

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DU MUY



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

PIECE N°1a
NOTE DE PRESENTATION

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



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
Antériorité	2
Cadrage préalable	2
Contenu de la modification n°1	4
CHAPITRE 1	
PRISE EN COMPTE DU RECOURS GRATIEUX DE L'ETAT	5
1.1 - Diversification de l'offre de logements et production de logements locatifs sociaux	5
1.1.1 - Zone UA	5
1.1.2 - Majoration de la hauteur en cas de LLS	5
1.2 - Marges de recul par rapport à l'A8 et aux RDN7, RD1555 et RD25	6
1.2.1 - Zones A et N	6
1.2.2 - Zone 6AU	7
1.3 - Règlement des zones A et N	7
1.3.1 - Extensions des constructions existantes	8
1.3.2 - Définition des annexes	9
1.3.3 - Définition des critères d'une exploitation agricole	9
1.3.4 - Description des bâtiments pouvant bénéficier des changements de destination	10
1.4 - Prise en considération des risques	18
1.4.1 - Mouvement de terrain et ruptures de barrage	18
1.4.2 - Transport de matières dangereuses par canalisations	20
1.4.3 - Inondation et ruissellement	22
1.4.4 - Incendies de forêt	26
1.5 - Camping en zone 7AU	26
1.6 - Mise en cohérence des pièces du PLU	27
CHAPITRE 2	
AUTRES MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT	28
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	28
2.2 - Activités commerciales existantes du lotissement des Charles	28
2.3 - Constructibilité maximale des secteurs Nh	29
2.4 - Stationnement pour les habitations en zone 1AU	30
2.5 - Evolutions apportées dans la zone d'activités des Ferrières 2	31
2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies au sein d'un Secteur de Mixité Sociale	34
2.7 - Protection des monuments historiques, des sites inscrits et classés	35
2.8 - Aspect extérieur (zones UA, A et N)	37
CHAPITRE 3	
RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT SAINT JOSEPH	39
3.1 - Présentation de l'îlot Saint Joseph	39
3.2 - Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	41
CHAPITRE 4	
RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES	44
4.1 - Recadrage des documents graphiques	44
4.2 - Modification de la légende des documents graphiques (secteur UFc)	45
4.3 - Suppression d'une référence erronée (règlement de la zone 1AU)	46
4.4 - Modification de la liste des Emplacements Réservés	47
ANNEXES	
Pièce N°5.3	
Décret ministériel du 31/05/1976, portant extension du classement parmi les sites classés du Moulin des Serres	
Pièce N°5.14	
Arrêté préfectoral du 08/02/2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var	
Pièce N°5.15	
Arrêté préfectoral du 21/12/2016, approuvant la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)	

PREAMBULE

Antériorité

La commune du Muy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°2016-118 du 19 décembre 2016. Par la suite, Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan a adressé une lettre d'observations en date du 15 février 2017, portant recours gracieux à l'encontre de la délibération susvisée dans le cadre du contrôle de légalité.

Sur ces bases, la commune et les services de l'Etat ont travaillé de concert sur les suites à donner à ces observations, notamment lors d'une réunion tenue en mairie du Muy, le 1^{er} mars 2017. Lors de cette réunion, les services de l'Etat ont accepté que la commune ajuste son plan local d'urbanisme sur les points litigieux dans le cadre d'une modification à intervenir de son PLU. A ce titre, la commune s'est engagée par une délibération préalable du conseil municipal, en date du 10 avril 2017, à procéder à cette modification.

Cadrage préalable

A titre informatif, il convient de préciser que la commune du Muy entend donner satisfaction sur la quasi intégralité des points soulevés dans le cadre du recours gracieux formulé par Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan, hormis les trois points suivants :

La zone 5AU

Monsieur le sous-préfet demande que la zone 5AU, sur le site des Valettes, soit supprimée du PLU. La commune ne souhaite nullement remettre en cause un projet essentiel pour la promotion, la diversification et le confortement de l'économie locale. Ce projet est, à ce titre, clairement inscrit dans le PLU, qu'il s'agisse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui sont liées, ainsi que dans le règlement et ses documents graphiques. En conséquence, la zone 5AU est conservée. Elle ne fait donc l'objet d'aucune modification.



Vue partielle de la zone 5AU des Valettes

L'aire de covoiturage près de la gare autoroutière

Monsieur le sous-préfet demande qu'un nouvel Emplacement Réservé (ER) soit prévu pour une aire de covoiturage supplémentaire, à l'Est de la gare autoroutière, en complément de celui que la commune a inscrit à cette fin sur sa partie Ouest.

A ce titre, la commune tient à préciser que les terrains situés à l'Est de la gare routière, qui sont déjà destinés à une aire de covoiturage, lui appartiennent, ainsi qu'à l'Etat (Domaine Public Autoroutier Concédé) et à ESCOTA. En outre, il convient de rappeler que le

règlement de la zone 5AU limitrophe autorise la réalisation d'une aire de covoiturage, en limite de la bretelle d'accès sur l'A8, soit au contact immédiat des parcelles publiques précitées. Fort de ces éléments, il n'y a pas lieu d'inscrire un nouvel ER à l'Est de la gare autoroutière et le PLU n'est, à ce titre, pas modifié.



Vue de la bretelle d'accès sur l'A8

Le classement des EBC

Monsieur le sous-préfet demande que des précisions soient apportées sur la définition des Espaces Boisés Classés (EBC) et sur 2 projets situés à l'interface avec des espaces agricoles (à l'Ouest, sur le plateau des Bauquières, et à l'Est du Rocher de Roquebrune).

De manière générale, la commune tient à rappeler que la délimitation des EBC du PLU a été effectuée dans un objectif de prise en compte environnementale et paysagère, les créations d'EBC correspondant à la volonté de préserver les milieux naturels boisés qui constituent des cœurs de nature muyoïse. Ces délimitations permettent donc de mieux protéger des zones de continuités écologiques de la commune (réservoirs de biodiversité), soumises à des enjeux environnementaux avérés.

Le plateau des Bauquières

En outre, la commune tient également à préciser que concernant le plateau des Bauquières, les délimitations des nouveaux EBC du PLU ont été effectuées à partir de la prise en compte des surfaces anciennement exploitées (parcelles Nord) ou encore cultivées (parcelles Sud), tout en permettant, pour ce second cas, un potentiel de développement agricole adapté (en continuité Ouest de l'exploitation).

Après attache prise auprès du propriétaire concerné, ces délimitations reçoivent son approbation. Elles ne constituent aucun frein vis à vis de la pérennisation de son exploitation fruitière et du développement potentiel de futures activités agricoles. Ces délimitations d'EBC n'ont donc pas à être remises en cause et aucune modification n'a lieu d'être apportée par rapport au PLU approuvé.

Le site de Varaille (à l'Est du rocher de Roquebrune)

Pour ce qui concerne le site de Varaille, situé au Sud-Est du rocher de Roquebrune, la commune tient à préciser que le déclassement d'EBC par rapport au POS, correspond à un projet potentiel de développement agricole, justifié par un objectif de continuité paysagère viticole, en mettant en relation des surfaces déjà exploitées (à l'Ouest) avec d'autres vastes espaces également cultivés (à l'Est) sur Roquebrune-sur-Argens. A ce titre, la délimitation des EBC du PLU s'appuie sur le tracé d'une voie existante (limite Nord) accédant au vignoble précité de Roquebrune, tout en assurant la préservation d'une ripisylve (frange Sud). Après avoir pris attache auprès du propriétaire foncier concerné, la commune conclut une nouvelle fois que ces délimitations d'EBC n'ont pas à être remises en cause et aucune modification n'a lieu d'être apportée par rapport au PLU approuvé.

Fort de ces éléments, il n'y a pas lieu de répreciser le contour des EBC. Ils ne font donc l'objet d'aucune modification.



Le site de Varailles (en fond de perspective, le rocher de Roquebrune)

Contenu de la modification n°1

La présente modification n°1 du PLU a pour objet la prise en compte :

- Des observations demandées par Monsieur le sous-préfet dans la cadre de son recours gracieux, autres que celles visées ci-avant (cf. cadrage préalable).
- De modifications mineures du règlement, afin de le rendre plus lisible; d'étayer sa cohérence et de s'adapter à certains projets particuliers.
- De valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'îlot Saint Joseph, dans le cœur du village, notamment dans un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat.
- De rectifier quatre erreurs matérielles. Les deux premières concernent les documents graphiques du règlement, la troisième, le règlement écrit, et la quatrième, la liste des Emplacements Réservés (ER).
- D'intégrer dans le dossier d'annexes (Servitudes d'Utilité Publiques), le décret ministériel du 31/05/1976, portant extension du classement parmi les sites classés du Moulin des Serrres. Cette intégration est justifiée par la volonté de préserver le site classé précité.
- D'intégrer de nouveaux arrêtés préfectoraux (approuvés après l'approbation du PLU) dans le dossier d'annexes, au titre de la prise en compte des risques naturels d'inondation et de feux de forêts.

Au final, il apparait que la portée de la modification n°1 du PLU ne remet nullement en cause son économie générale, 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.

Evaluation environnementale de la modification n°1

La présente modification n°1 du PLU n'était pas soumise à une évaluation environnementale, jusqu'à ce qu'une décision du Conseil d'Etat, en date du 19 juillet 2017, annule les articles du code de l'urbanisme (qui exemptaient toute procédure de modification (ou modification simplifiée) de l'évaluation précitée. Par souci de sécurisation juridique, la présente modification n°1 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°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000.

Par décision du 15 novembre 2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), a répondu que le projet de modification n°1 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

CHAPITRE 1

PRISE EN COMPTE DU RECOURS GRACIEUX DE L'ETAT

1.1 - Diversification de l'offre de logements et production de logements locatifs sociaux

1.1.1 - Zone UA

Monsieur le sous-préfet demande qu'un effort supplémentaire soit fait en matière de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la zone UA du cœur du village, en adoptant les mêmes dispositions réglementaires que celles retenues pour les zones UB, UC, UG et 1AU; à savoir : une proportion minimale de 25 ou 30% de LLS pour toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher, ainsi que la possibilité d'augmenter d'un niveau la hauteur maximale autorisée dans ces zones.

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, l'article UA-2 du règlement est modifié en rajoutant deux nouveaux alinéas, tels que rédigés en *rouge* ci-dessous :

5) Mixité sociale de l'habitat :

- Dans le cas où la commune est en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

- Dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % du nombre total de logements familiaux à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

La suite de l'article UA-2 demeure inchangée. Le **6)** est supprimé, son contenu est conservé et réintégré à la suite des 2 nouveaux alinéas.

1.1.2 - Majoration de la hauteur en cas de LLS

En complément, Monsieur le sous-préfet demande que les possibilités de majoration de hauteur ne soient plus limitées aux seuls Secteurs de Mixité Sociale (SMS), mais soient généralisées sur l'ensemble des zones précitées, pour toute opération de logements collectifs répondant aux proportions minimales de LLS, telles que visées ci-dessus.

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, les articles 10 du règlement des zones UA, UB, UC, UG et 1AU sont modifiés de la manière à autoriser une hauteur supplémentaire d'un niveau (soit 3 mètres), pour tout projet de logements collectifs répondant aux conditions fixées aux articles 2 (mixité sociale de l'habitat).

A titre de rappel, cette hauteur supplémentaire est portée à :

- 15 mètres, en zones UA, UB et UG.
- 12 mètres, en zone UC et 1AU.

1.2 - Marges de recul par rapport à l'A8 et aux RDN7, RD1555 et RD25

1.2.1 - Zones A et N

Monsieur le sous-préfet demande que les marges de recul des constructions en zones Agricoles (A) et Naturelles (N) respectent les dispositions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, à savoir 100 mètres par rapport à l'A8 et 75 mètres par rapport aux RDN7, RD1555 et RD25, ainsi que les dérogations permises, notamment au titre de l'article L. 111-7.

Portée de la modification

La rédaction du règlement pouvant porter à confusion, elle se doit d'être modifiée. A ce titre, les distances inférieures (40 mètres par rapport à l'axe de l'A8; 25 mètres par rapport à l'axe de la RDN7, de la RD1555 et de la RD25) doivent être supprimées, afin de se conformer strictement aux dérogations permises au titre de l'article L. 111-7 précité, ainsi que celle prévue au titre de l'article L. 111-10. Précisons que ces dispositions sont mentionnées dans l'article 12 du titre 1 du règlement.

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, les articles A-6 et N-6 sont modifiés de la manière suivante (les modifications sont rédigées en *rouge*) :

- Dans les zones A et N :

1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit respecter un recul minimum :

a) De 100 mètres par rapport à l'axe de l'A8. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément aux articles L.111-7 et L. 111-10 du Code de l'urbanisme (voir article 12 du titre 1 du présent règlement), ~~sans être inférieure à 40 mètres.~~

b) De 75 mètres par rapport à l'axe de la RDN7, de la RD1555 et de la RD25. Toutefois, cette distance peut être réduite, conformément aux articles L.111-7 et L. 111-10 du Code de l'urbanisme (voir article 12 du titre 1 du présent règlement), ~~sans toutefois être inférieure à 25 mètres.~~

Par ailleurs, l'article 12 du titre 1 du règlement. est modifié afin de le mettre en cohérence avec la nouvelle codification du code de l'urbanisme ("Constructibilité interdite le long des grands axes routiers").

1.2.2 - Zone 6AU

Monsieur le sous-préfet demande que l'étude d' "entrée de ville", telle que définie par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, portant sur la zone 6AU soit supprimée du rapport de présentation. Cette zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation, l'étude précitée, visant à réduire les marges de recul des constructions par rapport à la RDN7 et à la RD 1555, n'a pas lieu d'être.

Sur cette zone 6AU, seules s'appliquent les dispositions précitées, liées à la nouvelle codification du code de l'urbanisme, soit les articles L. 111-6, L. 111-7 et L. 111-10.



Vue de la zone 6AU

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, l'étude d'entrée de ville portant sur la zone 6AU est supprimée du rapport de présentation (cf. 4.5.2 *Prise en compte de la Loi "Barnier"*).

1.3 - Règlement des zones A et N

Monsieur le sous-préfet demande que le règlement des zones A et N soit modifié, de manière à mieux prendre en compte la suggestion de règlement annexée à la charte agricole du Var et à se conformer à certaines recommandations émises par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans son avis rendu en date du 17/05/2016, notamment en matière :

- De règles applicables aux extensions des constructions existantes.
- De définition des annexes.
- De définition des critères d'une exploitation agricole.
- De description des bâtiments pouvant bénéficier des changements de destination fixés par le règlement.

1.3.1 - Extensions des constructions existantes

Portée de la modification

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N fixe un certain nombre de règles permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole, naturel et forestier, applicables aux extensions des habitations existantes et des annexes, y compris les piscines.

A ce titre, ces règles concernent les zones d'implantation, les hauteurs, les emprises au sol et les densités maximales des constructions précitées. Elles sont fixées de manière identique dans les articles A-2 et N-2 (extensions des habitations existantes, annexes et piscines), de la manière suivante, qu'il convient de rappeler :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, à condition :

- *Que cette extension ne concerne que des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.*
- *Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.*
- *Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.*
- *Que l'extension n'augmente pas le nombre de logement présent sur l'unité foncière.*

- Les annexes (à l'exception des piscines) sont autorisées, à condition :

- *Qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.*
- *Que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excède pas 50 m².*
- *Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80m².*
- *Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.*

- Les piscines sont autorisées, à condition :

- *Qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant une construction à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.*
- *Que la surface du bassin n'excède pas 50 m².*
- *Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale existante.*

Par ailleurs les articles A-10 et N-10 fixent *une hauteur maximale pour les annexes des habitations existantes qui ne peuvent excéder 3,50 mètres.*

Face à cet ensemble de règles cumulatives, la présente modification en rajoute une nouvelle, relative à la zone d'implantation des extensions des habitations existantes, qui n'est pas fixée dans le PLU approuvé. Cette nouvelle règle impose une continuité par rapport au bâti principal, afin d'assurer leur intégration optimale. A ce titre, un nouvel alinéa est rajouté (cf. en *rouge* ci-dessous) aux articles A-2-6 et N-2 qui précise qu'elles ne peuvent être autorisées qu'à condition :

- *Que l'extension soit contigüe avec la construction principale.*

Cette nouvelle règle, cumulée avec les autres, permet de parfaire l'objectif d'insertion dans l'environnement et de maintien du caractère agricole, naturel et forestier des habitations et des annexes.

De plus, l'article 9 du Titre II du règlement est modifié, en précisant que la règle qui exclue de l'emprise au sol "*les piscines, les bassins d'agrément et les bassins de rétention maçonnés*" lorsqu'ils "*n'excèdent pas 50 cm au-dessus du sol naturel avant travaux*", ne s'applique pas dans les zones A et N et qu'à ce titre, dans ces zones, il convient d'appliquer *les dispositions des articles A-2 et N-2.*

1.3.2 - Définition des annexes

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans son avis rendu en date du 17/05/2016 a demandé que les annexes soit mieux définies, notamment afin de préciser que dans les zones A et N, les abris pour animaux soient interdits.

Portée de la modification

L'article 13 du Titre 1 du règlement, relatif au lexique des termes et notions qui y sont employées, définit les annexes comme étant :

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.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

Afin de répondre favorablement à la demande de la CDPENAF, cet article 13 est modifié en lui rajoutant l'alinéa suivant :

Dans les zones agricoles et naturelles, les annexes destinées aux abris pour animaux sont interdites.

1.3.3 - Définition des critères d'une exploitation agricole

Portée de la modification

En fin de règlement, une annexe relative aux zones agricoles fixe les critères de définition de l'exploitation et définit la notion de constructions directement nécessaires à son activité.

Cette annexe est directement issue de la Charte Agricole du Var et de son annexe relative à une suggestion de règlement applicable à la zone A des PLU.

Cette charte a évolué sur plusieurs points, dont celui relatif à la notion de Surface Minimum d'Installation (SMI) qui, dans sa dernière version, a été remplacée par celle de Surface Minimale d'Assujettissement (SMA).

Afin de se conformer à cette évolution, l'annexe précitée est modifiée. La notion de Surface Minimum d'Installation (SMI) est remplacée par celle de *Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)*.

1.3.4 - Description des bâtiments pouvant bénéficier des changements de destination

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans son avis rendu en date du 17/05/2016 a demandé que les bâtiments identifiés en zones A et N du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, fasse l'objet de fiches descriptives.

Portée de la modification

A ce titre, le PLU a classé 6 bâtiments. Ils sont tous situés au sein des zones A de la commune. Les fiches descriptives ont été réalisées et sont présentées en pages suivantes. Elles sont désormais intégrées en annexe du règlement.

Précisons que, conformément aux articles R. 151-41 et L. 151-19 du code de l'urbanisme (nouvelle codification), certains de ces bâtiments sont déjà identifiés dans le PLU comme éléments de patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils sont, à ce titre, intégrés dans la liste figurant à l'article 11.4 du Titre 2 du règlement, les prescriptions générales de nature à assurer leur préservation étant fixées aux article 11.2 et 11.3.



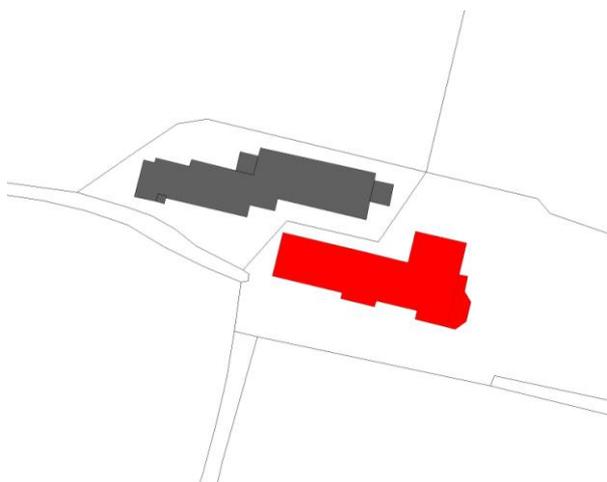
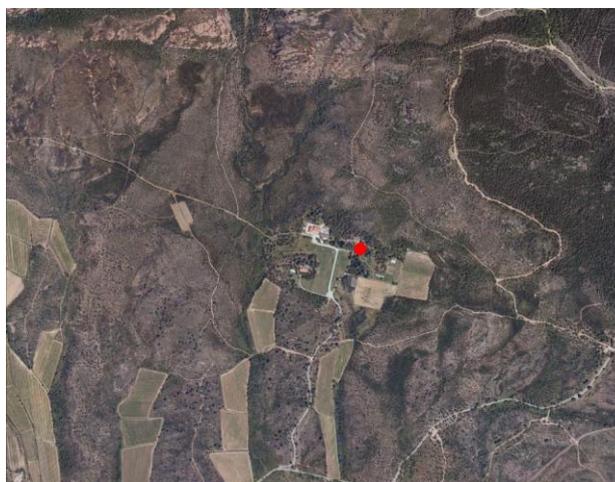
Les changements de destination en zone A, une prise en compte souvent liée avec la dimension patrimoniale (vue du hameau du Collet-Redon)

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

Dénomination	Domaine du Rouet
Lieu-dit	Le Rouet
Référence cadastrale	Section C - Parcelle 197
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°26
Destination et usage actuel	Habitation
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord de la commune, sur le domaine agricole du Rouet. Il correspond à une ancienne maison de Maître qui se développe sur 2 ou 3 niveaux (corps central et ailes latérales). Son emprise au sol totale avoisine 472 m². Ce bâtiment fait partie du hameau agricole du Rouet.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Nota

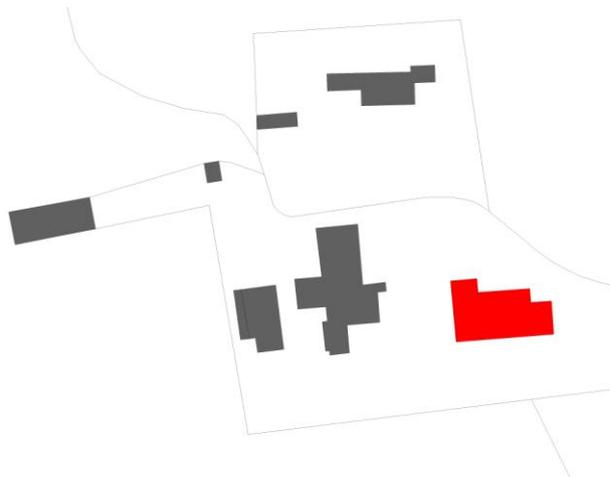
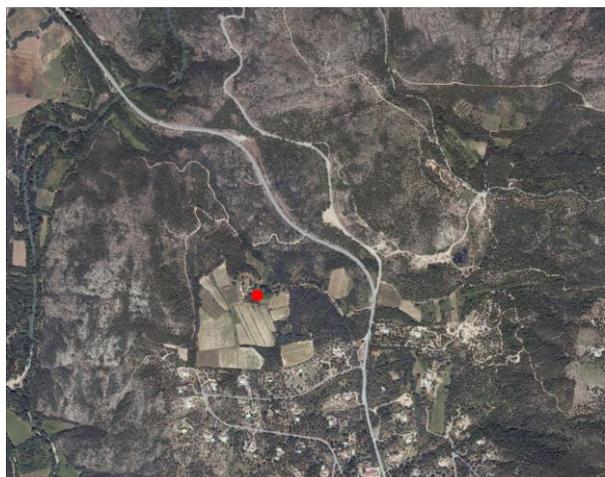
L'ensemble du hameau du Rouet, dont l'ancienne maison de Maître, est identifié comme élément de patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, le hameau porte le n°25 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-b : Zonage Nord).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

Dénomination	<i>Domaine des Preyres</i>
Lieu-dit	<i>Les Preyres</i>
Référence cadastrale	<i>Section B1 - Parcelle 2</i>
Identification sur les documents graphiques	<i>Zone A - N°28</i>
Destination et usage actuel	<i>Habitation</i>
Nouvelles destinations autorisées	<i>Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce</i>

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, au Sud de la commune, sur le domaine agricole des Preyres. Il correspond à une ancienne maison de Maître qui se développe sur une emprise au sol avoisinant 291 m².



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



Nota

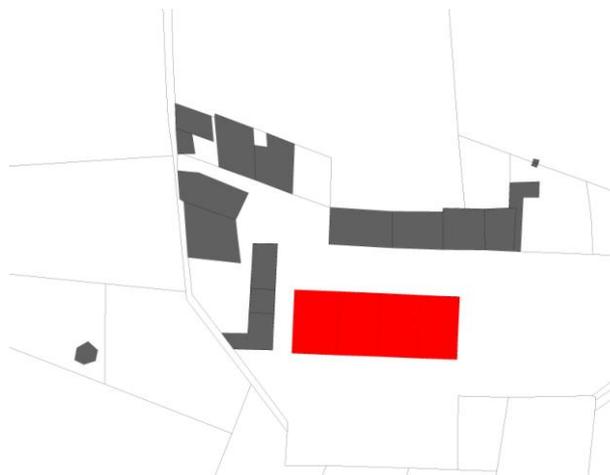
Le bâtiment concerné est également identifié au titre du patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, il porte le n°27 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-c : Zonage Sud - Partie 1).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°3

Dénomination	Hameau du Collet-Redon
Lieu-dit	Le Collet-Redon
Référence cadastrale	Section AA - Parcelles 87-88-89-90
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°29
Destination et usage actuel	Habitation Exploitation agricole
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, à l'Ouest de la commune, sur le domaine agricole du Collet-Redon. Il correspond à une ancienne maison de Maître qui se développe sur 2 ou 3 niveaux (construction centrale et ailes latérales) et constitue un des trois corps principaux du hameau. L'emprise au sol totale de ce bâtiment se développe sur environ 655 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Nota

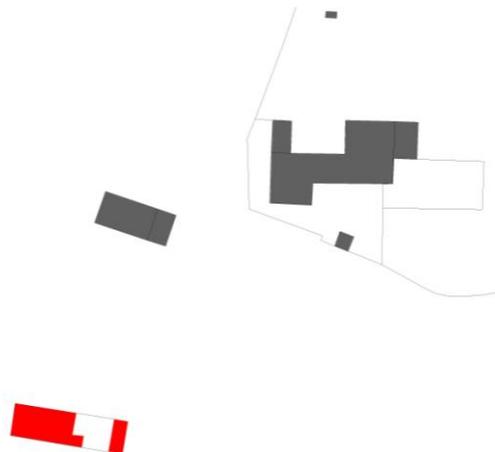
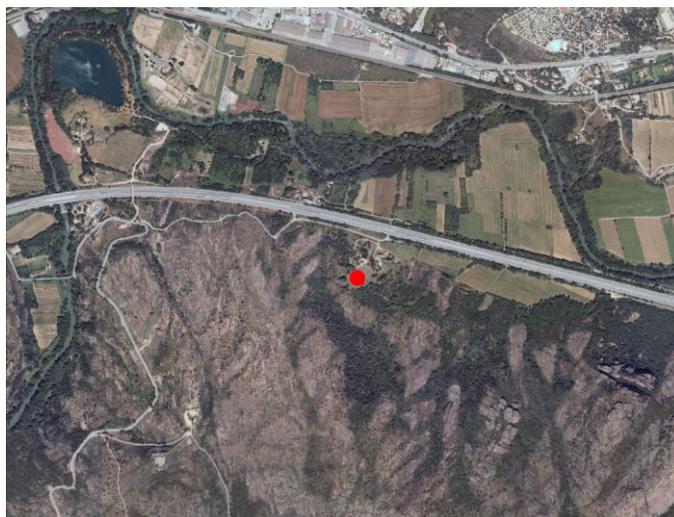
Le bâtiment concerné est également identifié au titre du patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, il porte le n°40 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-a : Zonage Centre).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°4

Dénomination	<i>Domaine de la Roquette</i>
Lieu-dit	<i>La Roquette</i>
Référence cadastrale	<i>Section D - Parcelle 273</i>
Identification sur les documents graphiques	<i>Zone A - N°37</i>
Destination et usage actuel	<i>Bergerie</i>
Nouvelles destinations autorisées	<i>Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce</i>

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe en partie centrale de la commune, au Sud de la voie ferrée, sur le domaine agricole de la Roquette. Il correspond à une ancienne bergerie qui se développe sur une emprise au sol avoisinant 240 m².



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique

Le propriétaire a refusé que son bâtiment soit photographié, aucun cliché ne peut être associé à la présente fiche.

Nota

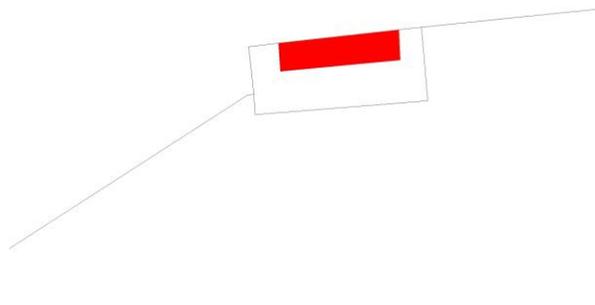
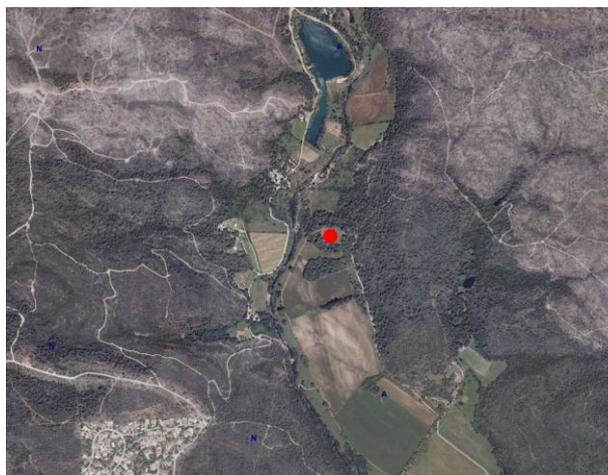
Le bâtiment concerné est également identifié au titre du patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, il porte le n°37 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-c : Zonage Sud - Partie 1).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°5

Dénomination	<i>Domaine de la Combe</i>
Lieu-dit	<i>La Combe</i>
Référence cadastrale	<i>Section C - Parcelle 95</i>
Identification sur les documents graphiques	<i>Zone A - N°38</i>
Destination et usage actuel	<i>Bergerie (aujourd'hui inoccupée)</i>
Nouvelles destinations autorisées	<i>Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce</i>

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, à l'Est de la commune, sur le domaine agricole de la Combe. Il correspond à une ancienne bergerie qui se développe sur une emprise au sol avoisinant 193 m².



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



Nota

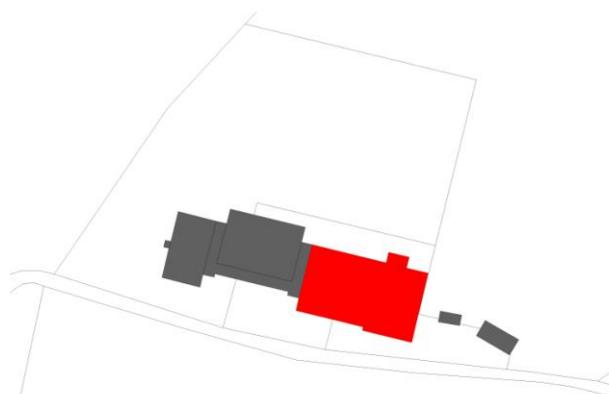
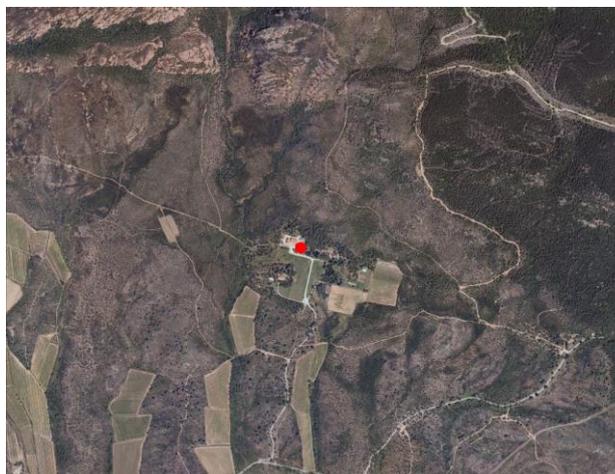
Le bâtiment concerné figure sur les documents graphiques (Planche 4-a : Zonage Centre). Il n'est pas identifié au titre du patrimoine bâti à protéger. Seule une ancienne maison de Maître, située au Sud-Est, sur le domaine, est intégrée dans la liste correspondante (n°30).

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°6

Dénomination	Domaine du Rouet
Lieu-dit	Le Rouet
Référence cadastrale	Section C - Parcelle 281
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°39
Destination et usage actuel	Commerce et stockage (débarras, archives)
Nouvelles destinations autorisées	Habitation Hébergement hôtelier et touristique Commerce

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe, au Nord de la commune, sur le domaine agricole du Rouet. Il se développe sur 2 niveaux (R+1); dont le rez de chaussée reçoit un espace de vente des produits issus de l'exploitation et du stockage, l'étage étant destiné à l'habitation, aux bureaux et aux archives. Le changement de destination concerne l'étage pour une emprise au sol avoisinant 198 m². Ce bâtiment fait partie du hameau agricole du Rouet.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Nota

L'ensemble du hameau du Rouet est identifié comme élément de patrimoine bâti à protéger (Cf. Article 11 du Titre 2 du règlement). A ce titre, le hameau porte le n°25 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques (Planche 4-b : Zonage Nord).

Incidences sur les dispositions générales du règlement

L'élaboration des fiches descriptives identifiant, en zones A du PLU, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, a permis d'apporter quelques précisions sur la liste correspondante, annexée à l'article 11 du Titre II du règlement (Dispositions générales). A ce titre, ces évolutions (rédigées en rouge), qui concernent la maison de Maître du hameau du Collet Redon et la cave de Vente du hameau du Rouet, sont intégrées dans la liste ci-dessous.

Précisons, à titre indicatif, que cette liste est également modifiée de manière à intégrer l'actualisation du référencement de l'article concerné du code de l'urbanisme. Les changements de destination étaient initialement fixés par l'article L. 123-1-5 II 6°, ils le sont désormais par l'article L. 151-11 2°.

CHANGEMENTS DE DESTINATION (ZONES AGRICOLES ET NATURELLES) - L. 151-11 2°		
n°	identification	localisation
26	Hameau du Rouet (ancienne maison de maître)	Lieu-dit Le Rouet
28	Domaine des Preyres (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Les Preyres
29	Hameau du Collet-Redon (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Le Collet-Redon
37	Bergerie	Lieu-dit La Roquette
38	Bergerie	Lieu-dit La Combe
39	Hameau du Rouet (cave de vente et stockage)	Lieu-dit Le Rouet



Vue de la bergerie de la Combe sur le grand paysage agricole et naturel



Lien entre changement de destination et patrimoine paysager (hameau du Collet Redon)

1.4 - Prise en considération des risques

1.4.1 - Mouvement de terrain et ruptures de barrage

Monsieur le sous-préfet demande que des précisions soient apportées dans le rapport de présentation en matière de prise en considération des risques de ruptures de barrage et de mouvement de terrain.

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, le chapitre concerné du rapport de présentation (2.6 Risques majeurs) est complété par les additifs ci-après.

Mouvement de terrain

Le chapitre 2.6.3 relatif au mouvement de terrain est complété par les paragraphes introductifs ci-dessous.

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles. Ils recouvrent des formes très diverses qui résultent de la multiplicité des mécanismes initiateurs (érosion, dissolution, déformation et rupture sous charge statique ou dynamique), eux-mêmes liés à la complexité des comportements géotechniques des matériaux sollicités et des conditions de gisement (structure géologique, géométrie des réseaux de fractures, caractéristiques des nappes aquifères,...).

Les différents types de mouvements de terrain sont :

- *Le risque de chute de bloc*
- *L'aléa Retrait-Gonflement des argiles*
- *Le risque de vides souterrains ou « risque carrière »*
- *Les coulées boueuses et torrentielles*

Le DICRIM recense 4 familles de mouvements de terrain susceptibles d'intervenir :

- *Affaissement (mine, carrière souterraine),*
- *Eboulement, écroulement, chute de pierre, érosion,*
- *Glissement, fluage des berges, coulée de boue,*
- *Ravinement*

La commune ne dispose pas de PPR Mouvements de terrain. Une carte d'aléa mouvements de terrain, couvrant en trois planches l'ensemble de la commune en identifiant les secteurs concernés, ont été réalisées par les services de l'Etat.

Par ailleurs, la commune est également concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, de niveau faible. La carte d'aléa, couvrant en trois planches l'ensemble de la commune en identifiant les secteurs soumis au niveau faible, a été réalisée par les services de l'Etat.

A ce titre, il convient de rappeler que l'article 7 du Titre 1 du règlement précise que le risque de retrait-gonflement des argiles fait l'objet de la pièce n° 5.7 du dossier d'annexes du PLU. Cette annexe 5.7 comporte notamment les planches 1,2 et 3 de la carte d'aléa précitée.

De même, le chapitre relatif à l'évaluation environnementale du rapport de présentation (cf. chapitre 3.2.2), précise que les secteurs du PLU susceptibles d'être impactés sont tous

concernés par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Ce chapitre, et la cartographie qui lui est associé, ne sont pas modifiés.

Rupture de barrage

Un nouveau chapitre (2.6.6) relatif à la rupture de barrage est rajouté qui précise que :

Définition et causes

Un barrage est un ouvrage, le plus souvent artificiel, transformant généralement une vallée en un réservoir d'eau. Les barrages servent principalement à la régulation des cours d'eau, l'alimentation en eau, l'irrigation des cultures et la production d'énergie électrique.

Ces ouvrages étant de mieux en mieux en mieux conçus, réalisés et surveillés, leurs ruptures demeurent des accidents extrêmement rares de nos jours. La situation de rupture, partielle ou totale, pourrait avoir pour cause une dégradation plus ou moins rapide de l'ouvrage, ayant pour incidence la création d'une onde de submersion très destructrice. A ce titre, il convient de préciser que des plans de secours ont été réalisés, dès le projet de construction du barrage. Ils portent sur tous les points des communes et des vallées concernées.

Risque identifié sur la commune

Le risque de barrage sur la commune est généré par la retenue de Riou de Meaulx sur la Vallée de l'Endre, barrage situé au Sud de Fayence, sur les communes de Seillons et Saint-Paul en forêt.

Depuis sa mise en service, certaines insuffisances ont été observés sur cet ouvrage, notamment des fuites constatées en pied de talus aval. Ces désordres ont permis de pointer les insuffisances du barrage. Des travaux d'urgence ont donc été réalisés, notamment entre juin et août 2012. Ils ont consisté en une réhabilitation de la conduite de fond et un recalibrage partiel de l'évacuateur de crue.

Depuis ces travaux, le barrage a présenté un bon comportement, notamment à la suite de périodes de fortes intempéries. De nouveaux travaux de mises aux normes sont néanmoins prévus, dans le futur. Ils concerneront toujours les mêmes parties de l'ouvrage, soit maintenir la conduite de fond hors d'eau et redimensionner l'évacuateur de crues sur la base d'une période de retour de 3000 ans (contre 1000 ans considérée lors de la conception de l'ouvrage).

Par ailleurs, l'article 7 du Titre 2 du règlement est modifié. A ce titre, un nouvel alinéa 7) précise désormais que :

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage, généré par la retenue de Riou de Meaulx sur la Vallée de l'Endre, barrage situé au Sud de la commune de Seillans.

1.4.2 - Transport de matières dangereuses par canalisations

Monsieur le sous-préfet demande que des précisions soient apportées dans le règlement sur les perspectives d'urbanisation à proximité de l'oléoduc et de la canalisation de gaz haute pression.

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, des précisions sont désormais intégrées dans les dispositions générales du règlement (article 7 du Titre 1 - Prise en compte des risques majeurs). A ce titre, un nouvel alinéa 6) précise désormais que :

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisations. 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. Ces restrictions sont les suivantes :

-Canalisation de transport de gaz à haute pression

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (190 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.*
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (150 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.*
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (105 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

-Canalisation de transport d'hydrocarbures (oléoduc)

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. colonne IRE du tableau ci-après) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.*
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf. colonne PEL ou PLE PC du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.*
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS ou ELS PC du tableau ci-après) : proscrire en*

outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

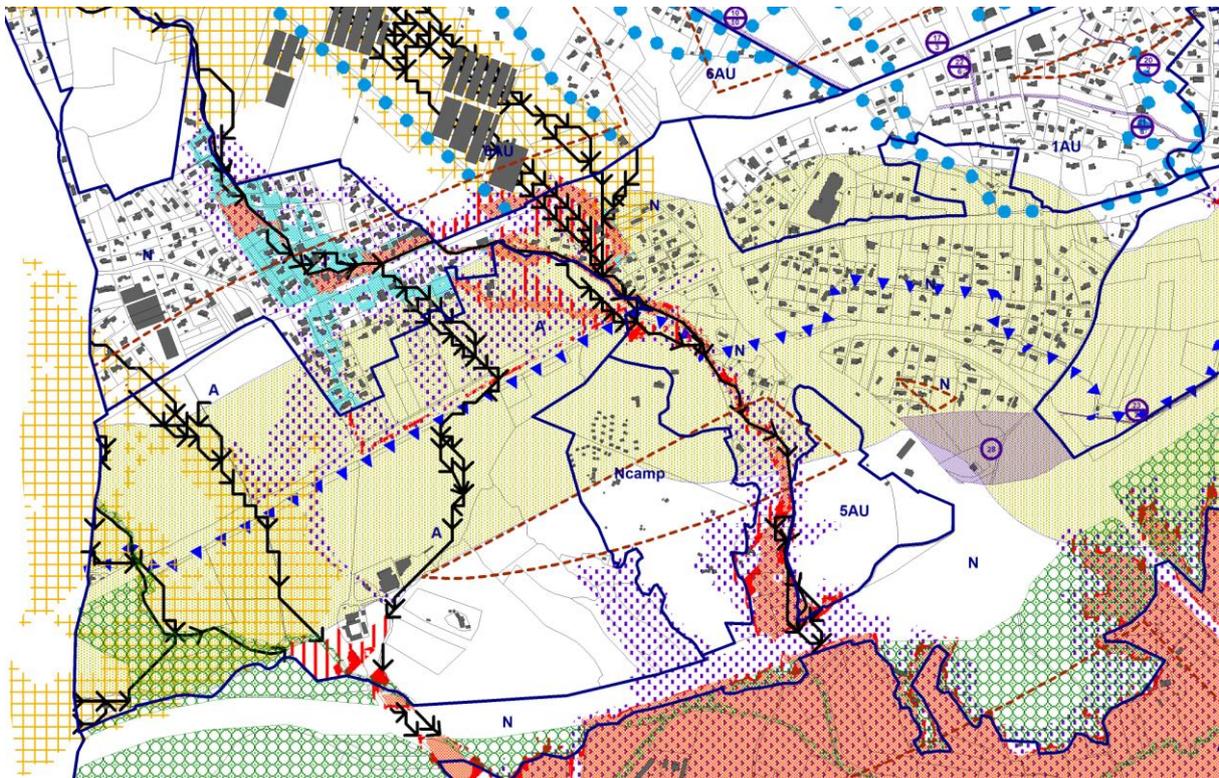
Le tableau ci-après définit en fonction du tronçon concerné :

- La zone correspondant aux effets irréversibles (IRE).
- La zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL).
- La zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS).
- La zone correspondant aux effets irréversibles après la mise en place d'une protection complémentaire (1) de la canalisation (IRE PC).
- La zone correspondant aux premiers effets létaux après la mise en place d'une protection complémentaire (1) de la canalisation (PEL PC).
- La zone correspondant aux effets létaux significatifs après la mise en place d'une protection complémentaire (1) de la canalisation (ELS PC).

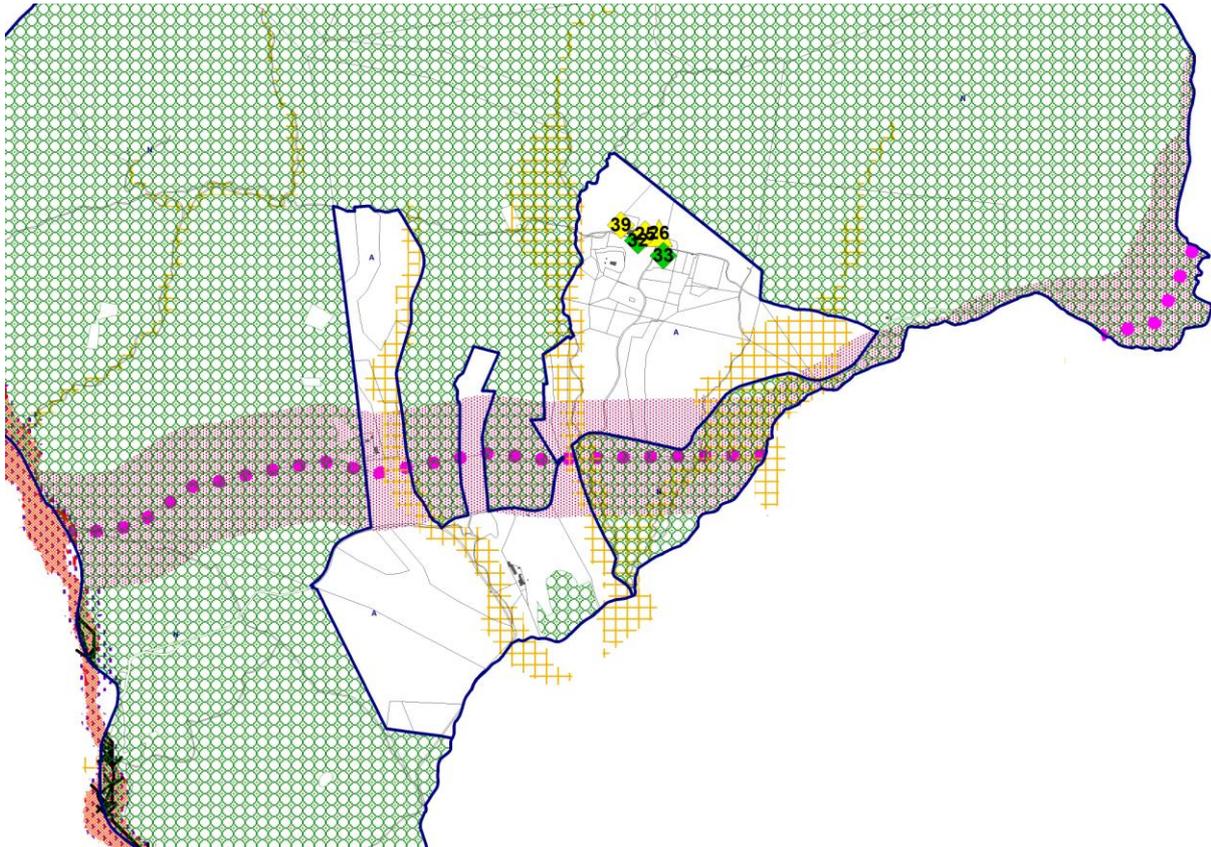
(1) La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression ultérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers.

Branche	Type d'environnement	IRE (m)	PEL (m)	ELS (m)	IRE PC (m)	PEL PC (m)	ELS PC (m)
B6	Zone rurale Cas général	225	185	150	50	45	35
	Zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	225	185	150	60	45	35
	Zone urbaine	225	185	150	60	45	35

Comme précisé, les documents graphiques sont également modifiés en reportant les zonages des servitudes de protection de l'oléoduc et de la canalisation de gaz haute pression. Des extraits de ces documents graphiques modifiés sont présentés ci-après.



Extrait du document graphique modifié (en jaune pâle, au centre, la servitude liée à l'oléoduc)



Extrait du zonage du PLU modifié (en rose la servitude liée à la canalisation de gaz à haute pression)

1.4.3 - Inondation et ruissellement

Monsieur le sous-préfet demande que des précisions soient apportées en matière de :

- Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 21/12/2016 (bien qu'il ait été pris après l'approbation du PLU, le 19/12/2016), approuvant la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), en lien avec le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) Est-Var. A ce titre, le rapport de présentation doit vérifier la compatibilité du PLU avec ces documents.
- Prise en compte des marges de recul libres de toute construction, en lien avec le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), et de conservation des Zones d'expansion des Crues (ZEC).

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement les précisions demandées :

-Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)

- L'arrêté préfectoral du 21/12/2016, approuvant la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) est désormais intégré en tant que nouvelle pièce annexe du PLU (n° 5.15).
- Cet arrêté est également rappelé dans les dispositions générales du règlement (article 7 du Titre 1 - Prise en compte des risques majeurs).

- Des compléments en matière de compatibilité du PLU sont apportés dans le chapitre concerné du rapport de présentation (1.6.3 - *Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement*). Ces compléments (rédigés en **rouge**) sont développés ci-après.

La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), relative au Territoire à Risque Important Est-Var (TRI Est-Var), a été approuvée par arrêté préfectoral pour la période 2017-2021. Elle se compose d'une synthèse territoriale de l'étude préliminaire, de cartes de surfaces inondables et de risques d'inondation et de dispositions. Ces dernières constituent les mesures visant à concourir à la réalisation des grands objectifs du Plan de Gestion des Risques (PGRI).

Les dispositions principales de la SLGRI Est-Var sont détaillées dans le tableau suivant.

GO1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

- *Améliorer la prise en compte des risques d'inondation dans les SCoT et PLU, en intégrant une vision par bassin-versant*
- *Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et les pratiques (urbanisme, agriculture)*
- *Intégrer les réflexions de l'atelier national Argens dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire*
- *Poursuivre le programme de PPRI et avancer sur les PPR Littoraux*

GO2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel et des milieux aquatiques

- *Travailler plus en avant à la préservation des espaces stratégiques des milieux aquatiques, et en vue d'assurer un espace de bon fonctionnement aux cours d'eau*
- *Poursuivre durablement les porter à connaissance des ZEC en mettant en avant leur fonctionnalité naturelle*
- *Garantir l'entretien cohérent et différencié des cours d'eau et des réseaux pluviaux pour éviter l'aggravation des risques en amont et en aval (prévention des embâcles)*
- *Identifier des espaces de ralentissement ou de répartition des écoulements pluviaux en zones urbaines*
- *Communiquer et s'organiser à différents niveaux pour lutter de façon solidaire contre les remblais illégaux en zone inondable*
- *Développer dans les projets d'aménagement les actions de restauration physique, de valorisation et de mise en valeur des berges, des milieux aquatiques et des espaces littoraux naturels*

- *Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et des projets*
- *Prendre en compte la dynamique sédimentaire et les fonctionnalités écologiques des milieux marins dans la lutte contre l'érosion côtière*
- *Identification et diagnostic des ouvrages hydrauliques existant, et de leur devenir d'ici 2020*

GO3. Améliorer la résilience des territoires exposés

- *Doter l'ensemble des communes du périmètre de la stratégie de DICRIM*
- *Optimiser et rendre opérationnel le volet inondation des PCS (voire PICS), en réalisant notamment des exercices de crise inondation par sous-bassins versants, et en améliorant les outils d'alerte*
- *Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques*
- *Mieux accompagner les actions de gestion de la vulnérabilité et leur financement*
- *Généraliser le retour d'expérience et en faire la diffusion au plus grand nombre*
- *Accompagner la planification dans les établissements recevant du public, dans les cellules familiales et les entreprises vulnérables, par la promotion des plans de gestion, de continuité d'activité, de gestion des déchets post-crise et de plan de retour à la normale*
- *Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et réseaux sensibles en matière de crise*

GO4. Organiser les acteurs et les compétences

GO5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

- *Identifier les actions d'amélioration de la connaissance sur le risque de ruissellement*
- *Continuer de promouvoir les campagnes d'information préventive et de sensibilisation des populations*
- *Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues, et identifier les parkings ou sous-sols à risque*
- *Améliorer la connaissance des aléas côtiers en intégrant les évolutions potentielles engendrées par les changements climatiques dans l'état des connaissances*
- *Définir les règles d'aménagement de la zone littorale en attente de nouvelles études réglementaires*

- Définir une hydrologie de référence par bassin-versant ou fédération de bassins-versants adjacents
- Organiser la mobilisation du tissu associatif en construisant une nouvelle communauté autour de la thématique du risque

• **Compatibilité**

Le PLU doit être compatible avec la SLGRI Est Var. A ce titre, le PLU a relevé le risque inondation comme une contrainte issue du diagnostic communal. Il intègre les dispositions de la SLGRI dans les orientations suivantes du PADD :

- **Orientation 1** : Prévenir les risques et réduire les nuisances en prenant notamment en compte l'exposition aux risques en zones Inondables.
- **Orientation 3** : Promouvoir une nouvelle dynamique économique et sociale : Assurer l'extension des zones d'activités des Ferrières afin de prendre en compte la problématique particulière de la zone d'activités des Plans, soumise au risque d'inondation.

Dans ce cadre, le PLU met en œuvre une politique globale et cohérente visant à réduire la vulnérabilité dans les zones menacées, qu'il s'agisse du travail sur le bâti existant, de la maîtrise de l'extension de l'urbanisation, de la prise en compte du risque dans les futurs projets d'aménagement, de la préservation des zones d'expansion des crues et de la possibilité de réaliser des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

-Marges de recul des constructions

- L'article 7 du Titre 1 du règlement précise désormais, en lien avec le PPRI, qu'en matière de marges de recul :

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire du PPRI (cf. Pièce n°5.5) au titre du réseau hydrographique et des axes d'écoulement devra être respectée. Cette marge de recul sera de 30 mètres calculé à partir du haut de la berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et de 10 mètres calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder. Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).

A l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au delà d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement calculé comme indiqué ci-avant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.

Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.

Dans l'emprise des marges de recul et au delà de la bande de 5 mètres inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple, seront autorisés les murs bahuts inférieurs à 20 centimètres de haut surmontés s'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10 centimètres minimum.

Pour les espaces protégés par une digue, dans une bande de 50 mètres à compter du pied de digue, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Dans une bande équivalente à cent fois la charge d'eau (différence entre la cote de la crue de référence et la cote du terrain naturel au pied de la digue) du pied de digue et, au delà de la bande de 50 mètres visée ci-dessus, les constructions et aménagements nouveaux respecteront les dispositions de la zone rouge du PPRI (cf. pièce n° 5.5). Des largeurs de bandes différentes pourront être retenues sur la base des études de dangers et des dossiers réalisés en application des dispositions du décret du 11 décembre 2007 et suivants.

- De même, l'article 7 du Titre I du règlement précise désormais qu'en matière de conservation des zones d'expansion de crues :

Il convient de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation et veiller à ce que les constructions éventuellement autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes et de l'écoulement des eaux.

1.4.4 - Incendies de forêt

Bien que Monsieur le sous-préfet n'en fasse pas état, l'arrêté préfectoral du 08/02/2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var, constitue un document important en matière de prise en compte du risque d'incendies de forêt, notamment au travers :

- Des principes de défense extérieure qu'il précise et développe.
- Des caractéristiques techniques qu'il définit et détaille (points d'eau et types d'équipements incendie).

Portée de la modification

Afin de compléter le dossier de PLU, le RDDECI et le mémento qui l'accompagne sont désormais intégrés en tant que nouvelle pièce annexe (n° 5.14).

1.5 - Camping en zone 7AU

Monsieur le sous-préfet demande qu'une précision soit apportée dans le règlement de la zone 7AU, en indiquant que la capacité d'accueil du camping existant ne puisse être augmentée.

Ce camping est situé au sein de la zone de Vaugrenier-Les Peyrouas, stratégique pour le développement de l'urbanisation muyoise, destinée à recevoir un futur quartier d'habitat et d'équipements; Face à cet enjeu public majeur, la commune considère que la capacité d'accueil du camping n'a effectivement pas à être augmentée, notamment afin de ne pas limiter le potentiel de renouvellement urbain du site.



L'entrée du camping dans la zone 7AU de Vaugrenier-Les Peyrouas

Portée de la modification

Afin de prendre en compte positivement la demande précitée, le règlement de la zone 7AU est modifié et, à ce titre, une nouvelle phrase vient clôturer la définition du caractère de la zone, dont le quatrième et dernier alinéa précise désormais que (additif rédigé en *rouge*) :

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AU 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 et des travaux d'amélioration du camping existant sont autorisés, sans que sa capacité d'accueil ne puisse être augmentée.

1.6 - Mise en cohérence des pièces du PLU

Monsieur le sous-préfet demande qu'une relecture approfondie soit effectuée, pour assurer la cohérence des pièces constitutives du PLU.

Portée de la modification

Les dernières évolutions du code de l'urbanisme, notamment l'actualisation du référencement de ses articles, sont désormais prises en compte dans les pièces concernées du PLU; à savoir :

- Le rapport de présentation.
- Le règlement.
- Les documents graphiques.
- Les OAP.

De même, quelques erreurs de frappe sont également corrigées, notamment dans le règlement (OAP n°5 et non OAP n°6, comme cité dans le caractère de la zone 5AU, par exemple).

CHAPITRE 2

AUTRES MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le titre 2 du règlement concerne les *"Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones"*. A ce titre, son article 6 traite de l' *"Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques"*.

Une incohérence dans la rédaction de cet article a été relevée, dans la mesure où il précise que les marges de recul des constructions s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées, alors que les règles applicables dans les articles 6 des diverses zones du PLU ne concernent que les marges de recul par rapport aux voies publiques.

Portée de la modification

L'article 6 du Titre 1 du règlement est modifié en supprimant la référence aux voies privées (modification rédigée en *rouge*):

Les articles 6 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites qui séparent un terrain d'assiette d'une voie publique ~~ou privée~~ existantes, à élargir ou à créer et aux emprises publiques.

2.2 - Activités commerciales existantes du lotissement des Charles

Le lotissement des Charles fait l'objet d'un secteur spécifique (Nch) dans le règlement. Principalement destiné à l'habitation, ce lotissement disposait de son propre règlement dans le précédent POS qui, outre l'habitation, autorisait également les activités qui en sont le complément.

A ce titre, l'article N-2 du règlement du PLU, applicable au secteur Nch, a repris cette rédaction originelle en soumettant à des conditions limitatives (emprise au sol, surface de plancher) les extensions des habitations existantes et les activités qui en sont le complément.

Néanmoins, cette notion d'activités complémentaires à l'habitation demeure trop vague, imprécise. En outre, elle ne correspond ni à la réalité ni aux besoins du lotissement et est difficilement interprétable en matière de délivrance de droit des sols. Il convient donc de la modifier.

Portée de la modification

L'article N-2, applicable au secteur Nch, est modifié en remplaçant la notion d'activités complémentaires à l'habitation par celle plus adaptée d'activités commerciales existantes. A ce titre, le règlement autorise désormais dans le secteur Nch (additif rédigé en *rouge*) :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités **commerciales**, à condition :

-De respecter l'emprise au sol maximale définie à l'article N-9.

-Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

2.3 - Constructibilité maximale des secteurs 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, le règlement prévoit des extensions limitées pour ces équipements hôteliers.



Un équipement hôtelier (Nh) en limite Ouest de la commune

Ces règles d'extensions sont fixées à l'article N-2. Elles disposent qu'elles soient strictement liées à leur destination actuelle. En outre, elles ne peuvent être autorisées qu'à condition de ne pas excéder 30% de la Surface de Plancher (SP) initiale. Les annexes et les piscines sont également soumises à des conditions limitatives.

La limitation à 30% de la SP initiale limite fortement le devenir de ces établissements et leur capacité d'évolution (un de ces établissements n'est déjà plus, à ce jour, exploité). Ce pourcentage doit être augmenté, afin de desserrer l'étau qui les contraint actuellement et de permettre une extension plus adaptée à leur spécificité d'hébergement hôteliers.



Un équipement hôtelier (Nh) en limite Est de la commune

Précisons que ces zonages Nh ont été délimités au plus près des occupations actuelles, sans porter atteinte au caractère naturel de leur environnement immédiat. A ce titre, les futures constructions favorisées par la règle d'extension de l'emprise au sol seront principalement édifiées sur des espaces soit déjà aménagés (parkings, notamment), soit situés en continuité immédiate des bâtiments existants (terrasses, ...), dans une logique d'économie de consommation spatiale.

Couplée avec la règle de hauteur maximale (7 mètres) fixée par le PLU approuvé sur ces secteurs Nh, l'extension mesurée de l'emprise au sol permettra de favoriser leur recomposition et un devenir économique meilleur, notamment pour ce qui concerne les constructions de hauteur inférieure (R+0), telles que chambres, bungalows ou espaces communs qui pourront se densifier en recevant un niveau supplémentaire (R+1).



Des constructions en R+0 qui pourront s'élever d'un niveau

Portée de la modification

L'article N-2, est modifié en précisant désormais que dans le secteur Nh (modification rédigée en *rouge*) :

- Les extensions des constructions existantes à vocation d'hébergements hôteliers sont autorisées, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

Les deux alinéas suivants, relatifs aux piscines et aux annexes, sont conservés en l'état.

2.4 - Stationnement pour les habitations en zone 1AU

La zone 1AU est une zone à vocation principale résidentielle qui autorise également les activités et services qui en sont le complément. Elle correspond aux quartiers de Barnafé, des Valettes et des Pinèdes, situés au Sud-Ouest de l'agglomération entre la RDN7, la voie ferrée et la RD125.

L'article 1AU-12 définit des normes de stationnement pour les destinations des constructions autorisées dans la zone, en omettant de les fixer pour les habitations, à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage qui sont définis à l'article 1AU-12 2 a). Cette omission doit être supprimée et les normes applicables aux logements précités doivent être remplacées par celles applicables aux habitations, telles que fixées dans les autres zones résidentielles du PLU.

Portée de la modification

L'article 1AU-12 est modifié en remplaçant la rédaction initiale de l'article 1AU-12 2 par la nouvelle rédaction suivante (modification rédigée en *rouge*) :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

-Par logement: 2 places.

-Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.

-Pour les ensembles de logements pour les personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

2.5 - Evolutions apportées dans la zone d'activités des Ferrières 2

Hauteur maximale des constructions

La zone d'activités économiques des Ferrières 2, directement accessible à partir de la RD1555, est classée en zone UF du PLU sous la forme du secteur UFc et du sous-secteur UFc1. Au sein du secteur UFc, un projet en cours d'étude a pour objet l'implantation de deux unités complémentaires pour augmenter de manière significative le taux de valorisation des ordures ménagères résiduelles (OMR). Ce projet de Centre de tri des OMR est situé sur le terrain contigu de l'installation existante de tri de collecte sélective.

Le projet de ce nouveau Centre de tri prévoit, notamment, la réalisation d'une cheminée d'une hauteur de 18 mètres et de nouveaux bâtiments d'une hauteur de 15 mètres, ce que ne permet pas la réglementation actuelle de la zone qui fixe une hauteur maximale des constructions ne pouvant excéder 14 mètres.



Un bâtiment de hauteur conséquente, à proximité immédiate de la RD1555

Précisons que la parcelle du projet est située en façade sur la RD1555, qui correspond à la partie de la zone où sont implantés les bâtiments présentant les hauteurs les plus importantes.



Un autre bâtiment de hauteur importante en frange de la RD1555

Par ailleurs, ces hauteurs importantes sont atténuées par la présence le long de la voie d'un large premier plan "vert" qui correspond à des aménagements hydrauliques et paysagers. Cet espace inconstructible détermine une profondeur de champ qui encadre et accompagne la massivité et le caractère parfois imposant des bâtiments.

Cette majoration de hauteur sera morphologiquement limitée. Elle s'insèrera également dans la logique d'un paysage urbain aisément identifiable, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales et commerciales. Elle permettra enfin de favoriser la diversification et la modernisation d'activités existantes, en l'occurrence liées à la valorisation énergétique des déchets ménagers.

Portée de la modification

L'article UF-10 2) est modifié en rajoutant que (additif rédigé en *rouge*) :

C) Dans le secteur UFc

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres, à l'exception de la cheminée du centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères, dont la hauteur maximale ne peut excéder 18 mètres.



Un projet d'extension du Centre de Tri à prendre en compte

Hauteur des clôtures et des portails

Afin de permettre la réalisation du Centre de tri des OMR, les règles relatives aux portails et clôtures doivent être adaptées pour correspondre avec les exigences réglementaires de ce projet qui entre dans la catégorie des ICPE. En effet, les règles concernant les portails et clôtures ne permettent pas de satisfaire les normes en vigueur visant, notamment, à assurer sa mise en sécurité. A titre d'exemple, la hauteur maximale fixée par le PLU (1,40 mètre) ne correspond pas aux obligations qui concernent cet ICPE (2 mètres minimum).

Il convient donc que ces règles précitées (hauteur maximales et constitution), le long des voies et des limites séparatives ne soient pas applicables aux ICPE et fassent ainsi l'objet d'une dérogation pour l'implantation d'une clôture en mur plein et de portails d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Portée de la modification

L'article UF-11 3) est modifié en rajoutant au c) et d) que (additifs rédigés en **rouge**) :

c) Le long des voies

De part et d'autre des accès, les clôtures et les portails ne peuvent excéder 1,40 mètre de haut et doivent être obligatoirement constitués conformément aux deux schémas présentés en page suivante. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux parcelles recevant des ICPE, pour lesquelles la hauteur maximale des clôtures et des portails est portée à 2 mètres.**

d) Le long des limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées :

-Soit par des murs pleins, de 1,40 mètre de haut, recevant un enduit présentant obligatoirement une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, ...) sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UFa, où les murs pleins sont interdits.

-Soit par des grillages, éventuellement doublés de haies vives, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,40 mètre.

-Toutefois, les dispositions des deux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux **parcelles recevant des ICPE, pour lesquelles les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.**

Stationnements des véhicules

L'application au projet de Centre de tri des normes de stationnement destinées aux activités industrielles, aux bureaux et services, ainsi qu'aux 2 roues, se révèle inadaptée par rapport aux besoins spécifiques de cette activité. En effet, la surface de plancher du projet (bâtiment existant et extension) induit des exigences réglementaires totalement disproportionnées, avoisinant 240 places pour les véhicules légers et 135 pour les 2 roues, alors que le besoin réel global n'excède pas 80 places.

Fort de ces éléments, il convient d'appliquer pour ce projet des normes de stationnement réalistes et adaptées, correspondant à ses véritables besoins.

Portée de la modification

L'article UF-12 est modifié en rajoutant que (additifs rédigés en *rouge*) :

2) Normes de stationnement

b) Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services industriel (*à l'exception du Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères Résiduelles*) : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage artisanal ou industriel (*à l'exception du Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères Résiduelles*) : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

(...)

f) Pour les autres types de constructions (*y compris le Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères Résiduelles*) :

Le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

(...)

6) Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- *Pour les constructions à usage autre qu'un logement de fonction ou de gardiennage, et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas au Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères, où le nombre de places doit être déterminé en fonction de ses besoins spécifiques.*

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies au sein d'un Secteur de Mixité Sociale

Le long de la RDN7, au sein de la zone UB, le règlement fixe une distance minimale des constructions par rapport à l'axe de la RDN7 de 25 mètres. Cette règle limite fortement le potentiel de renouvellement urbain du SMS et, par voie de conséquence, le nombre de LLS appelé à y être édifié.

La situation stratégique de ce SMS, en limite Est de la RDN7, au contact du cœur de ville, permet d'envisager de réduire ce retrait en créant un effet de "porte d'entrée", qui, en fin de

perspective, annonce les alignements des bâtiments, édifiés en ordre continu le long de cette voie.

Un retrait de 15 mètres à partir de l'axe de la RDN7 correspond globalement à la distance actuelle des deux bâtiments existants sur le terrain. Cette distance se révèle donc bien plus adaptée au futur projet architectural. Elle permet d'associer le potentiel de développement d'une nouvelle offre locative sociale avec le respect d'une situation urbaine particulièrement attractive.

En outre, ce retrait de 15 mètres correspond à la même distance que celle fixée par rapport à l'avenue Alain Bourbiaux (RD25), qui constitue l'autre angle majeur du terrain, en limite de la Gendarmerie et d'autres sites de renouvellement urbain stratégique, également destinés au développement de la mixité sociale de l'habitat.

Pour toutes ces raisons, ce retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la RDN7 doit être retenu sur cette parcelle et lui être limité, afin de créer sur ce seul terrain l'effet de "porte d'entrée" dans le cœur de ville.

De plus, afin d'encore mieux développer son potentiel en nombre de LLS et conforter ainsi ce nouvel îlot urbain, il convient de permettre l'implantation de bâtis dans le prolongement des bâtiments existants chemin du Rayol. Ce qui induit de prévoir la possibilité d'implanter les futures constructions de cet îlot à l'alignement de la voie existante.

Aussi, il est demandé en cours d'enquête d'apporter la modification suivante à l'article UB-6 en rajoutant ce qui suit en rouge :

Portée de la modification

L'article UB-6 est modifié en rajoutant que (additif rédigé en *rouge*) :

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

1.1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) doit être implantée à au moins :

a) 25 mètres de l'axe de la RDN7, à l'exception du Secteur de Mixité Sociale représenté sur les documents graphiques, au sein duquel cette distance est ramenée à 15 mètres de l'axe de la RDN7.

(...)

d) 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception du Secteur de Mixité Sociale représenté sur les documents graphiques au sein duquel toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone (balcon non compris) peut être implanté soit à l'alignement de la voie existante, soit dans le prolongement du nu des façades des terrains mitoyens.

2.7 - Protection des monuments historiques, des sites inscrits et classés

Les dispositions générales du règlement sont modifiées, de manière à intégrer les effets des protections relatives aux Monuments historiques et à leurs abords, ainsi qu'aux sites inscrits

et classés. Ces modifications sont justifiées par la volonté de préserver le centre historique du Muy et les sites classés.

Portée de la modification

- **Modification du Titre I - Article 2**

Les paragraphes 3.2.2 (site classé) et 3.2.3 (site inscrits) sont modifiés en y intégrant les dispositions suivantes :

3.2.2 - Site classé

(...)

En outre, conformément à l'article L. 341-10 du code de l'environnement :

"Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ..."

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles suivants du code de l'environnement : R.341-10 à R.341-13.

3.2.3 - Les sites inscrits

(...)

En outre, conformément à l'article L. 341-1 du code de l'environnement :

"(...) L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention."

Enfin, conformément à l'article L. 341-9 du code de l'environnement :

"Ces travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au préfet du département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou d'une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de la déclaration préalable au titre du code de l'environnement."

En outre, un nouvel article 3.2.4, relatif aux Monuments historiques et à leurs abords est rajouté, afin d'intégrer les dispositions suivantes du code du patrimoine :

3.2.4 - Les Monuments historiques et leurs abords

Conformément à l'article L. 621-30 du code du patrimoine :

"(...) la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci (...)"

Conformément à l'article L. 621-32 du code du patrimoine :

"Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable (...)"

Conformément à l'article R. 621-96 du code du patrimoine :

L'autorisation prévue à l'article L.621-32 pour les travaux situés aux abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par les articles suivants du code du patrimoine : R.621-96-1 à 17.

- **Modification du Titre II - Article 11**

L'église Saint Joseph et la tour Charles Quint sont protégées au titre des Monuments historiques. Ces deux bâtiments n'ont donc pas à être identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il convient donc qu'ils soient retirés de la liste du patrimoine bâti. Néanmoins, leur identification doit être conservée dans les documents graphiques. Dans ce cadre, le paragraphe 11.4 est modifié, en rajoutant un dernier alinéa qui dispose que :

11.4 - Repérage sur les documents graphiques

(...)

L'église Saint Joseph et la tour Charles Quint bénéficient d'une représentation spécifique, de manière à les différencier par rapport aux autres édifices patrimoniaux.

2.8 - Aspect extérieur (zones UA, A et N)

Zone UA, A et N

- **Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques**

Afin de préserver la qualité paysagère ou patrimoniale de la commune, notamment l'identité architecturale du centre historique du Muy, le site classé du Moulin des Serres et ses abords, ainsi que celui du Rocher de Roquebrune, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doit être encore plus encadrée. A ce titre, le nombre de ces panneaux doit être limité par toiture.

- **Isolation des façades par l'extérieur**

L'isolation des façades par l'extérieur n'est pas adaptée à l'objectif de valorisation architecturale du centre historique du Muy, car ces revêtements sont incompatibles avec la préservation du bâti ancien. A ce titre, le règlement doit intégrer cette mesure de protection patrimoniale.

Portée de la modification

- **Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques**

Zone UA :

Le 1er alinéa de l'article 11 est complété par la disposition suivante (additif en rouge) :

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.**

Zone N :

Le 4ème alinéa de l'article 11 est complété par la disposition suivante (additif en rouge) :

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. Au sein du site classé du Moulin des Serres **et de ses abords**, ces panneaux et dispositifs doivent être aussi peu visibles que possible **et le nombre de ces panneaux est limité à 2 maximum.**

Zone A :

Le 4ème alinéa de l'article 11 est complété par la disposition suivante (additif en **rouge**) :

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 que, le cas échéant, sa fonction agricole principale n'en soit pas affectée. La pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol est interdite. **Au sein du site classé du Rocher de Roquebrune et de ses abords, ces panneaux et dispositifs doivent être aussi peu visibles que possible et le nombre de ces panneaux est limité à 2 maximum.**

- **Isolation des façades par l'extérieur**

L'article UA-11 1), relatif aux façades et revêtements, est complété par le deuxième alinéa suivant (additif en **rouge**) :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement. Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'isolation des façades par l'extérieur est interdite.

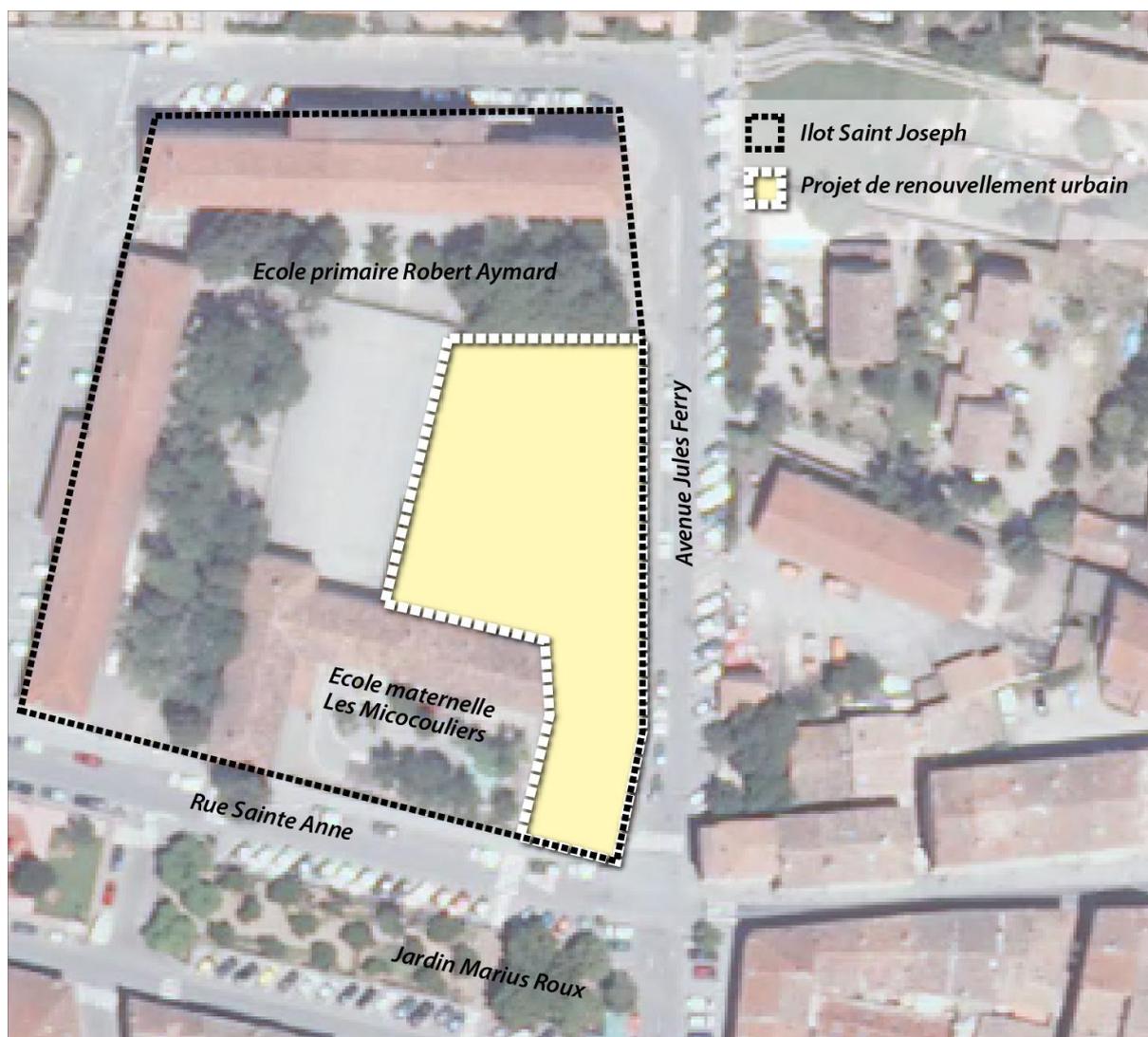
(...)

CHAPITRE 3

RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT SAINT JOSEPH

3.1 - Présentation de l'îlot Saint Joseph

Situé en cœur du village, principalement bordé par l'avenue Sainte Anne et l'avenue Jules Ferry, au contact immédiat du jardin public Marius Roux, l'îlot Saint Joseph constitue une pièce maîtresse de la centralité muyoise. Il est composé d'une seule unité foncière représentant environ 7 900 m², dont la commune est propriétaire.



Localisation de l'îlot Saint Joseph

L'îlot Saint Joseph a un caractère éminemment public et donc stratégique. Il abrite, en effet :

- Les locaux et les espaces extérieurs (cours, préaux, etc) de l'école maternelle "Les Micocouliers" et primaire "Robert Aymard", qui se développent sur des volumes variant de R+1 à R+2.

- Une salle polyvalente et des espaces de bureaux communaux, implantés sur trois bâtiments en Rez de chaussée, de caractère vétuste (notamment, la salle).
- Un bâtiment, se développant en R+2 et recevant le Bureau d'Information Jeunesse (BIJ). Quoiqu'assez récent, ce bâtiment demeure difficilement exploitable, avec des plateaux de faible superficie.



La rue Sainte Anne, l'école maternelle et le bâtiment du BIJ

Sa superficie relativement importante et sa situation centrale dans le paysage urbain déterminent un potentiel de renouvellement notablement sous-exploité, aucune réflexion de requalification ou de mutation n'y ayant jamais été menée jusqu'à présent. Cet état de fait a conduit la commune à engager une étude de définition, afin de cerner ces possibilités d'évolutions, dans le triple objectif de :

- Conserver et améliorer le fonctionnement des deux établissements scolaires, notamment en les dotant de nouveaux espaces (salles de classes, réfectoire, etc), modernes, esthétiques et adaptés aux enfants, aux professeurs et au personnel encadrant.
- Affirmer un nouveau pôle public, notamment par la création d'une nouvelle salle polyvalente, moderne et sécurisée, en remplacement de la vétusté du bâtiment actuel.



Au centre de la photo, la salle polyvalente

- Développer la mixité sociale de l'habitat, en proposant de réaliser au sein de l'îlot, une future opération résidentielle totalement destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS). Cet objectif constitue la preuve qu'au delà tout les efforts déjà entrepris par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune entend poursuivre sa politique d'offre locative sociale en l'associant avec le renouvellement urbain d'un de ses îlots majeurs de son cœur historique.

Ce renouvellement urbain doit s'opérer sur une partie de l'îlot représentant environ 2 800 m² (le reste du site demeurant strictement dévolu au groupe scolaire). Le projet doit respecter la morphologie et les caractéristiques patrimoniales du vieux village, tout en proposant la démolition de certaines parties de bâtiments, notamment ceux qui sont en plus mauvais état, et la requalification de certains espaces extérieurs des écoles. En outre, la réalisation du projet d'aménagement sera l'occasion de prendre en compte la problématique du réseau pluvial, notamment sous l'avenue Jules Ferry.

3.2 - Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Capacité d'accueil du projet

-Habitat

La capacité d'accueil du projet de renouvellement urbain est estimée à environ 50 logements, soit 50 LLS. Cette estimation est susceptible d'évoluer, en fonction du choix et de l'affinage du futur projet architectural. Elle n'est donc qu'à prendre que comme une valeur indicative. Les stationnements seront principalement réalisés en sous-sol.

-Equipements publics

Le projet doit permettre de livrer un espace polyvalent (salle, bureaux, ...) et des locaux pour la maternelle (enseignement, ...) et le réfectoire.

Inscription urbaine, architecturale et paysagère

L'inscription urbaine, architecturale et paysagère du futur projet urbain devra s'effectuer en respectant les 5 principes d'aménagement suivants :

1-Valoriser le traitement d'angle Sainte Anne/Jules Ferry

L'angle formé par l'avenue Sainte Anne et l'avenue Jules Ferry est un élément essentiel du paysage de la centralité villageoise du Muy. La démolition du bâtiment public existant doit permettre que le projet renforce cet ancrage, crée un nouveau signal dans le paysage urbain.



Le bâtiment public existant destiné à être démoli

2-Réimplanter qualitativement les équipements publics

Cet ancrage urbain doit permettre d'affirmer la présence des équipements publics dans la recomposition de l'îlot, qu'il s'agisse des salles de l'école maternelle ou de l'espace polyvalent, face au jardin Marius Roux.



Le jardin Marius Roux

3-Valoriser la perspective sur l'avenue Jules Ferry

Cet ancrage urbain doit se prolonger par la valorisation de la perspective sur l'avenue Jules Ferry. L'alignement obligatoire du projet le long de la voie vient se terminer par le contact avec l'école primaire Robert Aymard, riche de son entrée spécifique, de sa cour arborée et ombragée qui fait figure de respiration verte dans le paysage de l'avenue.



L'école Robert Aymard et son entrée arborée

4-Développer un tissu plus séquencé en frange du groupe scolaire

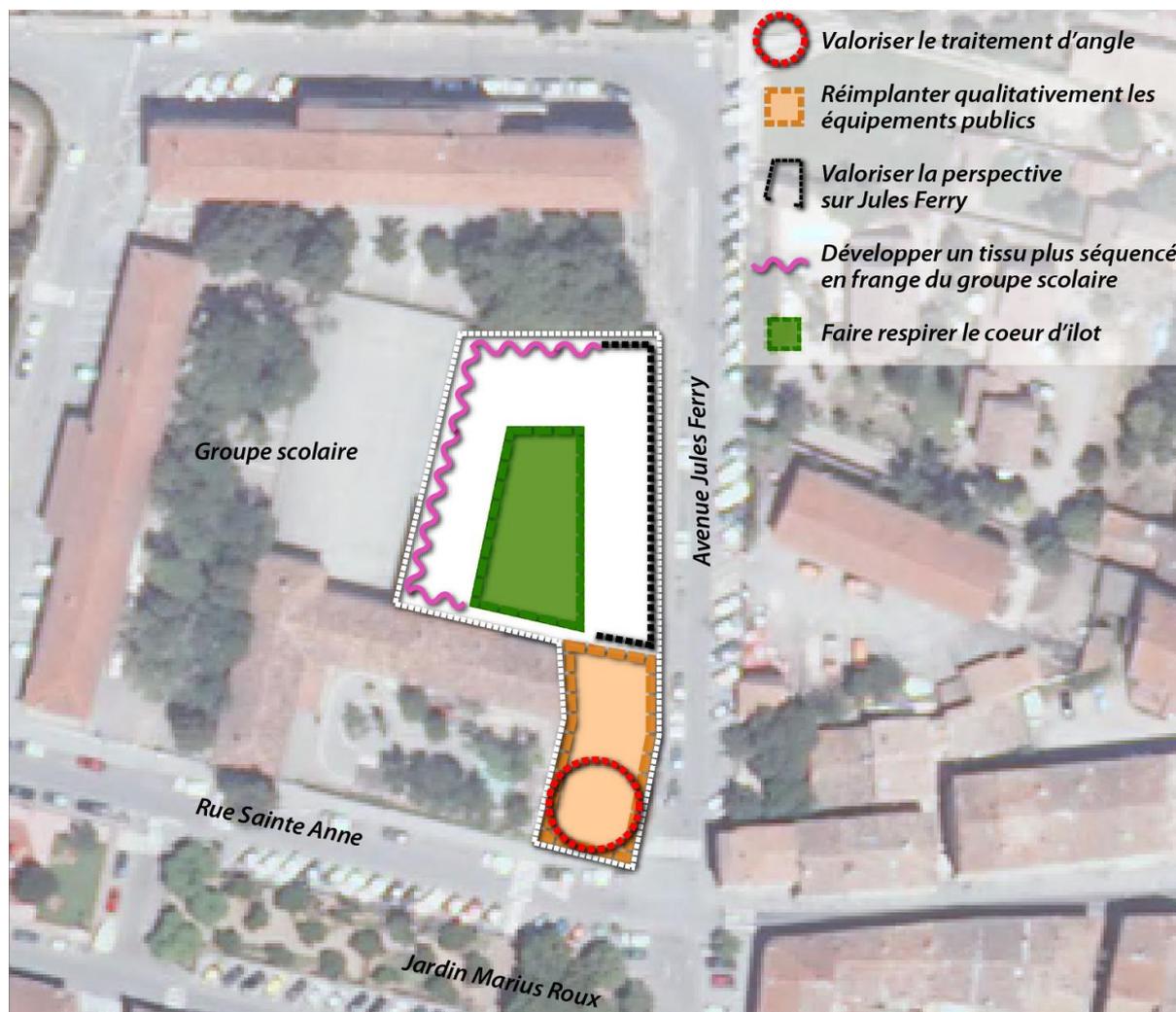
Le contact avec le groupe scolaire doit faire l'objet d'une attention particulière. L'implantation en limite de propriété, nécessaire à la faisabilité de l'opération, notamment en matière d'optimisation du potentiel de logements, doit être autorisée. Elle doit s'accompagner par des mesures d'assouplissement, telles que le séquençage des façades favorisant les ruptures d'alignement et limitation de la hauteur. A ce titre, les futurs bâtiments ne doivent pas excéder des volumes en R+2 (soit 10 mètres de hauteur maximale).

5-Faire respirer le cœur d'îlot

Doter la future opération de logements d'un véritable espace commun central, arboré, qui fonctionnera comme le "poumon vert" de la résidence, en son cœur, en contrepoint et complément de l'entrée arborée de l'école Pierre Aymard.

Synthèse

Le cadre de pré-programmation retenu et les principes d'inscription urbaine, architecturale et paysagère du futur projet font l'objet de nouvelles OAP, intégrées dans la pièce correspondante du PLU (N°2bis), dont la cartographie de synthèse est présentée ci-dessous.



Cartographie des OAP de l'îlot Saint Joseph

L'impact réglementaire de ces OAP réside principalement dans la possibilité de s'implanter le long de la totalité des limites séparant les écoles et la future opération de renouvellement urbain, sur une hauteur supérieure à celle fixée sur l'ensemble de la zone UA (4,20 mètres, au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de l'avenue Jules Ferry). Cette hauteur maximale des constructions ne doit cependant pas excéder pas 10 mètres (R+2). A ce titre, l'article UA-7 3) dispose désormais qu'une implantation dérogatoire est autorisée :

- *Sur l'îlot Saint Joseph, où la construction en limite séparative avec le groupe scolaire est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres.*

Les autres articles du règlement de la zone UA sont conservés (alignement, hauteurs de 12 mètres, avec majoration possible jusqu'à 15 mètres, le long des voies, etc), ils s'inscrivent parfaitement dans la logique de recomposition urbaine de l'îlot Saint Joseph.

En outre, les documents graphiques sont modifiés (plan n°4a - Zonage Centre) en identifiant un nouveau SMS (avec 100% de LLS) sur le foncier concerné.

CHAPITRE 4

RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

4.1 - Recadrage des documents graphiques

Les documents graphiques du règlement décomposent le territoire communal, à l'échelle du 1/5000ème, selon les trois planches distinctes suivantes :

- N°4a : Zonage Centre.
- N°4b : Zonage Nord.
- N°4c : Zonage Sud.

Cependant, ce découpage présente des erreurs matérielles, dans la mesure où les cadrages ne permettent pas de visualiser la totalité du territoire communal, notamment certaines parcelles situées :

- A l'Ouest de la commune, à l'intersection entre les planches de zonage n°4a et 4c.
- Au Nord-Est de la commune, à l'intersection entre les planches de zonage n°4a et 4b.
- A l'Est de la commune, à l'intersection entre les planches de zonage n°4a et 4c.

Portée de la modification

Afin de représenter l'ensemble du territoire communal, cette erreur matérielle doit être rectifiée. A ce titre, le recadrage des documents graphiques a, notamment, pour incidence la décomposition de la planche 4c initiale (zonage Sud) en deux planches 4c et 4d dont les orientations permettent désormais d'intégrer la totalité du territoire communal.

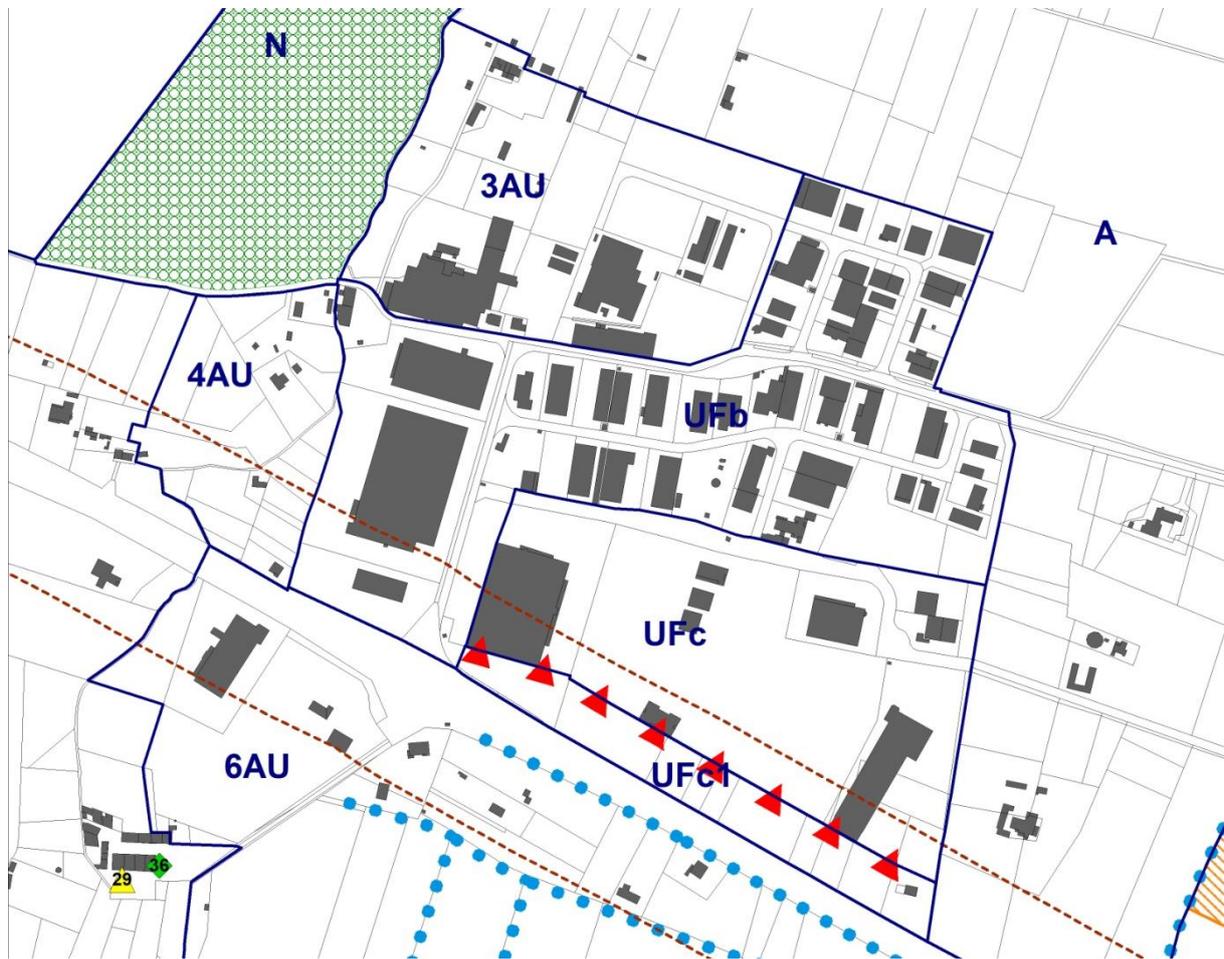
Les documents graphiques conservent leur échelle du 1/5000ème et sont désormais découpés comme suit :

- N°4a : Zonage Centre.
- N°4b : Zonage Nord.
- N°4c : Zonage Sud - Partie 1.
- N°4d : Zonage Sud - Partie 2.

4.2 - Modification de la légende des documents graphiques (secteur UFc)

Dans le règlement de la zone UF, un ancrage obligatoire des façades s'applique pour les constructions à implanter en limite Sud du secteur UFc, en entrée de ville le long de la RD1555. Cet ancrage correspond à une règle initialement retenue dans le règlement de la ZAC des Ferrières 2 et reprise dans le PLU. A ce titre, les dispositions relatives à cet alignement sont fixées aux articles UF-2 8) et UF-7 C 1). du règlement.

Si la représentation de cet alignement est bien figurée sur les documents graphiques, sous la forme de triangles rouge le long de la limite concernée. elle n'a pas été reprise dans la légende. Cet omission nuit à la compréhension de la règle. Elle constitue une erreur matérielle qui doit être rectifiée.



Les triangles rouges représentant l'alignement dans les documents graphiques

Portée de la modification

La légende des documents graphiques est rectifiée, par l'ajout de la représentation précitée et de l'indication suivante (rédigée en *rouge*) :

Ancrage obligatoire des constructions

4.3 - Suppression d'une référence erronée (règlement de la zone 1AU)

Dans le règlement de la zone 1AU, le caractère de la zone précise qu'elle se décompose en deux secteurs 1AUa et 1AUb, respectivement situés :

- Pour le secteur 1AUa aux quartiers de Barnafé, des Valettes et des Pinèdes.
- Pour le secteur 1AUb, au quartier de Saint Jauffret.

Cette décomposition constitue une erreur manifeste, dans la mesure où le secteur 1AUb, initialement identifié dans le projet de PLU arrêté, a été supprimé après l'enquête publique, notamment afin de prendre en compte une observation de l'Etat au titre d'un étalement urbain trop important. Ce secteur a donc été supprimé et les terrains concernés ont été réintégrés en zone N du PLU approuvé.

De ce fait, la zone 1AU ne constitue qu'une seule et même entité. Elle n'a donc plus à être décomposée en secteurs particuliers.

Portée de la modification

Toute référence au secteur 1AUb, et par voie de conséquence au secteur 1AUa, constitue une erreur matérielle qui doit être supprimée. A ce titre, le caractère de la zone 1AU est désormais rédigé comme suit (modification rédigée en *rouge*) :

La zone 1AU correspond aux quartiers de Barnafé, des Valettes et des Pinèdes, situés au Sud-Ouest de l'agglomération entre la RDN7, la voie ferrée et la RD125 ~~et au quartier de Saint Jauffret, localisé au Nord-Ouest de l'agglomération.~~

La zone 1AU est destinée à recevoir de l'habitat et les activités et services qui en sont le complément.

~~*Cette zone se décompose en 2 secteurs, avec :*~~

~~*-Un secteur 1AUa qui correspond aux quartiers de Barnafé, des Valettes et des Pinèdes.*~~

~~*-Un secteur 1AUb qui correspond au quartier de Saint Jauffret.*~~

Cette zone contient de nombreuses constructions, principalement destinées à de l'habitat. Elle abrite également quelques activités (commerciales, artisanales, services, etc); ~~principalement localisées sur le secteur 1AUa.~~

Cette zone 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.

4.4 - Modification de la liste des Emplacements Réservés

La suppression du secteur 1AUB sur le site de Saint Jauffret a également eu pour incidence de faire disparaître les Emplacements Réservés (ER) qui permettaient initialement d'assurer sa desserte. Ces ER, au nombre de 3, concernaient des créations ou élargissement de voies, destinées aux véhicules et aux déplacements "doux".

A ce titre, la réintégration de ce secteur en zone N dans le PLU approuvé a eu pour incidence la suppression de ces ER dans le document graphique concerné (planche 4a - Zonage Centre).

Cependant, cette suppression n'a pas été reportée au sein de la liste des ER (pièce n°4bis) et les ER suivants y sont toujours intégrés, selon les caractéristiques suivantes :

N°	DESIGNATION	LOCALISATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)	LARGEUR (m)
5	Création d'une voie de desserte (y compris cheminements "doux")	Lieu-dit Saint Jauffret	Commune		8
9	Requalification du chemin de la Croix	Lieu-dit la Croix	Commune		3
11	Création d'une voie mixte (y/c aménagements "doux")	Lieu-dit Grannoble	Commune		9

La conservation de ces ER qui n'existent plus constitue, de fait, une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

Portée de la modification

Les ER n°5, 9 et 11 sont supprimés de la liste des ER dont l'extrait concerné est présenté ci-dessous (modifications rédigées en *rouge*).

N°	DESIGNATION	LOCALISATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)	LARGEUR (m)
5	<i>Supprimé</i>				
9	<i>Supprimé</i>				
11	<i>Supprimé</i>				