afin de répondre aux besoins spécifiques liés aux CINASPIC dans la zone A, la mention suivante est introduite à l'article 10 pour déroger à la règle générale :

*« Elle n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

- **Mise à jour des dispositions relatives à la protection du patrimoine (chapitre 8)**

Les dispositions de l'ancien article L123-1-5 7° sont remplacées par celles des nouveaux articles L151-19 et L151-23 afin de prendre en compte les évolutions législatives. Un rappel des dispositions de l'article L111-23 relatif à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également introduit.

La liste des bâtiments faisant l'objet d'une protection est conservée. Il est néanmoins précisé que les édifices concernés doivent justifier d'une existence légale. Il est également précisé que seul le bâtiment nord du Trulet est concerné par une protection

- **Mise à jour des dispositions relatives aux risques et nuisances (chapitre 6)**

Les dispositions relatives au risque inondation développées dans le PLU s'inspire de celles du PPRI annulé, dont les prescriptions n'ont pas été remises en cause sur le fond. Le report des règles, effectué de manière simplifiée, à dénaturer les règles initiales. Celles-ci sont donc reprises pour mieux correspondre aux règles initiales.

Concernant les règles communes : seules les règles d'interdictions communes sont conservées, les autres règles étant contradictoires.

Concernant la zone rouge R1 : Seuls sont autorisés les travaux d'entretien et des gestion normaux des biens et activités existants.

Concernant la zone rouge R2 : les dispositions initiales sont remplacées par les suivantes :

[Peuvent être autorisées :]

- *« lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, la création de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface hors œuvre brute de hangars strictement liés et nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est d'au moins 5 ha, à condition :
 
  - qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,*

- *qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,*
- *qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,*
- *les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires ;*
- *les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2m ;*
- *les piscines enterrées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin. »*

Il est par ailleurs précisé qu'un nouveau PPRI a été prescrit le 26/11/2014. Certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables par arrêté préfectoral le 30/05/2016.

Ce nouveau PPRI comprend une zone « bistre » correspondant aux zones hydrographiques basses. Il s'agit de secteurs déterminant des zones basses hydrographiques interceptant un impluvium de plus d'un km<sup>2</sup>. Elle concerne des cours d'eau, vallons, bassins versants ou secteurs de bassins versants n'ayant à ce jour pas fait l'objet d'études par modélisation hydraulique et dont le niveau d'exposition au risque n'est pas évalué. Dans ces zones, les risques d'inondation et de ruissellement doivent être intégrés dans la perspective d'urbanisation. Les opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, permis groupés) feront l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements (crues ou pluies) fréquents et rares, au moins centennaux, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et à organiser les écoulements. Les conclusions de ces études seront intégrées dans les projets à réaliser. Pour la réalisation de tous autres types de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle nouveaux et afin de prévenir les dommages liés à la pénétration de l'eau à l'intérieur des ouvrages, il est recommandé que la face supérieure du premier plancher aménageable ou habitable soit implantée au minimum à 0,40 m au-dessus du terrain naturel ou que les ouvertures et autres émergences soient situées à minima à une cote de + 0,40 m au-dessus du terrain naturel ou nivelé, sans être inférieur à celui-ci, pris au droit de la dite ouverture ou émergence (cas de terrain en pente). Cette mesure est de nature à réduire les effets liés à l'impluvium local et au ruissellement.

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles du PLU, augmentées de celle du PPRI opposable par anticipation. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ce document a été annexé au PLU le 4/07/2016.

#### ■ **Mise à jour de l'intitulé des ER 13a et 13b**

Les intitulés des ER 13a et 13b sont actualisés pour une meilleure compréhension :

**13a** : « Voie distribution interquartiers Patrimoine Belles Mœurs Tamagnon RD29 RD554 » devient « Desserte des quartiers Ouest et Nord de La Crau »

**13b** : « « Voie distribution interquartiers Patrimoine Belles Mœurs Tamagnon et giratoire » devient « Desserte des quartiers Ouest et Nord de La Crau et giratoire »

#### ■ **Mise à jour de la liste des lotissements (pièce 8C2)**

La liste des lotissements contenue dans les annexes est actualisée : les lotissements ayant maintenus leurs règles sont supprimées en application de la Loi ALUR et remplacés par ceux opposables à la date d'approbation du PLU.