

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DU MUY



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

NOTE DE PRESENTATION

PLU approuvé par DCM du 19.12.2016
Modification n°1 approuvée par DCM du 19.06.2018
Modification n°2 approuvée par DCM du 25.11.2019



Cabinet Christian Luyton

Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
Cadrage préalable	2
Contenu de la modification n°2	2
Une modification n°2 non soumise à évaluation environnementale	2
CHAPITRE 1	
BATIMENTS NECESSAIRES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DU MATERIEL AGRICOLE EN ZONES A ET N	4
1.1 - Prise en compte des évolutions du code de l'urbanisme	4
1.2 - Modifications du règlement des zones A et N	5
CHAPITRE 2	
AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	6
2.1 - Changements de destination en zone 6AU	6
2.2 - Caractère de la zone 6AU	7
2.3 - Bâtiments déjà desservis en zone 3AU	7
2.4 - Hauteur maximale en zone 3AU	8
2.5 - Hauteur maximale des excavations	9
2.6 - Définition d'une construction annexe	10
2.7 - Définition d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU	10
2.8 - Autoriser les logements de fonction en secteur Nh	11
2.9 - Améliorer les protections patrimoniales	11
2.10 - Rectification d'une erreur matérielle sur les documents graphiques	12
2.11 - Rectification d'une erreur de plume dans le rapport de présentation	14
2.12 - Normes de stationnement pour les commerces en zone 5AU	15
2.13 - Alimentation en eau potable en zones A et N	16
2.14 - Servitudes d'utilité publique : canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures	16

PREAMBULE

Cadrage préalable

La commune du Muy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2016. Une 1ère modification du PLU a ensuite été approuvée par le Conseil Municipal le 19 juin 2018. Cette modification n°1 était notamment justifiée par la prise en compte d'un certain nombre d'observations de Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan et la nécessité d'apporter quelques modifications au document (règlement, OAP, annexes).

Par arrêté municipal, Madame le Maire a prescrit la présente modification n°2 du PLU, afin d'apporter un certain nombre de précisions et d'affinages particuliers concernant, notamment, le règlement écrit et ses documents graphiques.

Contenu de la modification n°2

La présente modification n°2 du PLU a pour objet la prise en compte :

- Des évolutions à apporter au règlement des zones N et A, relatives aux bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ce qui, à titre indicatif, permettra de prendre en compte un projet au lieu-dit "les Signes".
- D'autres modifications mineures, à apporter au règlement écrit et aux documents graphiques, permettant, notamment, de procéder à la rectification d'une erreur matérielle constatée sur 2 planches de zonage et d'une erreur de plume dans le rapport de présentation.
- De procéder à la mise à jour des annexes du PLU, tout en mettant, notamment, en cohérence le règlement avec les effets de ces mises à jour. Cette mise à jour concerne :
 - les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques de la commune du Muy ;

Dans ce cadre, il apparaît que la portée de la modification n°2 du PLU ne remet nullement en cause l'économie générale du document, mais vise au contraire à la conforter ; les modifications étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et de leur compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Une modification n°2 non soumise à évaluation environnementale

Par souci de sécurisation juridique, la présente modification n°2 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. L'annexe 2 de demande d'examen au cas par cas des PLU, telle que fournie par la DREAL PACA, dument remplie, a ainsi été transmise, de même que le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, dont la conclusion précise qu'au regard de sa nature et de sa portée le projet de modification n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000.

Après cet examen, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a statué par sa décision n° CU-2019-2147, en date du 10 avril 2019, de ne pas soumettre le projet de modification n°2 à évaluation environnementale.

CHAPITRE 1

BATIMENTS NECESSAIRES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DU MATERIEL AGRICOLE EN ZONES A ET N

1.1 - Prise en compte des évolutions du code de l'urbanisme

Initialement, le premier chapitre de la présente modification n°2 portait sur la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), afin d'autoriser un projet de bâtiment de stockage de produits agricoles situé au lieu-dit "les Signes", à proximité immédiate de la RDN7. Ce projet avait pour incidence de créer un nouveau secteur Ns destiné à la réalisation du projet. A ce titre, il disposait de règles spécifiques dans le règlement et était délimité sur les documents graphiques.



Le site des "Signes"

L'examen du dossier par les services de l'Etat et les conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, ont permis de faire évoluer la problématique d'urbanisme réglementaire posée. En effet, le contenu du STECAL proposé répond au droit commun, par l'application de récentes évolutions du code de l'urbanisme (notamment la loi Elan du 23 novembre 2018), qui permettent l'édification d'un bâtiment de stockage nécessaire à l'exploitation agricole en zone N.

Aussi, est-il convenu de simplement modifier le règlement de la zone N, afin de permettre la réalisation du projet, et non pas de créer un STECAL.



Le site des "Signes"

1.2 Modifications du règlement des zones A et N

Le règlement de la zone N est modifié, en rajoutant les dispositions de l'article R 151-25 du code de l'urbanisme, qui permettent d'autoriser :

"les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (...)".

Cette nouvelle règle a pour effet de supprimer le STECAL (secteur Ns) initialement retenu, ainsi que les dispositions spécifiques qui lui étaient applicables dans le règlement et sa délimitation dans les documents graphiques.

Par souci de cohérence, le règlement de la zone A est également modifié, en rajoutant les dispositions de l'article L 151-11 II du code de l'urbanisme qui autorisent :

"les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production".

CHAPITRE 2

AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1 - Changements de destination en zone 6AU

La zone 6AU est située à l'Ouest de la commune, sur le site de Repentence-Collet Redon. Elle est délimitée au Sud par la RD1555 et au Nord par la RDN7. Le règlement prévoit qu'au titre du caractère de la zone :

- Elle doit s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou plusieurs programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.
- Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques, industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'hôtellerie, d'habitat et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. A ce titre, la réalisation du projet de Centre d'Intervention et de Secours des pompiers est autorisée.
- Ses conditions d'ouverture à l'urbanisation sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU. Toutefois, dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Dans ce cadre, l'article 6AU-2 fixe des règles encadrant ces extensions (limitation à 30% par rapport à la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU; bon état de fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome existant ; surface de plancher initiale d'au moins 50 m²). Toutefois, aucune disposition dans cet article ne traite spécifiquement du changement de destination des constructions existantes, alors que l'article 6AU-12 , relatif aux "*Stationnements des véhicules*", les autorise en précisant au 3) qui concerne des "*Règles particulières*" que :

"En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes citées aux paragraphes 1) et 2) ci-dessus (impliquant éventuellement une démolition partielle de l'existant), le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante (...)"

Au regard de ces éléments, rien ne s'oppose à ce que le changement de destination des constructions existantes ne puisse être autorisé, à condition que les destinations nouvelles correspondent au caractère de la zone 6AU. Il paraît dès lors nécessaire que le règlement soit modifié, afin d'être clarifié sur ce point.

Effet de la modification

L'article 6AU-2 est modifié, en rajoutant un 5 rédigé comme suit (additif en *rouge*) :

5) Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils correspondent à la vocation de la zone.

Par ailleurs, le règlement de la zone 6AU est modifié de manière à encadrer plus strictement les possibilités données aux constructions existantes non conformes à sa vocation future (activités économiques, ...). A ce titre, les constructions annexes et les piscines destinées

aux habitations existantes sont désormais interdites (seules les extensions mesurées des habitations existantes demeurant autorisées). Les règles initiales relatives aux annexes et aux piscines (3.2 et 3.3) sont ainsi supprimées.

Il en va de même pour ce qui concerne les exploitations agricoles existantes, dont le paragraphe initial (4) est également supprimé.

2.2 - Caractère de la zone 6AU

Comme précédemment noté, le caractère de la zone 6AU précise que cette zone est principalement destinée à recevoir de futures activités économiques, conformément à la 3ème orientation du PADD qui prévoit de "*Promouvoir une nouvelle dynamique économique et sociale*". Pour se faire, cette orientation précise qu'il convient de "*Diversifier l'économie locale sur les zones de Vaugrenier - Collet Redon et des Valettes*".

Dès lors, la possibilité que cette zone reçoive de l'habitat n'apparaît pas comme cohérente avec cette 3ème orientation, qui retient un objectif clair de développement économique et le développe en précisant les modalités suivantes :

"Mettre en œuvre une politique de diversification de l'économie locale, en attirant de nouvelles activités productives qui doivent permettre la création d'emplois nouveaux. Cette politique doit s'appuyer sur les sites stratégiquement localisés de Vaugrenier - Collet Redon et des Valettes, en s'appuyant, d'une part, sur les atouts et les potentialités de la Dracénie, et d'autre part sur des initiatives et politiques de développement économiques insufflées à des échelles plus importantes (nationale, régionale ou départementale). Ces nouvelles activités économiques pourront, notamment, concerner des domaines aussi variés que la logistique, le tertiaire, le tourisme, les filières vertes, les industries spécialisées, etc ..."

Effet de la modification

Le règlement de la zone 6AU est modifié, en supprimant la destination d'habitat dans le caractère de la zone. A ce titre, son 3ème alinéa est désormais rédigé comme suit (mot supprimé barré en *rouge*) :

"Cette zone 6AU est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques, industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôts, de bureaux, d'hôtellerie, ~~d'habitat~~ et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif." (...)

De manière complémentaire, le 4ème alinéa du caractère de la zone, relatif à la mixité sociale de l'habitat, est supprimé.

2.3 - Bâtiments déjà desservis en zone 3AU

La zone 3AU est située à l'Ouest de la commune. Elle correspond à l'extension Nord de la zone d'activités des Ferrières 1 et est destinée à recevoir des activités économiques. Dans ce cadre, le règlement précise que :

"La zone 3AU contient déjà de nombreuses constructions, principalement destinées aux activités économiques. Mais elle est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°2bis). A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute

nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées."

Néanmoins, ce caractère limitatif ne correspond pas à certaines parcelles qui sont déjà desservies et dont la localisation respecte les orientations d'aménagement et de programmation concernées : "OAP n°3 - Quartier des Ferrières (Nord)", notamment celles qui longent le boulevard des Ferrières.

Effet de la modification

Le règlement de la zone 3AU est modifié, en précisant en fin du 2ème alinéa du caractère de la zone (additif en *rouge*) :

"A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées. Toutefois, cette limitation ne s'applique pas aux constructions nouvelles bénéficiant de la desserte de l'ensemble des réseaux à la date d'approbation du PLU, qui pourront d'ores et déjà être autorisées."

Cette possibilité est également reprise dans l'article 3AU-2, sous la forme équivalente suivante (additif en *rouge*) :

"6) Toutefois, les dispositions du 5), 5.1), 5.2) et 5.3) ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles bénéficiant de la desserte de l'ensemble des réseaux à la date d'approbation du PLU, qui pourront d'ores et déjà être autorisées."

2.4 - Hauteur maximale en zone 3AU

La hauteur maximale des constructions en zone 3AU est fixée à 14 mètres (cf. 3AU-10 2). Cette règle entrave la possibilité pour certaines entreprises, notamment industrielles, de venir s'implanter sur la zone des Ferrières 1, leurs activités nécessitant que les bâtiments concernés aient des hauteurs plus importantes (à titre d'exemple, une activité d'imprimerie peut exiger une hauteur plus élevée).

Cette règle limitative de hauteur maximale doit pouvoir évoluer, afin d'élargir les possibilités d'implantation de nouvelles activités économiques sur une zone stratégiquement située en porte d'entrée de la Dracénie; ce qui correspond parfaitement à l'objectif affiché dans la 3ème orientation générale du PADD qui entend "Promouvoir une nouvelle dynamique économique et sociale", afin, notamment, de "Répondre aux différents enjeux du développement économique".

Effet de la modification

L'article 3AU-10 2) est modifié, en précisant que (modification en *rouge*) :

"2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 16 mètres."

2.5 - Hauteur maximale des excavations

L'article 10 du titre II relatif aux "Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones", qui concerne la "Hauteur des constructions". Dans ce cadre, le sous article **a)** définit les conditions de mesure des hauteurs de la manière suivante :

"La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point haut de la construction, (...) et, d'autre part, le niveau du sol naturel ou excavé. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites."

A ce titre, cette hauteur maximale des excavations doit être conservée, de manière à répondre à l'objectif d'insertion paysagère "de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites".

Néanmoins, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets majeurs pour la commune, une certaine souplesse d'adaptation est introduite dans cet article, qui dispose désormais que cette règle est applicable, sauf dispositions contraires spécifiques à chaque zone. C'est le cas des zones 3AU et 5AU, sur la base des justifications suivantes :

- Pour la zone 5AU, par la volonté d'éviter la multiplicité de stationnements aériens qui nuiraient au caractère paysager de cette zone présentant, de manière générale, un fort dénivelé ;
- Pour la zone 3AU, afin de limiter les impacts potentiels liés à la hauteur supplémentaire pour les bâtiments qui passe de 14 à 16 mètres.

Effets de la modification

Modification de l'article 10 a) du titre II du règlement

L'article 10 a) du titre II du règlement est modifié, en précisant en fin du 1er alinéa (additif en rouge) :

*"La hauteur d'une construction **en superstructure** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point haut de la construction, (...) et, d'autre part, le niveau du sol naturel ou excavé. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites. **Cette règle est applicable, sauf dispositions contraires spécifiques à chaque zone.**"*

Modifications des articles 10 des zones 3AU et 5AU

Les articles 3AU-10 1) et 5AU-10 1) sont modifiés, en précisant en fin du "Rappel" (additif en rouge) :

"1) Conditions de mesure

Rappel : les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement. **Nonobstant, les constructions réalisées en infrastructures pourront y déroger.**"

2.6 - Définition d'une construction annexe

L'article 13 ("*Lexique*") des dispositions générales du règlement (Titre I), définit les annexes comme :

"Tout bâtiment devant être séparé de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction." (...)

L'obligation d'être "*séparé*" de la construction principale n'est pas adaptée à tous les cas de figure, une annexe pouvant également être contigüe à la construction principale. Ce terme doit donc être supprimé.

Effet de la modification

L'article 13 des dispositions générales du règlement est modifié comme suit (mot supprimé barré en *rouge*) :

"Tout bâtiment ~~séparé de la construction principale~~, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes." (...)

2.7 - Définition d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU

L'article 13 ("*Lexique*") des dispositions générales du règlement (Titre I), ne définit pas les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors que le règlement des zones A et N fixe les règles qui leur sont applicables, au titre de leurs extensions, de leurs annexes et de leurs piscines (cf. articles A-2 et N-2).

Cette omission doit être rectifiée, afin d'éviter toute difficulté d'interprétation. A ce titre, cette définition doit préciser que ces habitations existantes concernent celles qui sont régulièrement autorisées et achevées, de même que celles qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier. Cette précision permet d'intégrer clairement dans cette classification les habitations qui sont en cours de réalisation.

Effet de la modification

L'article 13 des dispositions générales du règlement est modifié, en lui intégrant la nouvelle définition suivante (rédigée en *rouge*) :

- **" Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU**

Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, les constructions régulièrement autorisées et achevées, ainsi que les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier."

2.8 - Autoriser les logements de fonction en secteur Nh

Le règlement du PLU identifie 3 sites spécifiques, situés aux extrémités Est (le long de la RDN7) et Ouest (en frange de la RD1555) de la commune, qui reçoivent des bâtiments d'hébergement hôteliers et sont regroupés sous la forme de secteurs classés Nh. A ce titre, l'article N-2 du règlement prévoit un certain nombre de dispositions qui encadrent leur constructibilité, notamment en matière d'extensions limitées des constructions existants, d'annexes et de piscines, à condition qu'elles soient destinées au fonctionnement de ces bâtiments hôteliers.

Ce caractère limitatif omet de préciser que les logements de fonction peuvent être autorisés, à condition qu'eux aussi soient nécessaires au fonctionnement des bâtiments précités. Cette omission nuit à leur viabilité et à leur possibilité d'évolution. Elle doit être précisée.

Effet de la modification

L'article N-2 applicable au secteur Nh est modifié, en ajoutant un quatrième alinéa (en *rouge*) qui dispose que :

"-Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés, à condition d'être implantés dans les bâtiments existants et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités d'hébergements hôteliers."

2.9 - Améliorer les protections patrimoniales

L'encadrement des panneaux solaires dans des secteurs de protection patrimoniale

La préservation des qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune nécessite de prévoir des règles où l'implantation des panneaux solaires doit être strictement limitée voire interdite. Cet enjeu de protection patrimoniale concerne le centre historique (UA), le site classé du Moulin des Serres et ses abords (N) et le site classé du Rocher de Roquebrune (A).

Le règlement des zones précitées prévoit déjà des règles limitatives, mais qui doivent être mieux précisées, afin de répondre fidèlement à l'objectif de protection patrimoniale. A titre de rappel, ces règles édictées dans les articles 11 des zones UA, A et N, sont les suivantes :

"Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction et qu'ils soient aussi peu visibles que possible. En outre, le nombre de ces panneaux est limité à 2 maximum."

Effets de la modification

Les articles 11 du règlement des zones UA, A et N sont modifiés, en précisant que l'implantation des panneaux solaires sera étudiée au cas par cas et qu'ils seront interdits en cas d'atteinte au patrimoine architectural, urbain et paysager du centre historique (UA), du site classé du Moulin des Serres et ses abords (N), ainsi que du site classé du Rocher de Roquebrune et ses abords (A).

La hauteur des constructions en zone UA

Des différences d'altimétrie importantes ne permettent pas d'assurer la préservation de la forme urbaine et architecturale caractéristique du centre historique du Muy. A ce titre, l'article UA-10 2) fixe des règles de hauteur maximales des bâtiments qui peuvent aller jusqu'à 12 mètres, voire 15 mètres. Une dérogation permet d'y déroger en disposant que :

"3) Toutefois :

- *Les hauteurs maximales pourront être réduites afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis."*

Néanmoins, cette règle dérogatoire demeure trop imprécise et les différences de hauteur entre 2 bâtiments doivent être mieux réglementées, afin de respecter l'harmonie et l'unité des alignements bâtis le long des voies.

Effets de la modification

L'article UA-10 3) du règlement est modifié, en rajoutant une nouvelle disposition qui limite *"les constructions nouvelles et les surélévations à plus ou moins 1 mètre par rapport aux bâtiments existants mitoyens", "afin de maintenir un rythme séquencé du centre ancien en cohérence avec le gabarit général de la rue ou de l'îlot".*

2.10 - Rectification d'une erreur matérielle sur les documents graphiques

Le bâtiment n°39 est identifié sur la planche 4b des documents graphiques ("Zonage Nord") comme un élément de patrimoine bâti agricole à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, alors que c'est l'ensemble du hameau du Rouet (n°25) qui fait l'objet de cette protection.



Vue du bâtiment n°39 du hameau du Rouet

Cette identification constitue une erreur matérielle. En effet, le bâtiment n°39 est identifié en fin du règlement (cf. annexe 2) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

en application de l'article L 151-11 2° du code précité, et non comme un élément de patrimoine bâti à protéger.

La légende (numérotation inscrite dans un losange jaune) du n°39 est donc inexacte (cf. extrait de la planche de zonage 4b, en page suivante).

Elle doit être remplacée par celle affectée aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (numérotation inscrite dans un triangle jaune).



La représentation erronée du bâtiment n°39 sur le document graphique actuel
Planche 4b - Zonage Nord



Vue d'un autre bâtiment du hameau (maison de Maître)

Effet de la modification

La planche 4b ("*Zonage Nord*") des documents graphiques est modifiée, le bâtiment portant le n°39 est désormais identifié correctement dans un triangle jaune, tel que représenté en page suivante.



La représentation corrigée du bâtiment n°39 sur le document graphique modifié
Planche 4b - Zonage Nord

2.11 - Rectification d'une erreur de plume dans le rapport de présentation

La synthèse de l'étude l'entrée de ville du rapport de présentation (p357), relative au site des Valettes (zone 5AU), doit être modifiée. En effet, elle comporte une erreur de plume, dans la mesure où il est précisé que la marge de recul doit être calculée par rapport à la limite d'emprise de la RD1555 (et de la bretelle d'accès à l'A8), alors que ces distances doivent être mesurées à partir de leurs axes, de manière identique à l'autre voie concernée (A8).

Effet de la modification

Le second alinéa de la "*synthèse de l'étude l'entrée de ville sur le site des Valettes*" du rapport de présentation, est modifié de la manière suivante (additif rédigé en *rouge*) :

"Dans le cadre de la possibilité de dérogation à ces distances prévue par le même article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme , l'étude d'entrée de ville du projet des Valettes (zone 5AU) justifie de fixer la bande inconstructible à **20 mètres par rapport à l'axe de la RD1555 et de la bretelle d'accès à la gare de péage de l'autoroute**, et que soit maintenue à 40 mètres la bande inconstructible par rapport à l'axe autoroutier."

2.12 - Normes de stationnement pour les commerces en zone 5AU

Les dispositions relatives au stationnement des véhicules dans la zone 5 AU méritent d'être précisées. En effet, le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable rappelle, dans une note technique en date de mars 2018, que l'objectif est de « *favoriser la compacité des parcs de stationnement des surfaces commerciales (en contribuant à favoriser la construction de parkings en silo ou souterrains)* ».

Le PLU comporte, pour la zone 5 AU, une OAP n°5 qui délimite, d'une part, un secteur d'implantation de la zone d'activités économiques, d'autre part, un périmètre de préservation des espaces non imperméabilisés.

Afin de se conformer à cette OAP, il convient de préciser que les aires de stationnements ne peuvent être réalisées dans le périmètre préservé, y compris en sous-sol.

Par ailleurs, la rédaction de l'article 5AU-12 doit, pour écarter toute éventuelle ambiguïté, reprendre purement et simplement les dispositions de l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme, qui fixe le plafond des aires de stationnement.

Effet de la modification

L'article 5AU-12 2) est modifié en rajoutant que (additif rédigé en *rouge*) :

b) Pour les constructions à usage de commerce : *les constructions doivent respecter l'OAP n°5 "site des Valettes".*

1) Concernant les stationnements extérieurs :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, doit correspondre au trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Sont déductibles de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :

- *les espaces paysagers en pleine terre,*
- *les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports,*
- *les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

2) Concernant les stationnements en sous-sol :

Les niveaux de sous-sol affectés aux stationnements d'un équipement commercial ne peuvent dépasser l'emprise de la superstructure.

(...)

2.13 - Alimentation en eau potable en zone A et N

Afin d'être exhaustif en matière d'obligations relatives à l'eau potable, il convient d'apporter une précision concernant l'alimentation à partir d'une ressource privée, en précisant qu'elle doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale, en cas d'usage autre qu'unifamilial. En outre, cette disposition ne peut s'appliquer en zone U ou AU, étant donné que le raccordement au réseau public d'eau potable y est obligatoire.

Cette précision est notamment justifiée par la prise en compte d'une remarque émanant des services de l'ARS, après analyse de règlements de PLU.

Effet de la modification

Les articles 4 1) du règlement des zones U et AU sont modifiés, en supprimant la possibilité de se raccorder à l'eau potable à partir d'une ressource privée. Cette possibilité demeure donc seulement autorisée en zone A et N, dont les articles 4.1), sont modifiés en rajoutant que (additif rédigé en *rouge*) :

"1) Eau potable

(...)

Pour tout usage autre qu'unifamilial, (gîte, agroalimentaire, ERP...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale."

2.14 - Servitudes d'utilité publique : canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures

Conformément à l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 151-51 et R. 151-52.

A ce titre, une mise à jour concerne l'intégration de l'arrêté du 29 décembre 2017 (et ses annexes), instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques de la commune du Muy.

Effets de la mise à jour

L'arrêté du 29 décembre 2017 (et ses annexes) est intégré dans les annexes du PLU, au sein de la pièce n° 5.3, relative aux Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).

Cette mise à jour a également pour effet de modifier l'article 7.6 du Titre I du règlement, relatif au risque de transport de matières dangereuses par canalisations, afin de le mettre en cohérence avec l'évolution des servitudes, telles que fixées par cet arrêté. Cet article est modifié en rajoutant que (additif rédigé en *rouge*) :

"6- Le risque de transport de matières dangereuses par canalisations

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par des canalisations de transport de gaz (GrTgaz) et d'une canalisation, de transport d'hydrocarbures (SPMR) ayant fait l'objet d'un arrêté de Servitudes d'Utilité Publique (SUP CANA) en date du 29 décembre 2017. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU (Pièce n°5.3). A ce titre, les zonages des servitudes de protection de l'oléoduc et de la canalisation de transport de gaz haute pression sont reportés sur les documents graphiques.

Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires. A ce titre, des servitudes sont instituées suivant une triple classification (SUP1, SUP2 et SUP3), dans les différentes zones d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement. Les différentes restrictions fixées pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP1, SUP2 et SUP3 sont annexées dans l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017, auquel il convient de se référer."