

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DU MUY



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3**

NOTE DE PRESENTATION

PLU approuvé par DCM du 19.12.2016
Modification n°1 approuvée par DCM du 19.06.2018
Modification n°2 approuvée par DCM du 25.11.2019
Modification n°3 approuvée par DCM du 20.06.2024



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr

p

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
Cadrage préalable	5
Contenu de la modification n°3	5
Evaluation environnementale :	
Une modification n°3 non soumise à une évaluation environnementale	6
CHAPITRE 1	
ETUDE DE VALORISATION URBAINE EN FRANGE SUD DE LA RDN7	7
1.1 – Diagnostic du site	7
1.1.1 – Situation du quartier dans la dynamique urbaine muyoise	7
1.1.2 – Accessibilité et desserte du quartier	9
1.1.3 – Diagnostic urbain, architectural et paysager	9
1.1.4 – Intégration du quartier dans le PLU initial	18
1.2 – Modifications à apporter au PLU	24
1.2.1 – Modifications des OAP sectorielles	24
1.2.2 – Modifications des documents graphiques du règlement	25
1.2.3 – Modifications de la liste des Emplacements Réservés	27
1.2.4 – Modifications du règlement écrit	27
CHAPITRE 2	
AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	33
2.1 – Modifications du Titre I :	
Dispositions générales	33
2.1.1 – Optimiser le caractère dérogoire applicable aux CINASPIC	33
2.1.2 – Intégrer la liste des destinations des constructions	33
2.1.3 – Faire référence aux conditions de réalisation des divisions foncières	36
2.1.4 – Intégrer des règles en cas de division en propriété ou en jouissance	36
2.2 – Modifications du Titre II :	
Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones	37
2.2.1 – Préciser les dispositions applicables aux eaux pluviales	37
2.2.2 – Fixer des dispositions applicables aux eaux de piscines	37
2.2.3 – Faire référence au RDDECI	38
2.2.4 – Préciser la notion d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives	38
2.2.5 – Préciser le mode de calcul de l'emprise au sol	39
2.2.6 – Préciser les conditions de mesure des hauteurs des clôtures	40
2.2.7 – Préciser les dispositions applicables aux espaces libres et plantations	40
2.2.8 – Réaliser une part significative de places de stationnement dans le corps des bâtiments collectifs	42
2.2.9 – Définir la notion de haie vive	42
2.3 – Modifications des Titres III et IV :	
Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser	44
2.3.1 – Préciser la majoration de la hauteur maximale pour les opérations comportant des LLS	44
2.3.2 – Améliorer les règles relatives aux clôtures	44
2.3.3 – Limiter les changements de destination de garage en habitation dans le cœur du village	46
2.3.4 – Préciser les distances d'implantation des constructions en sous-sol par rapport aux limites séparatives	46

2.3.5 – Uniformiser les règles d’implantation des piscines par rapport aux voies	47
2.3.6 – Homogénéiser les règles d’implantation des piscines par rapport aux limites séparatives	47
2.3.7 – Préciser les règles d’implantation des constructions en limite séparative	48
2.3.8 – Préciser les largeurs minimales des nouvelles voies de desserte	48
2.3.9 – Améliorer l’insertion paysagère des panneaux solaires	49
2.3.10 – Faire évoluer et clarifier les normes de stationnement	49
2.3.11 – Améliorer ponctuellement les dispositions applicables à la zone UB	52
2.3.12 – Identifier deux nouveaux Secteurs de Mixité Sociale en zone UB	53
2.3.13 – Modifier ponctuellement les dispositions applicables à la zone UC	56
2.3.14 – Limiter la hauteur maximale des constructions dans les ZAE des Ferrières (secteurs UFb et UFc)	56
2.3.15 – Créer un nouveau secteur UGa destiné aux équipements publics (CINASPIC)	57
2.3.16 – Optimiser l’emprise au sol des constructions en zone UG	59
2.3.17 – Modifier ponctuellement le règlement dans l’extension de la ZAE des ferrières (zone 3AU)	59
2.3.18 – Préciser les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières en zone 6AU	60
2.3.19 – Préciser les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières en zone 7AU	61
2.3.20 – Fixer des règles spécifiques pour les haies anti-dérive	61
2.3.21 – Favoriser l’accélération de la production d’énergies renouvelables	63
2.3.22 – Prendre en compte la perméabilité des clôtures en zone inondable	64
2.4 – Modifications des Titres V et VI :	
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	65
2.4.1 – Ombrager les aires de stationnement en zone A	65
2.4.2 – Préciser certaines dispositions applicables au secteur Ncan	65
2.4.3 – Augmenter les surfaces des piscines dans le lotissement des Charles (secteur Nch)	66
2.4.4 – Assouplir certaines dispositions applicables aux secteurs Nh	67
2.4.5 – Autoriser sous conditions les annexes en limite séparative en zone N	68
2.4.6 – Prendre en compte la perméabilité des clôtures en zone inondable	68
CHAPITRE 3	
MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES	70
3.1 – Suppressions d’Emplacements Réservés	70
3.1.1 – Suppression de l’ER n°3	70
3.1.2 – Suppression de l’ER n°14	71
3.1.3 – Suppression de l’ER n°22	72
3.1.4 – Suppression de l’ER n°21	73
3.2 – Adaptation de tracés d’Emplacements Réservés	74
3.2.1 – Modification de l’ER n°12	74
3.2.2 – Modification de l’ER n°27	75
3.3 – Créations d’Emplacements Réservés	76
3.3.1 – Création de l’ER n°30	76
3.3.2 – Création de l’ER n°31	77
CHAPITRE 4	
CREATION D’UNE OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	79

CHAPITRE 5	
MISE A JOUR DES ANNEXES	80
5.1 – Mises à jour du 09 octobre 2019 et arrêtés préfectoraux du 09 janvier 2023	80
5.2 – Arrêté préfectoral relatif à la servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon - Saint Cassien	81
5.3 – Arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information sur les sols du département du Var	81

PREAMBULE

Cadrage préalable

La commune du Muy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2016. Une 1ère modification du PLU a ensuite été approuvée par le Conseil Municipal le 19 juin 2018. Cette modification n°1 était notamment justifiée par la prise en compte d'un certain nombre d'observations de Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan et la nécessité d'apporter quelques modifications au document (règlement, OAP, annexes). Une seconde modification du PLU a ensuite été approuvée par le Conseil Municipal le 25 novembre 2019. Cette modification n°2 portait notamment sur des évolutions à apporter au règlement écrit et aux documents graphiques, ainsi qu'à la mise à jour des annexes.

Par arrêté municipal du 09 mars 2021, Madame le Maire a prescrit la présente modification n°3 du PLU, afin d'apporter un certain nombre de précisions et d'affinages particuliers concernant, notamment, le règlement écrit et ses documents graphiques.

Contenu de la modification n°3

Il est nécessaire de procéder à la modification n°3 du PLU pour les motifs suivants :

- Procéder à une étude urbaine permettant de mieux valoriser la façade Sud longeant la RDN7 (périmètre d'étude incluant les zones UC et 1AU). Les conclusions de cette étude vont permettre de faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) qui lui sont liées (OAP n°1 – Quartier de Barnafé), ainsi que, le cas échéant, certaines délimitations (zonage), tracés (ER) et règles (gabarit, ...). En complément, les OAP sont complétées par une OAP thématique qui porte sur la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune et précise « *les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* » (cf. L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme), en application de la Loi Climat du 22/08/2021.
- Faire évoluer le règlement écrit, les documents graphiques et la liste des emplacements réservés (ER), notamment afin de :
 - Clarifier ou préciser certaines dispositions du règlement, ponctuelles ou plus générales, dont la rédaction actuelle nécessite d'être améliorée ou précisée ;
 - Modifier le règlement afin de mieux prendre en compte les formes urbaines existantes de certains quartiers périphériques ou plus excentrés. En effet, certaines règles actuelles, notamment de gabarit (hauteur maximale, ...), favorisent des ruptures morphologiques trop importantes entre les nouvelles constructions et l'environnement bâti existant ; ces ruptures morphologiques nuisant à la qualité des paysages urbains ;
 - Procéder à une actualisation des ER, afin de prendre en compte ceux qui ont été réalisés, ceux qui doivent être abandonnés, ceux dont les tracés nécessitent qu'ils évoluent, et la création de nouveaux ER. Cette actualisation a pour effet de modifier les documents graphiques et la liste des ER ;
- Intégrer dans le dossier d'annexes les mises à jour d'octobre 2020, ainsi que des arrêtés préfectoraux, tels que demandés par les services de l'Etat (cartes de bruit stratégiques, plans de prévention du bruit dans l'environnement, servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon-Saint Cassien).

Dans ce cadre, il apparaît que la portée de la modification n°3 du PLU ne remet nullement en cause l'économie générale du document, mais vise au contraire à la conforter ; les modifications étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et de leur compatibilité avec les orientations générales du PADD. De plus, le choix de cette procédure s'est imposé dans la mesure où les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Evaluation environnementale : Une modification n°3 du PLU non soumise à une évaluation environnementale

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a créé une nouvelle procédure d'examen au cas par cas dite cas par cas « ad hoc » (R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme). Ce second dispositif d'examen au cas par cas est réalisé par la personne publique responsable, en l'occurrence la commune du Muy. Lorsque la personne publique responsable conclue à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, elle pourra alors y procéder directement, sans avoir à saisir préalablement l'autorité environnementale. Ce n'est que dans l'hypothèse où elle conclue à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation qu'elle aura à saisir l'autorité environnementale qui rendra alors un avis confirmant ou infirmant sa décision de ne pas réaliser une évaluation.

La saisine de l'autorité environnementale, dans l'hypothèse où la collectivité conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation, est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et d'un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté, conformément à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, par application des articles R. 104-33 et R. 104-34 précités, la présente modification n°3 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc » préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. A ce titre, la commune du Muy a transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) un dossier comprenant les éléments listés dans l'article R. 104-34. Ce dossier conclut qu'au regard de sa nature et de sa portée le projet de modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000.

Par avis conforme CU-2023-3551 rendu le 05 décembre 2023, la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur a conclu sur l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU.

CHAPITRE 1

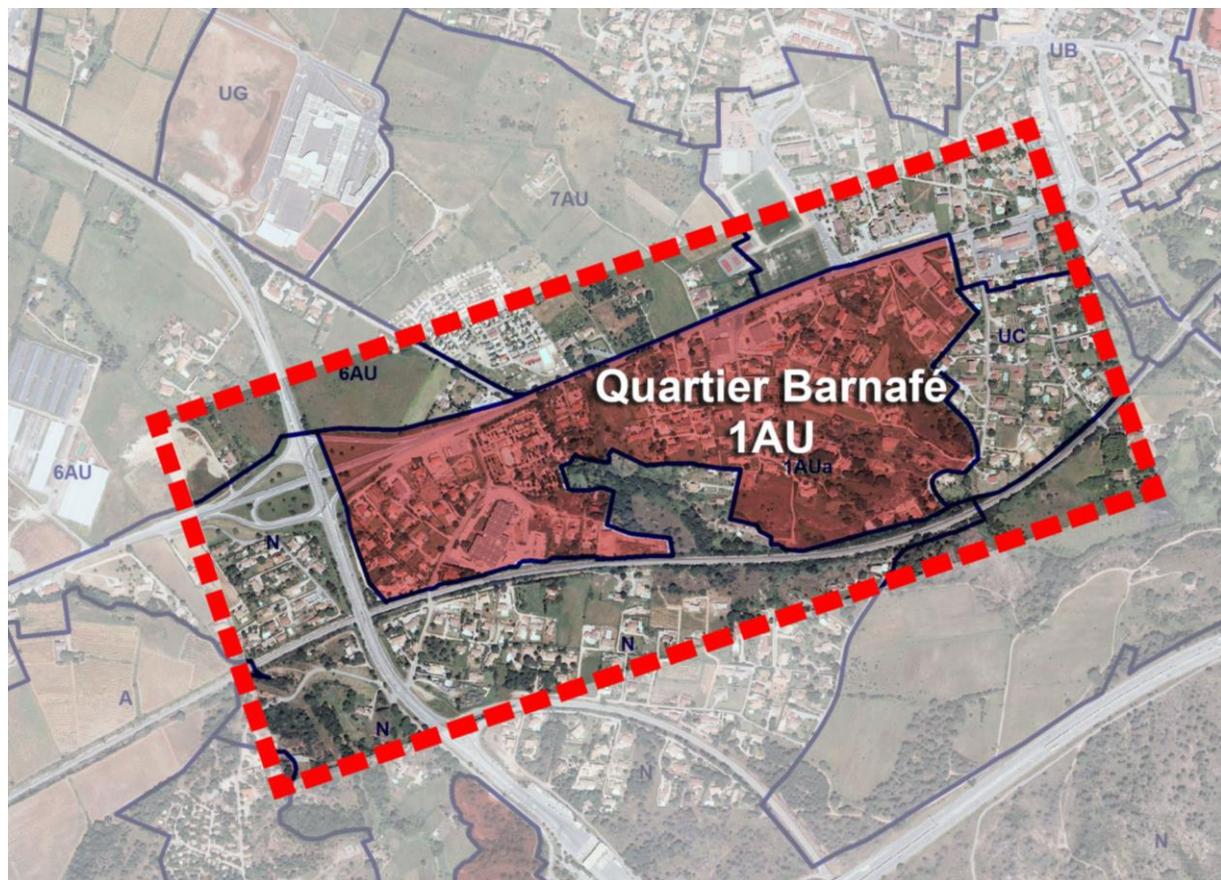
ETUDE DE VALORISATION URBAINE EN FRANGE SUD DE LA RDN7

1.1 – Diagnostic du site

1.1.1 – Situation du quartier dans la dynamique urbaine muyoise

Situé entre la RDN7 et la voie ferrée, le quartier aux lieux-dits de Barnafé-Les Pinèdes-Les Valettes bénéficie d'une implantation éminemment stratégique dans l'agglomération muyoise. Il est délimité à l'Ouest par le vaste carrefour formé par l'intersection entre la RDN7 et la RD1555, et se développe jusqu'au boulevard de la Libération, qui constitue la première couronne ceinturant le centre historique, à l'Est. Au Sud, le quartier aboutit sur la voie ferrée, alors que sa frange Nord correspond au quartier des Peyrouas. Le quartier est classé en zone 1AU dans le PLU approuvé le 19 décembre 2016.

Cette inscription remarquable dans un tissu d'entrée de ville, confère au quartier un statut de vitrine, de façade « étendard » pour l'ensemble de l'agglomération. Si la frange Nord de la RDN7 (route d'Aix-en-Provence) présente une organisation spatiale cohérente et diversifiée, le quartier des Peyrouas abritant des équipements publics (écoles, collège, Maison de la Jeunesse), privés (Résidence Séniors) et de tissus résidentiels, il n'en va pas de même de sa limite Sud, le quartier de Barnafé faisant l'objet d'une hétérogénéité manifeste, tant sur le plan morphologique que typologique.

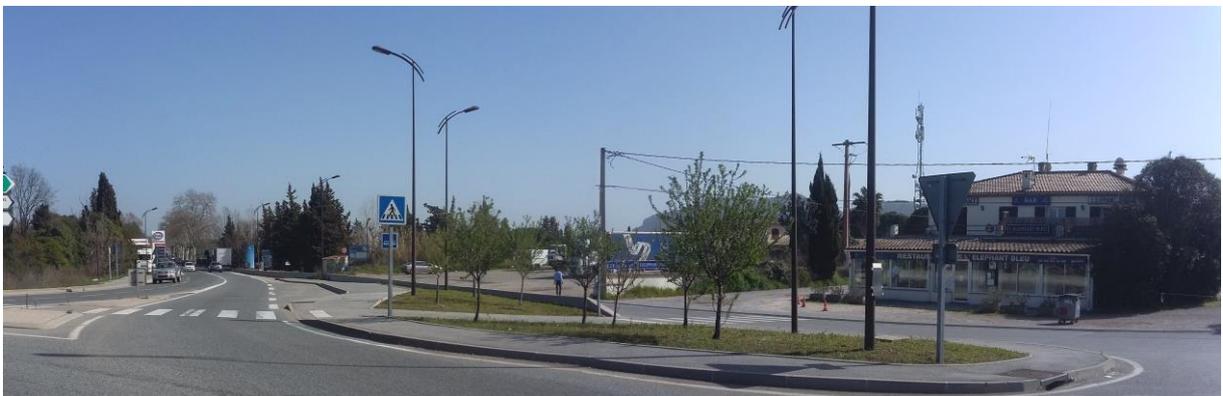


Situation du quartier

Cette hétérogénéité provient d'un classement originel du quartier en zone NB du POS, qui a favorisé le développement d'une urbanisation sans principe directeur, au gré des opportunités foncières, des besoins et des intérêts privés. Urbanisation, de plus, caractérisée par un niveau d'équipement (voiries et réseaux) parfois insuffisant.



En frange Nord de la RDN7, la présence d'équipements structurant l'espace



En frange Sud de la RDN7, une hétérogénéité d'ensemble

1.1.2 – Accessibilité et desserte du quartier

La desserte des parcelles implantées en premier plan s'effectue directement, à partir de la RDN7.

La desserte des terrains implantés en second plan s'effectue par l'intermédiaire d'un maillage de quelques voies secondaires orientées Nord-Sud, directement connectées à la RDN7. Issues d'une urbanisation sans véritable logique d'aménagement, les largeurs de ces voies correspondent à la desserte d'un quartier aéré, essentiellement organisé autour d'un habitat individuel dispersé. Ces « antennes » innervent le site et constituent les seules possibilités de donner de la « profondeur » au quartier et permettant d'aboutir sur les parcelles situées en terminaison Sud, longeant les voies ferrées.

Ce réseau secondaire se termine souvent en impasse, sans qu'un maillage Est-Ouest véritablement structuré n'ait été réalisé, donnant ainsi l'image d'une succession de micro-quartiers, chacun étant « replié sur soi » plutôt qu'ouvert sur son environnement immédiat.



Exemples de voies d'accès secondaires, directement connectées à la RDN7

En terme de tracés « alternatifs », on note que les cheminements « doux » sont totalement absents de l'aménagement du quartier, à l'exception de la RDN7, bordée de part et d'autre par des piétonniers. Aucune piste cyclable n'est aménagée, ni le long de cette voie, ni dans le reste du quartier.

1.1.3 – Diagnostic urbain, architectural et paysager

- **Diagnostic urbain et paysager**

Un séquençage fonctionnel en premier plan le long de la RDN7

Entre le carrefour RDN7/RD1555 (limite Ouest) et le contact avec la centralité muyoise (limite Est), les terrains positionnés en vitrine urbaine, présentent plusieurs types d'occupation du sol avec, de manière majoritaire, des activités économiques et des habitations individuelles. On trouve également quelques commerces et services, un camping (« Sellig ») ainsi que quelques parcelles vierges de toute construction. Au fil du temps, on constate que le tissu de villas fait de plus en plus place aux activités économiques, notamment du fait des fortes nuisances principalement liées au trafic sur la RDN7 (sonores, qualité de l'air, ...), difficilement compatibles avec la préservation d'une qualité de vie résidentielle.

Une façade générale manquant de principes d'aménagement et de programmation

Le long de la RDN7, les bâtiments sont implantés de manières diverses, sans principe régulateur. Les distances par rapport à la voie sont multiples et variées, avec des bâtiments parfois implantés sur l'alignement, d'autres fois en léger recul, ou selon d'importants retraits (de l'ordre de 15 à 25 mètres), notamment occupés par les zones de parkings.

A ce titre, il convient de préciser qu'un retrait plus large, de l'ordre de 25 mètres par rapport à l'axe de la RDN7 permet de créer une aération du tissu urbain, valorisant les effets de perspective vers le centre historique du Muy (boulevard de la Libération), ou l'entrée de ville (intersection RDN7 / RD1555).



Exemple d'un retrait par rapport à la RDN7 amplifiant l'effet de perspective

La seule impression d'unité pourrait provenir de la présence d'un alignement de platanes qui vient scander la limite entre espace public et parcelles privées. Mais cet alignement paysager est plusieurs fois interrompu, sur l'ensemble du linéaire.



L'alignement de platanes, parfois interrompu, scandant le paysage le long de la RDN7

L'hétérogénéité du tissu est amplifiée par la diversité des hauteurs des bâtiments, avec les villas variant de 3 mètres (R+0) à 6,5 mètres (R+1), alors que les bâtiments d'activités culminent à des hauteurs nettement plus importantes (jusqu'à 10 mètres).



Des hauteurs variables en premier plan le long de la RDN7

Cette façade générale le long de la RDN7 donne une image peu valorisante d'un espace urbain pourtant doté d'une situation éminemment stratégique de l'agglomération muyoise. Cette image doit être améliorée, tel que le PADD le prévoit dans sa seconde orientation dont un des axes forts entend « *Valoriser les entrées de ville* ».

Une ambiance rurale en second plan jusqu'à la voie ferrée

A l'exception de la façade longeant la RDN7, le reste du quartier est majoritairement composé par un tissu de villas insérées dans leurs jardins. Cette ambiance paysagère aérée est simplement interrompue par la présence, à l'Ouest du quartier, par un établissement important sur la commune (entreprise Riccobono), dont la stature et la morphologie se démarque dans l'environnement bâti.



L'entreprise Riccobono



Un paysage aéré de villas et jardins en retrait de la RDN7

Une limite naturelle au contact des voies ferrées

A l'opposé de la RDN7, les parcelles qui bordent la voie ferrée sont de tailles plus importantes et le couvert végétal de plus en plus dense, ce qui, en certains endroits, confère une ambiance de zone naturelle à cette partie du quartier.



Une ambiance naturelle au contact de la voie SNCF

Un espace naturel à préserver

En partie Sud-Ouest du quartier, des terrains naturels et boisés, dépourvus de toute construction et présentant une forte déclivité constituent un « poumon vert » qui doit être préservé. Ces parcelles, qui se développent de la voie ferrée jusqu'au camping « Sellig », demeurent inconstructibles et ont été, à ce titre, classées en zone N dans le PLU.



Le « poumon vert » à préserver, classé en zone N

L'ensemble de ces éléments contribue à la volonté de préserver ces ambiances aérées, qui constituent l'essence même de cette situation urbaine particulière, en second plan jusqu'à la voie ferrée. Cette spécificité doit être affirmée, conformément à la seconde orientation du PADD qui entend « Favoriser une densification maîtrisée des dents creuses » (...) « en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes ».

- **Diagnostic architectural**

Une hétérogénéité manifeste le long de la RDN7

Comme précédemment noté, la façade urbaine du quartier longeant la RDN7 présente une grande hétérogénéité, avec une succession de morphologies et de typologies distinctes, sans logique ni composition d'ensemble structurée.

Les différences particulièrement fortes entre les quelques villas d'inspiration traditionnelle (toitures en tuiles, avec pentes comprises entre 25 et 35 %, ouvertures plus hautes que larges, enduits rustiques, etc) et les bâtiments d'activités économiques (toitures terrasses ou éternit, baies horizontales, climatiseurs en façade, etc) sont complétées par :

- La présence de dispositifs publicitaires et d'enseignes qui accompagnent les seuls bâtiments d'activités commerciales, artisanales ou de services. A ce titre, ces dispositifs ne présentent également aucune homogénéité, ni dans leurs dimensions ni dans leur implantation (en bordure de voie, en façade, sur toiture, etc).
- Des choix d'implantation (à l'alignement ou en retrait).
- Des hauteurs variables, variant de 3 mètres (villa en rez de chaussée) à près de 10 mètres (activités économiques).

Ces différences en matière d'écriture architecturale amplifient nettement la sensation d'une façade urbaine notablement désorganisée le long de la RDN7.



Un bâtiment d'activité économique, implanté en retrait de la RDN7



Une construction d'inspiration provençale, implantée à l'alignement de la RDN7

Des écritures architecturales sans qualité en frange de la RDN7

Au sein du quartier, très peu de bâtiments longeant la RDN7 présentent des qualités architecturales avérées. Tout au plus peut-on s'apercevoir que les constructions les plus récentes, qui ont été réalisées au cours des dernières années ou viennent d'être livrées, font l'objet d'une amélioration qualitative, avec une architecture plus soignée.



Des bâtiments d'activités dépourvus de qualité architecturale



Une construction récente de facture architecturale plus soignée

En outre, on note la présence d'un nouveau bâtiment, dont la réalisation est en train d'être finalisée, dont l'implantation en retrait par rapport à la RDN7 permet de correctement valoriser la perspective urbaine, notamment en direction du centre-ville.



Le nouveau bâtiment, en début de perspective vers le centre-ville

Sur le côté opposé de la RDN7 (quartier des Peyrouas), les bâtiments existants ne présentent également que peu de qualité architecturale, à l'exception des équipements publics (gymnase, collège, école maternelle et primaire, ...) qui « sortent de l'ordinaire » et s'imposent dans le paysage urbain.

Cependant, on peut constater que des opérations de valorisation ont récemment été opérées sur certains immeubles (réfection et remise en peinture des façades, restructuration des désordres de maçonnerie, ...), ce qui donnent un nouvel attrait à la perspective le long de la RDN7.

Une fois encore, cette qualité d'ensemble est complétée par une implantation des constructions en retrait de l'alignement qui permet de mettre en valeur la profondeur de champ, notamment en direction du centre historique.



Un exemple d'immeuble implanté sur le côté opposé de la RDN7 (quartier Les Peyrouas)

Une unité architecturale en cœur de quartier

En retrait de la RDN7, le tissu urbain du quartier est relativement uniforme, avec une très large prédominance de villas respectant une architecture de type traditionnelle. Cette inspiration provençale se développe jusqu'en limite Sud, les villas concernées implantées sur les parcelles bordant la voie ferrée respectant cette référence traditionnelle.



Une architecture provençale en cœur de quartier

L'unité du quartier est, en outre, amplifiée par le fait que ces villas sont majoritairement insérées dans des jardins qui, bien que de taille plus ou moins grande, donnent la sensation d'un tissu aéré. Ses jardins se prolongent jusqu'au clôtures qui sont souvent constituées par des dispositifs paysagers (haies vives) accompagnant les murets bas, les grilles ou les grillages. L'impression générale d'une « nature en ville » constitue un élément devant incontestablement être préservé, notamment de toute densification excessive qui ne respecterait pas et viendrait appauvrir les qualités paysagères de cette partie « arrière » du quartier.



Images d'une « nature en ville » à préserver : des dispositifs paysagers en clôture des propriétés

Synthèse du diagnostic

-Valoriser la façade urbaine le long de la RDN7, notamment par des actions visant à organiser et homogénéiser le premier plan du quartier, en cohérence avec la seconde orientation dont un des axes forts entend « *Valoriser les entrées de ville* » :

- Implantations en retrait de l'alignement.
- Ordonnancement des constructions futures (calage par rapport au TN et à la voirie), hauteurs maximales à uniformiser, traitements architecturaux, etc.
- Traitement de la frange de la RDN7 : requalification fonctionnelle (modes « doux », éclairage, mobilier urbain) et paysagère (espace vert inconstructible, arbres d'alignement), etc.

-Unifier la façade urbaine le long de la RDN7 en n'autorisant plus que des bâtiments d'activités économiques (commerciales, services, ...), de l'hôtellerie ou des équipements, la destination d'habitation étant difficilement compatible avec les nuisances, notamment sonores, provoquées par le trafic sur la RDN7.



Un nouveau bâtiment à vocation commerciale, conforme à la destination économique de la zone

-Préserver l'ambiance aérée de la partie du quartier en second plan, jusqu'à la voie ferrée, de manière à respecter cette caractéristique de « nature en ville », en cohérence avec la seconde orientation du PADD qui entend tenir « compte *des formes urbaines et architecturales existantes* » : préservation du tissu pavillonnaire, limitation des hauteurs, traitement des clôtures et des espaces libres en pleine terre, etc.

1.1.4 – Intégration du quartier dans le PLU initial

- **Un quartier initialement classé en zone 1AU**

L'ensemble du quartier, de la limite Ouest (intersection RDN7 / RD1555) jusqu'au stade est classé en zone 1AU du PLU initial. Dans le règlement, le caractère de cette zone 1AU précise qu'elle est destinée à recevoir, de manière indifférenciée, de l'habitat et des activités et services qui en sont le complément.

Comme précédemment noté, autoriser les habitations sur la frange longeant la RDN7 paraît difficilement compatible avec les nuisances liées à cette voie. Inversement, autoriser, comme c'est le cas aujourd'hui, les activités économiques sur la partie en second plan, exclusivement occupée par un habitat individuel inséré dans des jardins, paraît également contraire à l'objectif de préserver ce tissu urbain et son ambiance de « nature en ville ».

- **Un quartier déjà largement urbanisé**

La zone 1AU est déjà largement bâtie, qu'il s'agisse des terrains en premier plan le long de la RDN7 ou en second plan jusqu' ferrée. Le caractère de la zone 1AU précise également qu'étant insuffisamment équipée en infrastructures, cette zone 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.

Ce niveau d'équipement renvoie à deux principales problématiques que sont :

- Les largeurs de certaines voiries de desserte intérieure (ainsi que leurs revêtements et accotements) ;
- Un réseau collectif d'assainissement des eaux usées (EU) ne desservant pas tous les terrains.



Des voiries intérieures inadaptées

A ce titre, le PLU prévoit de densifier le maillage intérieur du quartier, notamment par la création d'une voie de bouclage Est-Ouest connectée à une voie existante à élargir, cette dernière débouchant directement sur la RDN7. Sous ce maillage viaire, le développement du réseau collectif EU s'opérera.

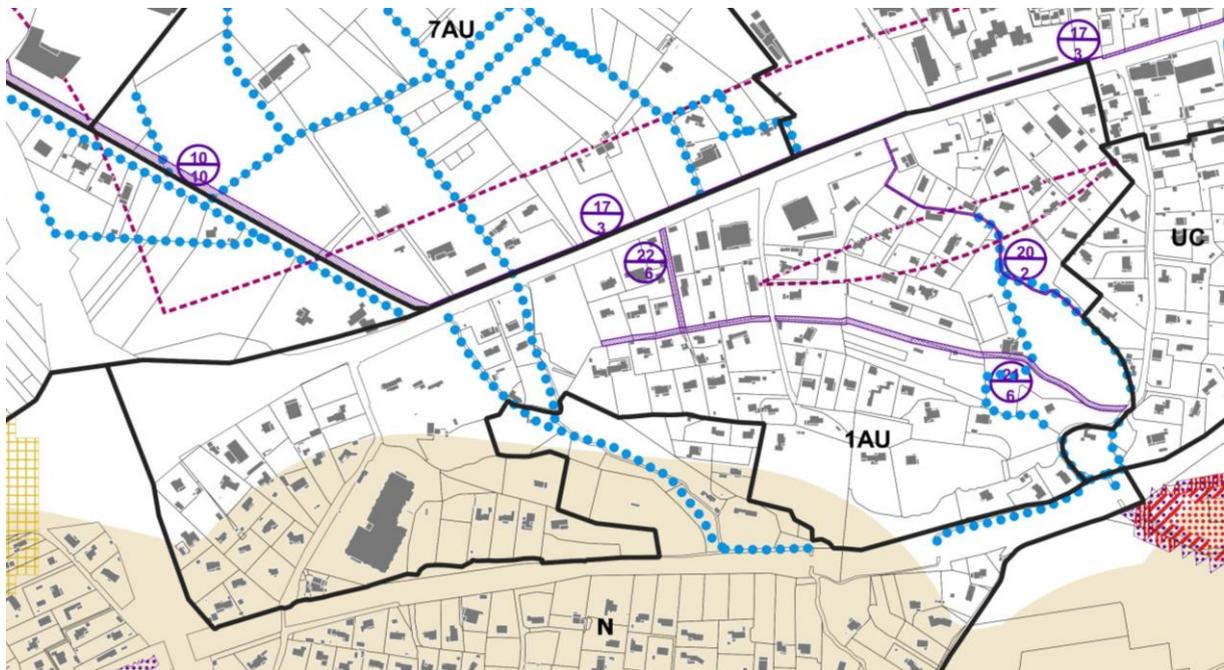
Par ailleurs, un cheminement piéton est également prévu, en partie Est du quartier, qui prend naissance au Sud du quartier, à proximité de la voie ferrée, se développe selon un axe Nord-Sud, et vient déboucher sur la RDN7. Ces voies sont reportées sur les documents graphiques, sous la forme d'Emplacements Réservés (ER), n° 21 pour la pénétrante Est-

Ouest, et n°20 pour le cheminement « doux ». De même, la réalisation d'un futur carrefour sur la RDN7, viendra compléter la desserte

L'espace naturel boisé et présentant une forte déclivité, à l'Ouest du quartier (entre le camping « Sellig » et l'établissement Riccobono) est quant à lui classé comme zone naturelle (N).

Des ER difficilement envisageables dans leurs tracés actuels

Les tracés des ER n°21 et 22, outre que s'ils venaient à être réalisés, induiraient un trafic conséquent sur la partie intérieure du quartier, dont la tranquillité doit être préservée, s'avèrent inadaptés. En effet, ils traversent plusieurs fois des propriétés déjà bâties, qui, de fait, seraient totalement dépréciées une fois les voies créées ou élargies. Après visite sur site et analyse des impacts, notamment trop importants, l'ER n°22 doit être supprimé, afin de moins impacter l'environnement bâti. De même, l'ER n°21 doit également être supprimé, pour les mêmes raisons.



Délimitation de la zone 1AU dans le PLU initial

Un quartier déjà partiellement desservi par le réseau collectif des eaux usées

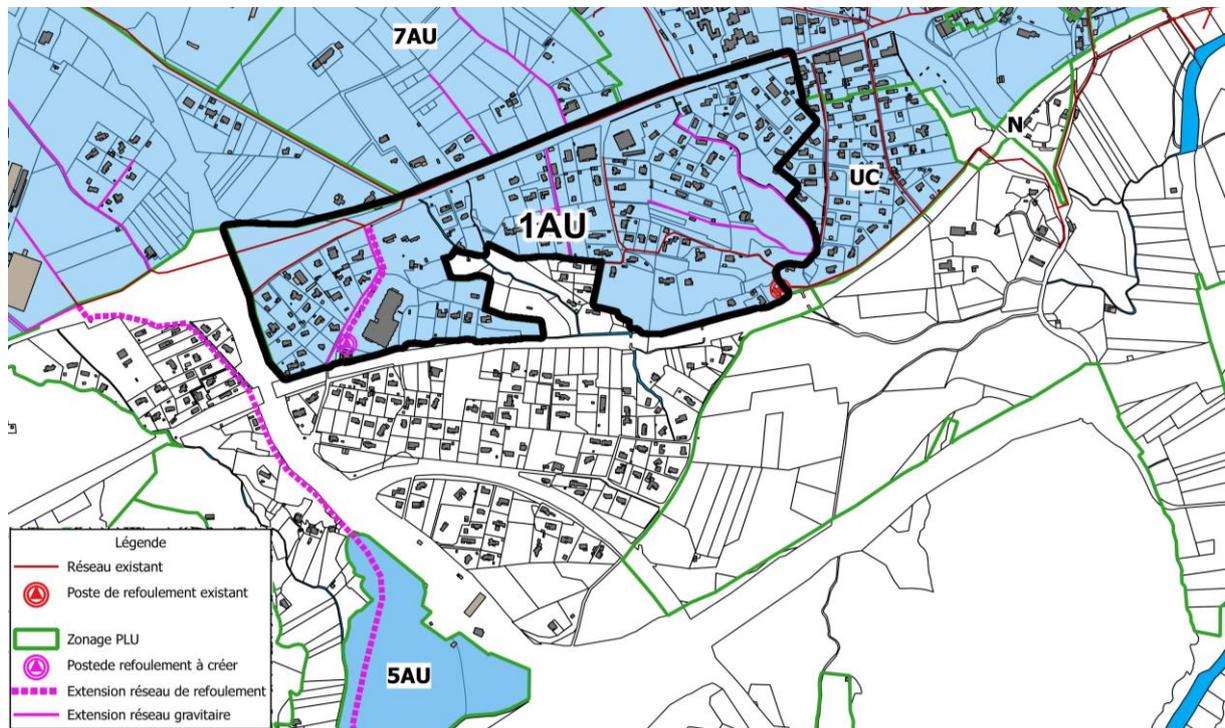
Les parcelles longeant la RDN7 sont d'ores et déjà raccordables au réseau collectif d'Eaux Usées (EU) existant, implanté sous le côté opposé de la voie. De même, certaines parcelles à l'Est du quartier, au contact de la zone UC limitrophe, sont déjà raccordées au réseau existant.

Le zonage d'assainissement des eaux usées, approuvé en même temps que le PLU (décembre 2016) prévoit des extensions du réseau sur la zone 1AU, par gravitaire et par refoulement :

- En partie Ouest du quartier, autour de l'établissement Riccobono et du secteur d'habitat individuel mitoyen (extension par refoulement, y compris poste de refoulement à créer) ;

- Au centre et à l'Est de la zone (extension par gravitaire).

Le schéma de principe retenu dans le zonage d'assainissement des EU est présenté ci-après.



La zone 1AU dans le zonage d'assainissement des eaux usées

Ce schéma demeure cependant très évolutif. Sa mise en œuvre, très onéreuse, prendra donc beaucoup de temps. Qui plus est, toutes les parcelles actuellement non desservies par le réseau collectif disposent d'un dispositif d'assainissement autonome.

Fort de ces éléments, il convient de mettre en adéquation le règlement du PLU, en opérant une distinction entre les parcelles déjà raccordables et celles qui le seront ultérieurement, en autorisant l'assainissement autonome sur les parcelles actuellement non raccordables et en imposant leur raccordement au réseau collectif une fois qu'il aura été réalisé. A ce titre, il convient de rappeler que cette disposition est déjà employée dans le règlement, pour le cas d'autres zones du PLU, notamment urbaines (U), dont la situation et le niveau d'équipement est analogue à celui de la zone 1AU.

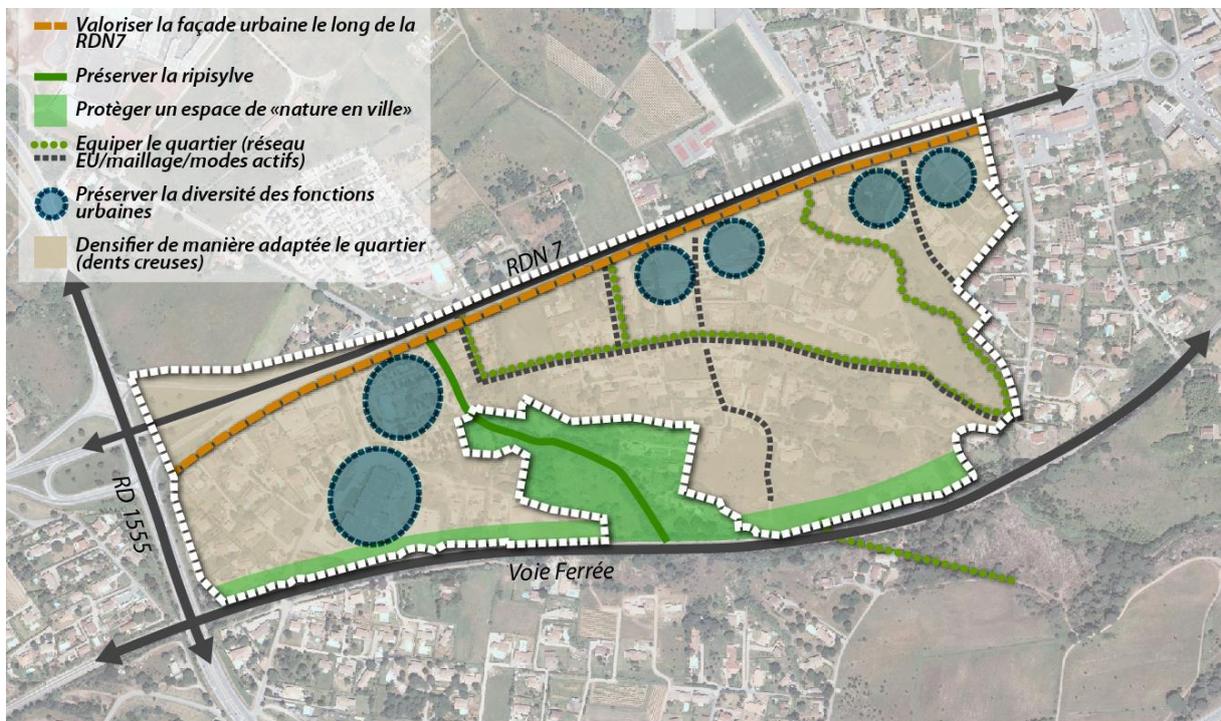
- **Les OAP à faire évoluer, afin de correspondre au nouveau projet urbain de la commune**

Le quartier de Barnafé fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lui étant spécifiquement destinées. Si certains des grands principes d'aménagement demeurent conformes avec les évolutions à apporter au projet urbain, notamment la valorisation de la façade urbaine le long de la RDN7, la protection de l'espace naturel et sa ripisylve (classé en zone N), ou la préservation d'un premier plan inconstructible le long de la voie ferrée, il n'en demeure pas moins que ces OAP doivent être largement modifiées, afin de correspondre au nouveau projet urbain de la commune. En effet :

- L'objectif de préservation de « *la diversité des fonctions urbaines* » doit être systématisé à l'ensemble de la façade longeant la RDN7, et non plus être focalisé sur quelques parcelles comme représenté sur la cartographie de l'OAP. Qui plus est,

cette diversité doit clairement exprimer le fait que le projet de renouvellement entend ne plus autoriser les habitations sur cette façade commerciale soumise à des nuisances, notamment sonores.

- L'objectif de densification « *adaptée du quartier* » applicable aux « *dents creuses* » ne doit concerner que la partie arrière du quartier, permettant ainsi de préserver les qualités paysagères d'un tissu urbain éminemment aéré, composé par des villas insérées dans leurs jardins. Cet objectif de préservation du tissu pavillonnaire existant doit désormais être clairement exprimé dans les OAP.
- L'objectif de valorisation urbaine de la façade le long de la RDN7 doit être précisé, notamment afin de prévoir des dispositions particulières dans le règlement : retrait par rapport à l'axe de la voie, ancrage obligatoire des façades, harmonisation des hauteurs des constructions, etc.
- Les références aux voies intérieures, dont on a justifié ci-avant qu'elles n'avaient plus à être réalisées telles que prévues (ER n°21 et n°22 supprimés), doivent être supprimées de la cartographie et du texte de l'OAP n°1.



Cartographie de l'OAP n°1 initiale : quartier de Barnafé

• Rappel du classement de la zone 1AU dans le PLU initial

Caractère de la zone

Le caractère de la zone 1AU dans le PLU initial la destine à recevoir, de manière indifférenciée, de l'habitat et des activités et services qui en sont le complément. Cette identité doit être abandonnée. En effet, le nouveau projet urbain de la commune, visant à valoriser la façade « commerciale » le long de la RDN7 implique, notamment, que les habitations n'y soient plus autorisées.

De même, les objectifs combinés de valorisation de la façade commerciale en premier plan le long de la RDN7 et de préservation d'un tissu urbain aéré de type pavillonnaire pour la partie restante de la zone, en second plan par rapport à la RDN7, justifie que cette zone 1AU

ne soit conservée que pour la partie en second plan jusqu'à la voie ferrée. A ce titre, les modifications à apporter au règlement doivent correspondre aux principes suivants :

- Pour le nouveau secteur en premier plan le long de la RDN7 : fixer des règles adaptées à la destination d'une zone d'activités économiques, en y ajoutant des prescriptions spécifiques (ancrage obligatoire des façades, espace paysager le long de la RDN7, ...). Cette évolution justifie de créer une nouvelle zone UD sur ce premier plan le long de la RDN7.
- Pour le secteur en second plan par rapport à la RDN7 : conserver le règlement de la zone 1AU, en limitant la hauteur maximale des constructions afin de respecter la typologie bâtie et l'ambiance aérée du tissu urbain pavillonnaire devant être préservé. A noter que ce tissu aéré correspond à celui de la zone UC limitrophe.



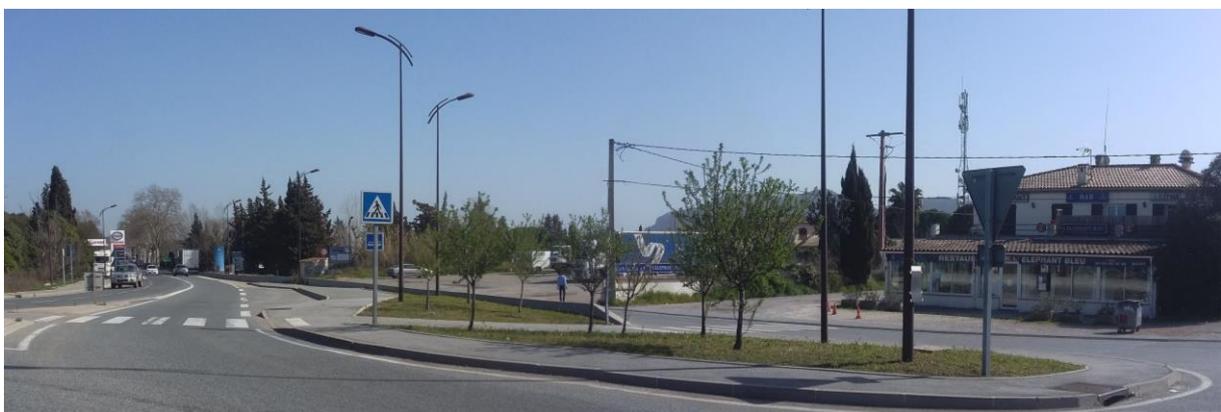
La zone UC limitrophe : un tissu pavillonnaire inséré dans des jardins

Synthèse du diagnostic du PLU initial

-Modifier les OAP n°1, notamment afin de les rendre compatible avec le nouveau projet de valorisation urbaine de l'ensemble de la zone, qu'il s'agisse de sa façade le long de la RDN7 (renouvellement urbain), comme du reste du quartier (préservation du tissu aéré).

-Faire évoluer le zonage et le règlement de la zone, en distinguant :

- **La partie en premier plan le long de la RDN7, en lui attribuant des règles spécifiques, notamment pour les activités économiques (nouvelle zone UD), et en imposant des dispositions qui vont permettre de valoriser une nouvelle façade urbaine, comme vitrine de l'agglomération muyoise.**



Vue du secteur en premier plan, en limite Ouest de la zone, à partir du carrefour entre la RDN7 et la RD1555,

- **La partie en second plan, jusqu'à la voie ferrée, en conservant les règles de la zone 1AU, tout en permettant de préserver le tissu urbain aéré donnant une ambiance de « nature en ville ». A ce titre, la hauteur maximale des constructions doit être réduite, de manière à prendre en compte la typicité des villas existantes insérées dans leurs jardins.**



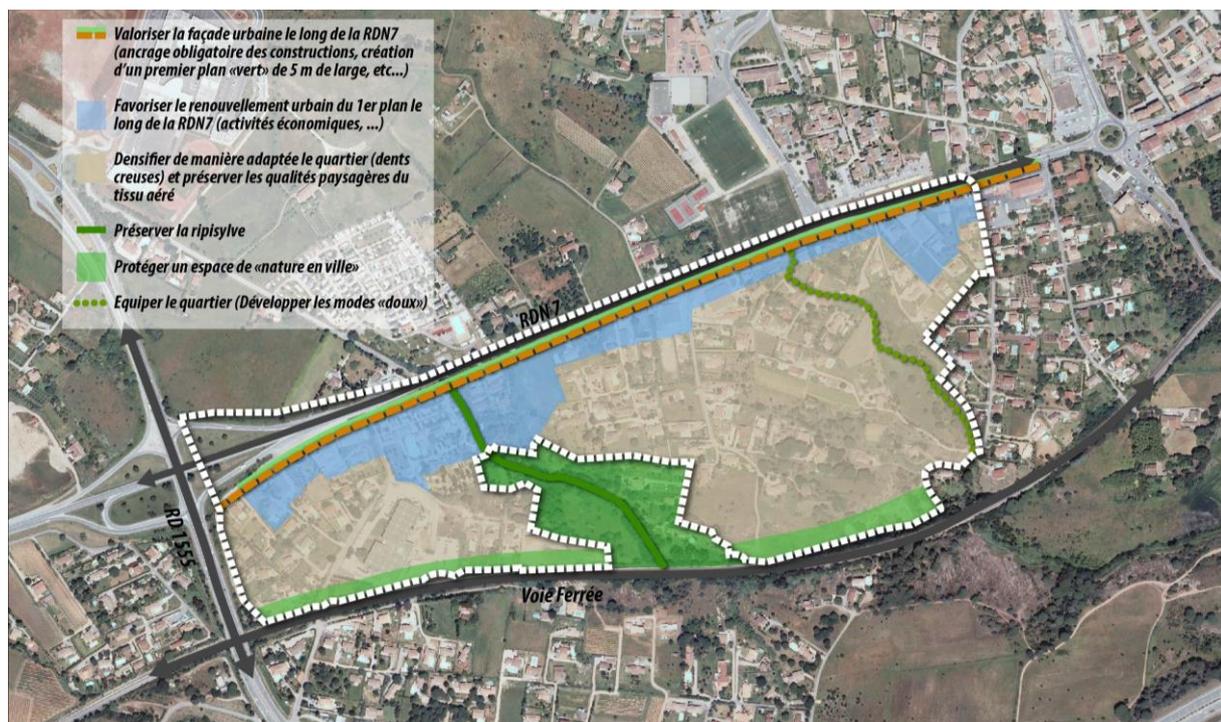
Vue du secteur en second plan urbain, fort de son caractère aéré

-Actualiser les ER, en supprimant les ER n°21 et n°22, afin de limiter leurs impacts sur l'environnement bâti.

1.2 Modifications à apporter au PLU

1.2.1 – Modifications des OAP sectorielles

L'évolution du projet urbain sur la zone 1AU, permettant de mieux valoriser la façade Sud longeant la RDN7 tout en préservant le tissu d'habitat pavillonnaire du quartier de Barnafé, en second plan par rapport à cette voie, nécessite de modifier l'OAP n°1. A ce titre, la cartographie de l'OAP n°1 modifiée est présentée ci-dessous.



Cartographie de l'OAP n°1 modifiée

En terme rédactionnel, la première partie de l'OAP n°1 (« **Contexte** »), de nature généraliste n'est pas modifiée, à l'exception d'une précision essentielle qui est rajoutée, visant à prendre en compte les spécificités contextuelles du quartier ; à savoir : la volonté de densifier le premier plan par rapport à la RDN7 et la préservation d'un paysage aéré en arrière-plan, jusqu'à la voie ferrée.

La seconde partie rédactionnelle de l'OAP n°1 (« **Explication des choix** ») précise désormais que l'urbanisation future du quartier s'inscrit dans un double objectif :

- De renouvellement urbain et de densification maîtrisée du secteur situé en premier plan le long de la RDN7, destiné à affirmer sa diversité fonctionnelle, notamment par le développement d'une nouvelle offre d'activités économiques, d'hôtellerie et d'équipements, conformément à la troisième orientation du PADD qui affiche clairement la volonté de « Répondre aux différents enjeux du développement économique », « Diversifier l'économie locale » (...), « Maintenir la politique de la ville visant à promouvoir une offre commerciale innovante » et « Embellir les entrées de ville » ;
- De préservation d'un tissu urbain plus aéré, correspondant à un secteur d'habitat pavillonnaire en second plan de la RDN7, jusqu'à la voie ferrée. A ce titre, la référence à la densification adaptée du quartier sous la forme d'une « alternance de maisons de ville, de petits collectifs et de villas individuelles » est supprimée et remplacée par le seul objectif de préservation du tissu pavillonnaire aéré,

conformément à la seconde orientation du PADD qui prévoit de « *Favoriser une densification maîtrisée des dents creuses (...) en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.* » A titre indicatif, la partie Ouest du quartier en second plan, qui est située le long du chemin des Valettes et dont toutes les parcelles sont déjà bâties, est réintégrée au sein de la zone UC, la forme urbaine de ce secteur étant en tous points identique à la zone qui se développe à l'Est du site le long de la RDN7.

De manière complémentaire, la nécessité d'homogénéiser et d'unifier la façade urbaine le long de la RDN7 sera clairement exprimé, notamment en fixant des règles adaptées : retrait uniformisé, ancrage obligatoire des façades et hauteur maximale des constructions, espace vert en premier plan à l'intérieur des parcelles d'une largeur de 5 mètres, teintes et revêtements, couvertures, ...

Enfin, la référence au potentiel théorique de création de 135 nouveaux logements sera supprimée. En effet, cette simulation a été initialement estimée sur la base d'une densité de 20 logements/hectare correspondant à une typologie d'immeubles collectifs en R+2 non conformes avec l'objectif de préservation du tissu existant d'habitat individuel, notamment en matière de forme urbaine, d'écriture architecturale et de paysage ambiant (pavillons insérés dans des jardins). Notons que cette perte sera compensée par la création d'un nouvel SMS sur un terrain stratégiquement situé le long de la RDN7, en mitoyenneté avec la limite Est de la zone et classé en zone UB. Doté d'une superficie significative (9308 m²), la capacité totale du programme va permettre la réalisation de 130 logements, soit 52 LLS. A titre indicatif, cette compensation sera, en outre, amplifiée par la création d'un second SMS sur un terrain d'environ 6175 m², longeant la limite Nord de la RDN7. La capacité du projet est estimée à 80 logements, dont 40% de LLS, soit 32 LLS. Par conséquent, L'identification des 2 nouveaux SMS, qui sont reportés sur les documents graphiques, va permettre la réalisation d'environ 210 logements dont 84 LLS, ce qui compensera largement la suppression des 135 logements (dont 55 LLS) initialement prévus.

Ces modifications apportées aux OAP n°1 expriment et précisent leur cohérence avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, notamment les orientations 2 et 3 précitées.

1.2.2 – Modifications des documents graphiques du règlement

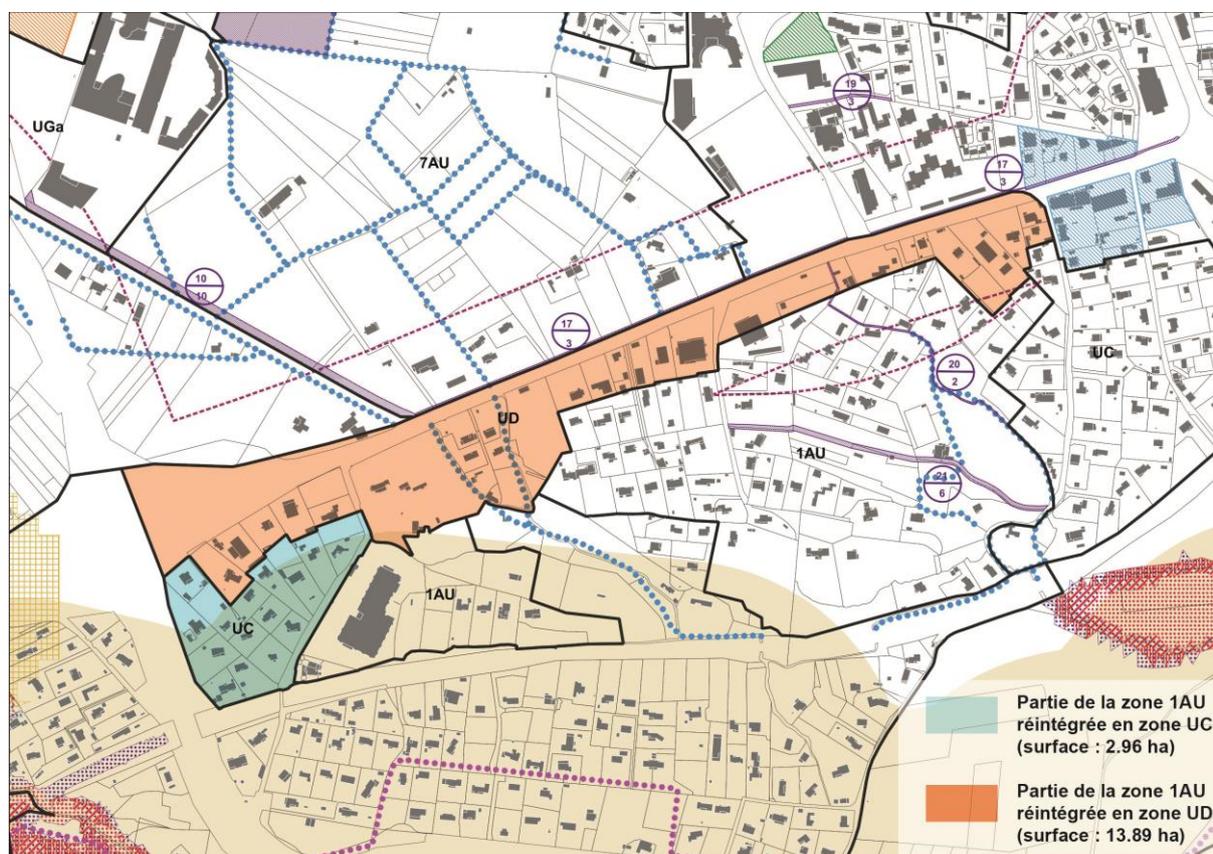
Les documents graphiques du règlement modifiés concernent la planche de zonage sur laquelle apparaît la zone concernée du quartier de Barnafé ; à savoir :

- La planche 4a : Zonage Centre (échelle : 1/5000è)

Les modifications concernent la création d'une nouvelle zone UD correspondant aux parcelles situées en 1^{er} plan le long de la RDN7, conformément à la seconde orientation du PADD qui entend « *Valoriser les entrées de ville* » (...) *en apportant une attention particulière sur la requalification d'ensemble des franges urbaines le long de la RDN7 (...)* ». Cette nouvelle zone UD couvre une superficie totale de 10,93 hectares.

La partie Ouest de la zone, située en second plan le long du chemin des valettes, dont les parcelles sont toutes bâties est réintégrée en zone UC, la forme urbaine de ce secteur étant en tous points identique à la zone qui se développe à l'Est du site le long de la RDN7. Cette zone UC représente une surface totale de 2,96 hectares.

La réintégration des parties concernées de la zone 1AU initiale en zone UC et UD représente donc une surface totale de 13,89 hectares. La zone 1AU initiale qui se développait sur 34,22 hectares ne représente plus que 20,33 hectares, au titre de la présente modification n°3.



Localisation des parties de la zone 1AU initiale, réintégrés en zone UC et UD

De même, un ancrage obligatoire des constructions, au sein de la nouvelle zone UD, en retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RDN7, est désormais reporté sur les documents graphiques. Cet ancrage obligatoire se prolonge vers l'Est en englobant les parcelles destinées au nouveau SMS, favorisant ainsi une continuité du futur front bâti au contact du centre-ville. L'espace vert d'une largeur de 5 mètres à réaliser le long des parcelles bordant la RDN7 est également reporté sur les documents graphiques.

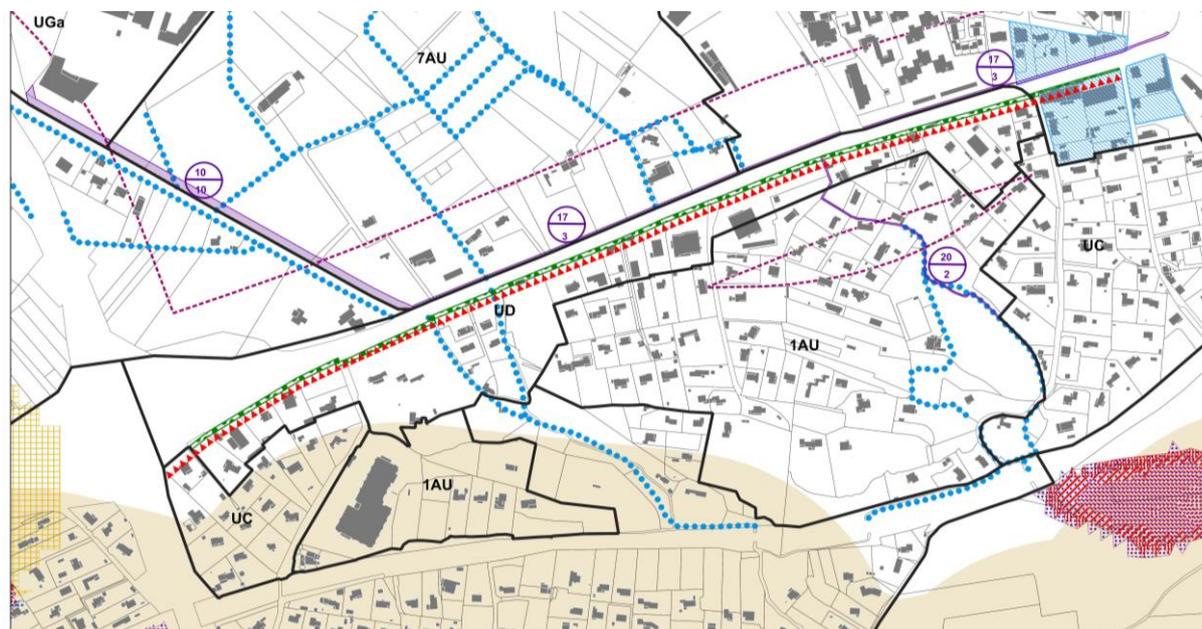
En complément, l'ER n°21 est supprimé. En effet, la réalisation de cette voie n'est pas nécessaire, les parcelles limitrophes n'étant pas enclavées.

De même, l'ER n°22 est supprimé, la largeur de cette voie étant suffisante, il n'est donc pas nécessaire de l'élargir.

Enfin, comme précédemment noté, un nouveau Secteur de Mixité Sociale (SMS) est créé, sur un terrain stratégiquement situé en premier plan le long de la RDN7, à proximité directe du Centre-ville. Ce nouveau SMS fait partie de la zone UB. Il est représenté par un hachurage bleu sur les documents graphiques. En effet, comme précisé à l'article UB-2 3) du règlement :

« - Dans les secteurs délimités par un hachurage bleu dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. »

La création de ce nouveau SMS vient confirmer l'objectif affiché dans l'orientation n°2 du PADD qui entend « Développer la mixité sociale de l'habitat ».



Zonage du PLU modifié

1.2.3 – Modifications de la liste des Emplacements Réservés

Les modifications apportées à la liste des ER concernent les ER n°21 & 22, qui sont supprimés.

1.2.4 – Modifications du règlement écrit

Comme précédemment noté, le double objectif de valorisation du secteur en premier plan le long de la RDN7, principalement destiné aux activités économiques, et de préservation du tissu d'habitat pavillonnaire du quartier de Barnafé, en second plan par rapport à cette voie, nécessite de modifier le règlement selon les principales dispositions suivantes :

Pour la nouvelle zone UD, principalement destinée aux activités économiques, en cohérence avec la seconde orientation du PADD qui affiche la volonté de « Renforcer l'image de la ville (...) notamment par le développement d'une offre commerciale innovante et complémentaire du centre-ville », ainsi que la troisième orientation qui entend « Diversifier l'économie locale », « Maintenir la politique de la ville visant à (...) Embellir les entrées de ville » et « Répondre aux enjeux du développement économique (...) » :

- Caractère de la zone UD

« La zone UD correspond aux terrains situés en premier plan le long de la RDN7 dans le quartier de Barnafé.

Elle est réservée aux activités entrant dans le champ d'application des « commerces et activités de services » définies par l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

En outre, les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, à condition de respecter certaines conditions limitatives. »

- **Article UD-1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Conformément à la destination économique de la zone, l'article UD-1 précise notamment que sont interdites : « *les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UD-2 (...)* », ainsi que « *les constructions à vocation industrielles* ».

Ce même article UD-1 dispose également que :

« En outre, la division d'un bâtiment concourant à la création de plus de deux logements est interdite. »

- **Article UD-2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En complément de l'article UD-1, l'article UD-2 précise notamment que :

« 3) Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à hauteur de 30% de surface de plancher, à condition de justifier de l'implantation d'une habitation existante d'au moins 50m² de surface de plancher légalement autorisée à la date d'approbation du PLU.

4) la création d'annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 50 m² d'emprise au sol au total est autorisée, sous réserve de l'existence sur le terrain d'une habitation d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. »

- **Article UD-3 : Accès et voirie**

Afin de prendre en compte les impératifs de sécurisation des accès, le règlement dispose que : « *Tout nouvel accès sur la RDN7 et la RD1555 est interdit, sauf pour permettre le regroupement ou le remplacement d'accès existants plus dangereux.* »

- **Article UD-4 : Desserte par les réseaux**

L'article UD-4 2.1) relatif aux eaux usées précise que les constructions doivent être raccordées au réseau collectif.

- **Article UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

L'article UD-6 dispose que les constructions doivent respecter un retrait de :

« 20 mètres de l'axe de la RDN7. En outre, les constructions doivent respecter l'ancrage obligatoire des façades reporté sur les documents graphiques. »

Ces règles vont permettre de valoriser la perspective urbaine sur l'ensemble du linéaire concerné (de l'intersection entre la RDN7 avec la RD1555, jusqu'à la limite avec la zone UC

donnant sur le boulevard de la Libération). Cette distance et cet ancrage sont totalement cohérents avec des objectifs clairement affichés dans le PADD qui prévoient de « *Valoriser les entrées de ville, en apportant une attention particulière sur la requalification d'ensemble des franges urbaines le long de la RDN7* » (cf. orientation n°2) et de les « *Embellir* » (cf. orientation n°3).

Nota : Ces règles sont également intégrées dans les articles UB-6 et UC-6, pour les parcelles concernées longeant la RDN7, situées de part et d'autre de la zone UD.

- **Article UD-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'article UD-7 dispose que les implantations des constructions en limite séparative sont interdites, afin de préserver un front urbain relativement aéré le long de la RDN7 et que des espaces non bâtis séparent deux parcelles mitoyennes. A ce titre, l'article UD-7 dispose que :

« 1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, une implantation sur les limites séparatives peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,20 mètres et dont la longueur sur chacune de ces limites ne dépasse le tiers de la limite sans pouvoir excéder 6 mètres (distance calculée sur le linéaire du terrain d'assiette), sous couvert de l'accord écrit du ou des voisins concernés.

3) En outre, une implantation différente de celles définies aux paragraphes 1) et 2) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

a) Pour les extensions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas les règles précitées. Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

b) Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Pour les piscines, qui seront obligatoirement implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

d) Pour les parties de bâtiments implantées en sous-sol (exemple : parking enterré), qui seront obligatoirement implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies des limites séparatives. »

- **Article UD-9 : Emprise au sol**

L'article UD-9 fixe une emprise au sol maximale des constructions adaptée à la reconfiguration du tissu urbain tout en préservant une ambiance aérée. A ce titre, l'article UD-9 dispose que :

« L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière. »

- **Article UD-10 : Hauteur des constructions**

L'article UD-10 2) fixe une hauteur maximale des constructions ne pouvant excéder « 10 mètres » permettant ainsi de densifier de manière adaptée la façade urbaine longeant la RDN7 et de développer une nouvelle offre économique sur des bâtiments de hauteur significative. Cet article UD-10 précise également que :

« En outre, afin d'uniformiser le gabarit général des futurs bâtiments, cette hauteur maximale autorisée doit être calculée à partir du niveau ngf de l'axe de la RDN7 au droit du terrain d'assiette. Ce niveau devra donc apparaître sur les plans de masse des projets concernés (hauteur ngf). »

De même, cet article UD-10 dispose que cette hauteur maximale de 10 mètres peut ne pas être appliquée dans les cas suivants :

« a) Pour les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent de manière dérogatoire ne pas être soumises à cette règle à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement urbain et paysager. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

b) Aucune hauteur maximale n'est exigée pour les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Une nouvelle fois, ces règles sont pleinement cohérentes avec les objectifs clairement affichés dans le PADD qui prévoient de « Valoriser les entrées de ville, en apportant une attention particulière sur la requalification d'ensemble des franges urbaines le long de la RDN7 » (cf. orientation n°2) et de les « Embellir » (cf. orientation n°3).



Exemple de hauteur d'un bâtiment commercial donnant sur la RDN7

- **Article UD-11 : Aspect extérieur**

L'article UD-11 reprend globalement les mêmes dispositions que celles applicables aux autres zones d'activités économiques de la commune. A ce titre, on peut toutefois noter que les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, sur une façade et une perspective stratégique le long de la RDN7, propice à son renouvellement urbain. Une fois, encore cette règle est pleinement cohérente avec les objectifs clairement affichés dans le PADD qui prévoient de « Valoriser les entrées de ville, en apportant une attention particulière sur la requalification d'ensemble des franges urbaines le long de la RDN7 » (cf. orientation n°2) et de les « Embellir » (cf. orientation n°3).

De même, les règles fixées en matière de toitures permettent d'avoir recours à une écriture architecturale plus contemporaine en autorisant, notamment « *les toitures terrasses et les tropéziennes* », ainsi que « *les toitures ayant des pentes inférieures à 25% (...), à condition qu'elles soient totalement masquées par un acrotère intégré dans la composition d'ensemble de la façade. Le sommet de cet acrotère doit donc correspondre au faîtage de la toiture.* »

Enfin, les dispositions relatives aux clôtures, sont fixées afin d'unifier le traitement du premier plan le long de la RDN7, en précisant que :

« *Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur. En outre :*

- *Les clôtures donnant sur voie doivent être constituées par des murs bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 2 mètres). Toutefois, les murs pleins peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient situés le long de voies à grande circulation (routes départementales, ...);*
- *Les claustras sont interdits ;*
- *Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murets et les murs doivent être enduits avec une teinte identique à celle des façades. »*

- **Article UD-12 : Stationnement des véhicules**

L'article UD-12 fixe des normes de stationnement conforme aux différents types de constructions autorisées sur la zone. Ces normes sont détaillées sous la forme d'un tableau récapitulatif respectant le même formalisme que pour les autres zones du règlement.

En outre, des règles particulières sont fixées pour les stationnements afin de valoriser le premier plan le long de la RDN7 en évitant qu'ils soient implantés le long de cette façade d'entrée de ville. A ce titre, un nouvel alinéa est inséré à la fin de l'article UD-12 3) qui dispose que :

« *Dans la zone UD, les places de stationnements seront implantées de préférence à l'arrière du ou des bâtiments, de manière à minimiser leur impact visuel depuis la RDN7.* »

- **Article UD-13 : Espaces libres et plantations**

L'article UD-13 impose la réalisation d'un espace vert de 5 mètres de large, à l'intérieur des parcelles concernées et sur l'ensemble de leur linéaire (à l'exception des voies accès), afin d'unifier et valoriser l'espace en premier plan le long de la RDN7.

« *Un espace vert inconstructible d'une profondeur minimale de 5 mètres doit être réalisé sur la totalité de chaque parcelle donnant sur la RDN7, à l'exception de l'emprise de toute voie d'accès existante ou projetée. Cet espace sera traité en pelouse et recevra des plantations d'essences méditerranéennes (cyprès, oliviers, tilleuls, lauriers roses, etc).* »

Nota : Ces règles sont également intégrées dans l'article UB-13, pour les parcelles concernées longeant la RDN7, situées en continuité Est de la zone UD, afin de permettre de valoriser de manière uniforme l'ensemble de la perspective urbaine.

De même, l'article UD-13 fixe un pourcentage adapté d'espaces verts à réaliser sur chaque unité foncière. A ce titre, cet article UD-13 dispose que :

« Les espaces verts de pleine terre doivent représenter un minimum de 10 % de l'assiette foncière. »

Pour la conservation en zone 1AU du secteur situé en second plan par rapport à la RDN7, principalement destiné à un tissu urbain aéré sous la forme d'un habitat pavillonnaire, l'ensemble des dispositions réglementaires de cette zone sont conservées, à l'exception des évolutions suivantes :

- **Caractère de la zone 1AU**

La réintégration en zone UD du secteur en premier plan le long de la RDN7 fait que la partie restante de la zone 1AU ne reçoit plus que des habitations. Le caractère de la zone précise donc cette évolution en disposant que (additif en rouge) :

« La zone 1AU correspond au quartier de Barnafé-Les Pinèdes, situé au Sud-Ouest de l'agglomération entre la RDN7, la voie ferrée et la RD125. Elle couvre les parcelles généralement situées en second plan par rapport à la RDN7, jusqu'à la voie ferrée, à l'exception de la limite Ouest de la zone à l'intersection entre la RDN7 et la RD1555.

La zone 1AU est réservée à un habitat majoritairement de type pavillonnaire, dont le caractère aéré doit être préservé.

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. »

- **Article 1AU-2**

L'article 1AU-2 fixe des conditions limitatives : « Dans l'attente de la réalisation des voies structurantes et des réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations d'aménagement et de programmation ». A ce titre, seules « Les extensions des constructions existantes sont autorisées », suivant des conditions limitatives pour les terrains ne bénéficiant pas d'un bon niveau d'équipement.

- **Article 1AU-10**

L'article 1AU-10 est modifié, de manière à réduire la hauteur maximale des constructions, de manière à correspondre fidèlement au tissu existant de villas insérées dans leurs jardins. A ce titre, cet article dispose désormais que :

« Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. » (9 mètres initialement)

Ces évolutions rentrent pleinement en cohérence avec l'objectif affiché dans la seconde orientation du PADD qui entend « Favoriser une densification maîtrisée des dents creuses (...) en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes. »

CHAPITRE 2

AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Préambule

Les autres modifications apportées au règlement sont de plusieurs ordres. En effet, certaines évolutions sont pleinement justifiées afin de mieux préciser la mise en œuvre du PADD, d'autres ont pour objet de mieux différencier leur caractère applicable (soit pour des constructions nouvelles ou existantes, soit selon leurs destinations et sous-destinations), d'autres prévoient également d'affiner la complémentarité de ces dispositions avec les OAP.

De manière complémentaire, certaines modifications ont pour seul objet de mieux préciser la rédaction de certaines règles qui, lors des instructions des demandes d'autorisation, font l'objet de difficultés d'interprétation ou comportent des « effets pervers » qui nécessitent qu'elles soient rectifiées. Elles peuvent, à ce titre, avoir ou ne pas avoir de référence directe avec le PADD ou les OAP.

2.1 – Modifications du Titre I : Dispositions générales

2.1.1 Optimiser le caractère dérogatoire applicable aux CINASPIC

L'article 8 du Titre I du règlement dispose que les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans toutes les zones du règlement, et que leur nature particulière les dispense de règles, notamment en matière de caractéristiques des terrains, de gabarit et d'aspect extérieur, soit les articles 5,6,7,8,9,10,11 et 14.

Cet article a donc omis que ces dérogations pour les CINASPIC s'appliquent également aux articles 12, liées aux stationnements des véhicules, et 13, qui traitent aux espaces libres et plantations. Cet oubli constitue une erreur manifeste qu'il convient de corriger, afin de compléter le caractère dérogatoire que ce type d'équipement se doit de recevoir.

Effet de la modification

L'article 8 du Titre I du règlement est modifié comme suit (additif en **rouge**) :

« Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone (titre 2 du présent règlement) les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

*En outre, concernant les articles 5,6,7,8,9,10,11, **12, 13** et 14 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

2.1.2 Intégrer la liste des destinations des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions, telles que définies dans le code de l'urbanisme (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28), n'est pas intégrée dans les

dispositions générales du règlement. Il convient de rectifier cette omission, notamment afin de préciser le contenu de chaque destination et sous-destination.

Effet de la modification

Le règlement intègre un nouvel article 13 du Titre I, rédigé comme suit (additif en **rouge**) :

« Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans les tableaux suivants. Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole <i>Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</i>
	Exploitation forestière <i>Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</i>
Habitation	Logement <i>Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i>
	Hébergement <i>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails <i>Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</i>
	Restauration <i>Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</i>
	Commerce de gros <i>Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <i>Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</i>
	Hôtels et autres hébergements touristiques <i>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</i>
	Cinéma <i>Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</i>

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i></p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <i>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i></p>
	<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, à la petite enfance, les équipements collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i></p>
	<p>Salles d'art et de spectacles <i>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i></p>
	<p>Equipements sportifs <i>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i></p>
	<p>Autres équipements recevant du public <i>Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i></p>
	<p>Lieu de culte <i>Recouvre les constructions destinées au culte ouvertes au public.</i></p>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<p>Industrie <i>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i></p>
	<p>Entrepôt <i>Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i></p>
	<p>Bureau <i>Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i></p>
	<p>Centre de congrès et d'exposition <i>Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i></p>
	<p>Cuisine dédiée à la vente en ligne <i>Recouvre les constructions destinées aux services de livraison de repas à domicile</i></p>

« Contrôle des changements de destinations »

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

2.1.3 Faire référence aux conditions de réalisation des divisions foncières

Dans sa séance du conseil municipal du 26/06/2017, la commune a décidé de soumettre à déclaration préalable certaines divisions foncières, en application de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, afin de mieux assurer la protection des sites, milieux naturels et des paysages. A ce titre, cette délibération a choisi d'accroître la protection de l'ensemble des zones agricoles (A) et naturelles (N) de la commune. Le règlement ne faisant pas état de cette délibération, il convient de l'intégrer dans les dispositions générales.

Effet de la modification

Le règlement intègre un nouvel article 14 du Titre I, rédigé comme suit (additif en rouge) :

« Par délibération en date du 26/06/2017, la commune a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par vente ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU.

A ce titre, sur les zones précitées, la commune, conformément à l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme, « peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. »

2.1.4 Intégrer des règles en cas de division en propriété ou en jouissance

Le règlement ne fixe aucune règle particulière permettant d'encadrer et limiter précisément les divisions en propriété ou en jouissance. A ce titre, aucune règle ne permet d'obliger à ce que toutes les parcelles issues de la division respectent les règles du PLU, notamment en matière de prospects, d'emprise au sol, d'espaces libres et plantations. Cette absence de règle a pour incidence de permettre une densification excessive, et par là même de porter atteinte aux qualités paysagères des tissus urbains constitués.

Effet de la modification

Le règlement intègre un nouvel article 15 du Titre I, rédigé comme suit (additif en rouge) :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division. »

2.2 – Modifications du Titre II : Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones

2.2.1 Préciser les dispositions applicables aux eaux pluviales

L'article 4 du Titre II du règlement traite de la desserte par les réseaux. A ce titre, l'article 4.1 traite des dispositions générales concernées, l'article 4.2 de l'eau potable, l'article 4.3 des eaux usées. Il n'est donc pas fait référence au zonage d'assainissement pluvial et à son règlement, approuvés par DCM du 22 octobre 2018. Ces documents sont, à ce titre, intégrés dans le PLU et le règlement doit y faire expressément référence. Cette intégration entre indirectement en cohérence avec la première orientation du PADD qui entend « *Prévenir les risques* », et souligne, notamment, que la politique de prévention doit également concerner les problématiques liées aux « *eaux pluviales* ».

Cette modification doit être complétée par d'autres dispositions, notamment destinées à rappeler les conditions de rejet des eaux pluviales dans les routes départementales et les règles de la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) qui sont intégrées en fin du règlement.

Effet de la modification

L'article 4 du Titre II est modifié en insérant un nouvel article 4.4 rédigé comme suit (additifs en rouge) :

« 4.4 – Eaux pluviales

Les constructions doivent se conformer au zonage d'assainissement des eaux pluviales et à son règlement, tels qu'annexés au PLU. »

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau pluvial des routes départementales doit faire l'objet d'une demande d'autorisation du Département, gestionnaire de la voirie.

La doctrine MISEN est intégrée en fin du règlement (cf. Annexe 3). »

2.2.2 Fixer des dispositions applicables aux eaux de piscine

L'article 4 du Titre II du règlement ne fixe aucune règle applicable aux eaux de piscines. Il convient de remédier à ce manquement en établissant des règles spécifiques dans l'objectif d'assurer leur bonne gestion, notamment en matière d'évacuation des eaux de vidange.

Effet de la modification

L'article 4 du Titre II est modifié en insérant un nouvel article 4.5 rédigé comme suit (additif en rouge) :

« Après neutralisation du chlore, les eaux de vidange des bassins des piscines doivent être, soit évacuées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, lorsqu'il existe, soit être infiltrées sur le terrain (puis perdu, tranchées d'infiltration, etc) en veillant à ne pas provoquer d'écoulements intempestifs sur les propriétés voisines ou sur le domaine public, qui peuvent constituer une infraction tant à l'article L. 211-2 du code de l'environnement qu'à l'article 640 du code civil (servitude d'écoulement des eaux). Ces eaux de vidange des bassins des

piscines peuvent également être évacuées en ayant recours à un vidangeur professionnel. Elles ne seront en aucun cas déversées dans le réseau d'assainissement des eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres sont admises dans le réseau d'assainissement (collectif ou autonome). »

2.2.3 Faire référence au RDDECI

L'article 4 du Titre II du règlement traite de la desserte par les réseaux. Mais il ne mentionne pas le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), alors qu'il doit obligatoirement y faire référence. Il convient donc de le mentionner, en rajoutant un nouvel article 4.7 dans l'article précité. Cette intégration est directement en cohérence avec la première orientation du PADD qui affiche clairement la volonté de « *Prévenir les risques* », et notamment « *Se préserver du risque de feux de forêts* ».

Effet de la modification

L'article 4 du Titre II est modifié en insérant un nouvel article 4.7 rédigé comme suit (additif en rouge) :

« 4.7 – Défense incendie

Pour toutes les opérations nouvelles, qu'il s'agisse de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, suivant la nature et l'activité envisagées ainsi que la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protections contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront demandés. A ce titre, les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) annexé au PLU devront s'appliquer. »

2.2.4 Préciser la notion d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives

L'article 6 du Titre II du règlement traite de l'implantation des constructions par rapport aux voies. A ce titre, sa rédaction ne fait état que des seules voies publiques, en omettant d'intégrer les voies privées ouvertes à la circulation publique pour lesquelles les règles de prospect doivent être identiques. Il convient donc de remédier à cette imprécision.

De même, cette précision doit être intégrée dans le lexique (article 13 du Titre I), qui définit, les « *limites séparatives (du terrain)* ».

Effet de la modification

L'article 6 du Titre II est modifié comme suit (additif 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 ouverte à la circulation publique existante, à élargir ou à créer et aux emprises publiques. »

Par souci de mise en cohérence, les intitulés des articles 6 de toutes les zones sont modifiés selon cette même précision, telle qu'apportée à titre d'exemple pour la zone UC (additif en rouge) :

« Article UC-6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques* »

En outre, dans l'article 16 du Titre I qui constitue le lexique du règlement, la notion de « *limites séparatives (du terrain)* » est modifiée en rajoutant les précisions suivantes :

« *En outre :*

- *Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique sont assimilées à une limite séparative.*
- *Les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique sont assimilées à un alignement. »*

Enfin, par souci de cohérence, cette modification est également reprise pour l'article 7 du Titre II qui traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et précise désormais que (additif en rouge) :

« *Les articles 7 de chaque règlement de zone s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. »*

2.2.5 Préciser le mode de calcul de l'emprise au sol

L'article 9 du Titre II du règlement traite de l'emprise au sol des constructions. A ce titre, aucune dimension maximale n'est fixée pour les débords de toiture à ne pas prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La détermination d'une largeur maximale est nécessaire, afin de mieux encadrer cette règle d'emprise au sol. A ce titre, cette largeur maximale est fixée à 80 cm.

Effet de la modification

L'article 9 du Titre II est modifié comme suit (additif en rouge) :

« a) *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

b) *Toutefois, ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :*

-Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.

-Les débords et prolongements de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, des encorbellements ou tout autre dispositif de soutien, et qu'ils sont inférieurs à 80 cm. »

2.2.6 Préciser les conditions de mesure des hauteurs des clôtures

L'article 10 du Titre II du règlement traite des hauteurs des constructions. A ce titre, aucune règle de mesure n'est fixée pour définir les conditions de mesure des hauteurs des clôtures.

La détermination de ces conditions de mesure est nécessaire, qu'il s'agisse des clôtures implantées en limite séparative ou en limite de voie.

Effet de la modification

L'article 10 a) du Titre II est modifié comme suit (additif en rouge) :

« La hauteur maximale d'une clôture réalisée en limites séparatives se mesure par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale d'une clôture réalisée en limite de voirie se mesure par rapport à la hauteur du trottoir ou à défaut de la voie. »

2.2.7 Préciser les dispositions applicables aux espaces libres et plantations

Définir la notion d'espace vert en pleine terre

L'article 13 du Titre II du règlement traite des « espaces libres et plantations », sans définir la notion d'espaces verts en pleine terre qui permet, pourtant, de mieux réglementer les espaces concernés, notamment en fixant des pourcentages adaptés aux différentes zones concernées du PLU.

Il convient donc de rajouter cette notion dans l'article précité, de même, qu'elle doit être intégrée dans le lexique (article 16 du Titre I), qui définit les « *espaces libres* ».

Effets de la modification

L'article 13 du Titre II est modifié en insérant un second alinéa qui dispose que (additif en rouge) :

« Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur des constructions existant à la date d'approbation du PLU.

En matière d'espaces verts de pleine terre, le règlement recommande la plantation d'espèces végétale herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau. »

(...)

En outre, l'article 16 du Titre I est modifié en ajoutant un second alinéa dans la définition des « *Espaces libres & Espaces verts de pleine terre* » :

« Les espaces verts de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert. Au sein de ces espaces, seuls peuvent être réalisés des aménagements ou des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales. »

Ce second alinéa entre indirectement en cohérence avec la première orientation du PADD qui entend « *Prévenir les risques* », et souligne, notamment, que la politique de prévention doit également concerner les problématiques liées aux « *eaux pluviales* ».

Définir et adapter les pourcentages d'espaces verts en pleine terre dans le règlement des zones concernées

Les articles 13 des Titres 3 (« *Dispositions applicables aux zones urbaines* ») et IV (« *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* ») du règlement ne fixent des pourcentages d'espaces libres que pour les zones UB, UC, UE, 1AU et 5AU. Si cette absence se justifie pour le cas du centre-ville (UA), des zones d'activités économiques (UF et 4AU) et celles, non réglementées, soumises à modification future du PLU (6AU et 7AU), le règlement omet pourtant d'en fixer pour les zones UG et 2AU, majoritairement destinées à de l'habitat, dans les quartiers de Vaugrenier, de Repentance et des Peyrouas (UG) et des Cadenades (2AU). Par ailleurs, le pourcentage de 10% fixé pour la zone UB n'est pas assez restrictif et il convient de l'augmenter légèrement. De même, il convient d'en fixer un pour la nouvelle zone UD et la zone 3AU.

En outre, les pourcentages fixés dans les articles 13 précités, sont liés aux « *espaces plantés* », alors qu'il apparaît plus adapté qu'ils le soient pour la nouvelle notion introduite dans le règlement d'« *espaces verts de pleine terre* ».

Il convient donc de modifier le règlement :

- De la zone UB, en augmentant à 15% le pourcentage.
- De la nouvelle zone UD, en fixant un pourcentage de 10% justifié au titre de sa destination d'activités économiques.
- Des zones UG et 2AU, en fixant un même pourcentage que pour la zone UC, dont les caractéristiques urbaines et paysagères sont sensiblement équivalentes, soit 25% de la surface totale du terrain.
- De la zone 3AU, en fixant un pourcentage de 5%, justifié par sa destination d'activités économiques, sa surface plus réduite et son interface avec les espaces agricoles environnants.
- Des zones UB, UC, UE, 1AU, 2AU et 5AU, en liant les pourcentages concernés à la notion d'« *espaces verts de pleine terre* ».

Effets de la modification

- L'article UB-13 est modifié comme suit (additif en rouge) :

« *Les espaces **verts de pleine terre doivent être plantés et doivent couvrir au moins 15%** de la superficie du terrain. »*

- L'article UD-13 dispose que (additif en rouge) :

« *Les espaces **verts de pleine terre doivent être plantés et doivent couvrir au moins 10%** de la superficie du terrain. »*

- Les articles UG-13 et 2AU-13 sont modifiés en insérant un nouveau second alinéa qui dispose que (additif en rouge) :

« *Les espaces **verts de pleine terre doivent être plantés et doivent couvrir au moins 25%** de la superficie du terrain. »*

- L'article 3AU-13 est modifié comme suit (additif en rouge) :

« Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité **et représenter a minima 5% de l'unité foncière.** »

- Les articles 13 des zones UC, UE, UG et 1AU sont modifiés selon la rédaction suivante, donnée à titre d'exemple pour la zone UC (additif en rouge) :

« Les espaces **verts de pleine terre doivent être plantés et doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain. Ce pourcentage ne s'applique pas aux lotissements ou groupes d'habitations existants dont au moins 10 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre communs et plantés.** »

Préciser les caractéristiques dimensionnelles des arbres abattus devant être remplacés

L'article 13 du Titre II du règlement ne précise aucune caractéristique dimensionnelle pour tout arbre abattu qu'il convient de remplacer « *par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive* ». Cette absence de caractéristique nuit à la qualité paysagère des projets et à leur insertion dans leur environnement urbain. Il convient donc de fixer des dimensions minimales pour ces arbres.

Effet de la modification

Le troisième alinéa de l'article 13 du Titre II est modifié en précisant que (additif en rouge) :

« *Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive. **En outre, ces arbres nouvellement plantés seront de taille minimum de 10 cm de diamètre.*** »

2.2.8 Réaliser une part significative de places de stationnement dans le corps des bâtiments collectifs

L'article 12 du Titre II du règlement ne précise dans ses dispositions générales (cf. 12-1) aucune disposition particulière relative à la réalisation d'une part significative de places de stationnement dans l'emprise des immeubles d'habitation collectifs. Une règle imposant la réalisation d'une part significative (50%, à compter de 20 places requises) de ces places de stationnement dans les bâtiments précités permettrait pourtant de limiter fortement les surfaces imperméabilisées et l'artificialisation excessive des sols.

Effet de la modification

Un nouvel alinéa est inséré dans l'article 12.1 du Titre II du règlement, qui dispose que (additif en rouge) :

« *En cas de réalisation d'immeubles d'habitation collectifs, **50% des places de stationnements doivent être intégrées dans le corps du bâtiment, à compter de 20 places requises.*** »

2.2.9 Définir la notion de haie vive

Le règlement fixe des règles particulières pour certains types de clôtures qui peuvent être éventuellement doublées de « *haies vives* », en fonction de leur situation (notamment dans

la zone UF destinée aux activités économiques). Cependant, aucune définition dans le lexique ne vient préciser cette notion de « *haie vive* ». Il convient donc d'y remédier en rajoutant cette notion.

Effet de la modification

L'article 16 du Titre I est modifié en ajoutant la définition d'une haie vive selon la disposition suivante (additif en rouge) :

- **« Haie vive »**

Une haie vive est constituée par un ensemble d'arbres et d'arbustes plantés de manière à protéger un espace du vent ou de la lumière. »

2.3 – Modifications des Titres III et IV : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser

2.3.1 Préciser la majoration de la hauteur maximale pour les opérations comportant des LLS

Les articles 10 2) du règlement des zones UA, UB, UE et UG permettent une dérogation en matière de hauteur maximale pour les opérations destinées à favoriser le développement de la mixité sociale de l'habitat. A ce titre, une hauteur supplémentaire d'un niveau est admise pour les constructions concernées. Cependant, la rédaction actuelle prête à confusion en ce qu'elle autorise cette majoration de manière globale pour toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, sans spécifier qu'elle ne s'adresse qu'aux bâtiments comportant des logements locatifs sociaux (LLS). Il convient donc de rectifier cette règle, afin de clarifier les conditions applicables à cette majoration de la hauteur maximale des constructions. Cette clarification ne remet nullement en cause l'objectif affiché dans la seconde orientation du PADD qui entend « *Développer la mixité sociale de l'habitat* ».

Effet de la modification

Les articles 10 des zones urbaines précitées (UA, UB, UE et UG) sont modifiés selon la rédaction suivante, donnée à titre d'exemple pour la zone UB (additif en rouge) :

« 2) Hauteurs maximales

« Dans la zone UB, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres, à l'exception des hôtels pour lesquels cette hauteur maximale est portée à 14 mètres.

Pour les cas visés à l'article UB-2 3), les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres. Cette hauteur de 15 mètres ne peut s'appliquer qu'aux bâtiments comprenant des logements locatifs sociaux. »

2.3.2 Améliorer la réglementation relative aux clôtures

Harmoniser les clôtures et les façades

L'article 11.1 du Titre II du règlement dispose que : « *Dans le cas de clôture, les matériaux bruts doivent être enduits et être de préférence en harmonie avec les façades de la construction principale.* » Cette règle doit être améliorée afin de rappeler l'objectif d'harmonisation entre les clôtures et les façades des bâtiments.

Effet de la modification

L'article 11.1 du Titre II du règlement est modifié en précisant que (additif en rouge) :

« Dans le cas de clôture, les matériaux bruts doivent être enduits et être de préférence en harmonie avec les façades de la construction principale. »

Améliorer les règles pour les clôtures en zones urbaines et à urbaniser

Les articles 11 du règlement précisent les dispositions applicables aux clôtures. Mais, pour ce qui concerne les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la rédaction est trop imprécise, notamment en matière :

- De constitution des dispositifs. A ce titre, le règlement actuel ne spécifie ni la hauteur maximale des clôtures mixtes donnant sur rue, associant un muret surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.
- D'interdiction concernant les claustras qui s'intègrent mal dans leur environnement.
- De respect des teintes qui doivent être identiques à celles du bâtiment principal, toujours dans un même objectif d'insertion des constructions dans leur environnement.
- De possibilité d'avoir recours à des murs pleins, ces-derniers ne pouvant être autorisés que de manière dérogatoire.

Effet de la modification

Les articles 11 de toutes les zones U et AU du PLU, à l'exception de la zone UF, qui correspond aux zones d'activités de la commune (où des schémas explicatifs de qualité sont intégrés pour les clôtures), sont modifiés selon la rédaction suivante, donnée à titre d'exemple pour la zone UC (additif en rouge) :

« c) *Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur. En outre :*

- *Les clôtures donnant sur voie doivent être constituées par des murs bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés d'ouvrages de ferronnerie, de grilles métalliques ou de grillages, et qui pourront être doublés de haies vives (le tout ne pouvant dépasser 2 mètres). Toutefois, les murs pleins peuvent être autorisés, à condition d'être situés le long de voies à grande circulation (routes départementales, ...)* ;
- *Les claustras sont interdits ;*
- *Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murets et les murs doivent être enduits avec une teinte identique à celle des façades. »*

Améliorer les règles pour les clôtures pour le secteur Ncan des Canebières

Le règlement a identifié un secteur Ncan, situé sur le site des Canebières, réservé à une activité existante de PRL. A l'intérieur du secteur, seules les Habitations Légères de loisirs (HLL), ainsi que les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement du PRL sont autorisés. L'article N-11 4) relatif aux clôtures ne fait aucune distinction avec les autres zones du PLU en fixant des règles de hauteur maximale pour les clôtures (2,00 mètres), ainsi que les portails et leurs piliers (2,20 mètres) identiques avec celles des autres zones. Afin d'améliorer l'insertion dans cet environnement particulier, au contact d'espaces naturels de la commune, il convient de retenir des règles de hauteur plus limitées.

Effets de la modification

L'article 11 4) de la zone N est modifié comme suit (additifs en rouge) :

c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur, à l'exception du secteur Ncan où elles ne peuvent excéder 1,20 mètre.

(...)

e) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur, à l'exception du secteur Ncan où ils ne peuvent excéder 1,50 mètre.

2.3.3 Limiter les changements de destination de garage en habitation dans le cœur du village

La transformation des garages dans le cœur du village, notamment en logement ou en locaux destinés aux activités économiques pose des problèmes d'encombrement et de stationnements « sauvages ». Il convient donc d'encadrer plus précisément ce constat et de le prendre en compte dans le règlement.

Effet de la modification

L'article UA-2 est modifié en rajoutant une règle qui dispose que (additif en rouge) :

« 4) La transformation de garage en logement, en commerces, activités de service, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires est interdite. »

2.3.4 Préciser les distances d'implantation des constructions en sous-sol par rapport aux limites séparatives

Les articles 6 et 7 du règlement des zones U et AU concernées (à vocation résidentielle) ne fixent aucune limite d'implantation par rapport aux limites séparatives, pour les parties de bâtiments situées en sous-sol (à titre d'exemple, les parkings enterrés). De telles dispositions permettraient de favoriser une densification maîtrisée des tissus concernés, notamment en adoptant des distances rapprochées (2 mètres) par rapport aux limites précitées. Ces nouvelles règles doivent ainsi être intégrées dans le règlement des zones UA, UB, UC, UD (nouvelle zone), UE, UF, UG, 1AU et 2AU.

Effets de la modification

Les articles 7 des zones précitées sont modifiés selon la rédaction suivante, donnée à titre d'exemple pour la zone UC (additif en rouge) :

« Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3) Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

- **Pour les parties de bâtiments implantées en sous-sol (exemple : parking enterré), qui seront obligatoirement implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives. »**

2.3.5 Uniformiser les règles d'implantation des piscines par rapport aux voies

Les articles 6 du règlement des zones U et AU concernées (à vocation résidentielle) fixent des règles dérogatoires en matière d'implantation des piscines par rapport aux voies. Pour ce qui est des zones UA, UB, UC, UE, UG et 1AU, cette distance minimale est de 4 mètres par rapport à l'alignement, alors qu'elle n'est que de 2 mètres pour la zone 2AU et qu'aucune règle n'est fixée en zone UG. Cette différence ne se justifie nullement et il convient d'uniformiser cette règle d'implantation en retenant la distance minimale de 4 mètres sur les zones concernées, la distance de 2 mètres se révélant, notamment, trop réduite (et l'absence de règle pouvant s'apparenter à un « oubli »). Par ailleurs, la rédaction de la règle actuelle pouvant prêter à confusion (zones UA, UB, UC, UE et 1AU), il convient de la modifier afin que son interprétation soit sans équivoque.

Effet de la modification

Les articles 6 du règlement des zones UA, UB, UC, UD (nouvelle zone), UE, UG, 1AU et 2AU sont modifiés selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« Toutefois, des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus sont autorisées :

(...)

- *Pour les piscines, qui seront obligatoirement implantées à 4 mètres minimum de l'alignement des voies. »*

2.3.6 Homogénéiser les règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Les articles 7 du règlement des zones U et AU concernées (à vocation résidentielle) fixent des règles dérogatoires en matière d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives. Pour ce qui est des zones UB, UC, UE ; UG, 1AU et 2AU, cette distance minimale est de 2 mètres par rapport aux limites précitées, alors qu'aucune règle n'est fixée en zone UA. Cette différence ne se justifie nullement et il convient d'uniformiser cette même règle d'implantation pour la zone UA et la nouvelle zone UD. Par ailleurs, la rédaction de la règle actuelle pouvant prêter à confusion (zones UB, UC, UE, UG, 1AU et 2AU), il convient de la modifier afin que son interprétation soit sans équivoque.

Effet de la modification

Les articles 7 du règlement des zones UA, UB, UC, UD (nouvelle zone), UE, UG, 1AU et 2AU sont modifiés selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« Toutefois, une implantation différente (...) peut être autorisée :

(...)

- *Pour les piscines, qui seront obligatoirement implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. »*

2.3.7 Préciser les règles d'implantation des constructions en limite séparative

Les articles 7 du règlement des zones U à vocation résidentielle et situées en première couronne (UB, UC, 1AU et 2AU) fixent une règle dérogatoire pour les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. A ce titre, ces constructions peuvent être autorisées sur la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 4,20 mètres et que leur longueur ne dépasse pas le tiers de la longueur de la limite séparative. Par ailleurs, en zone UG, cette règle diffère, la hauteur maximale étant réduite à 3 mètres. En outre, en zone UE, aucune règle dérogatoire n'est précisée.

Fort de ces éléments, on peut constater que ces règles, outre qu'elles ne sont pas uniformisées, ne sont pas assez restrictives en ce sens que la hauteur maximale de 4,20 mètres est trop élevée, pénalisant ainsi les parcelles mitoyennes et ayant des impacts néfastes sur l'environnement.

Ces règles doivent donc être modifiées et uniformisées, de manière à mieux encadrer ces possibilités d'implantation. Une implantation sur les limites doit ainsi être fixée, sur un linéaire plus réduit (6 mètres maximum), une hauteur maximale plus limitée (3,20 mètres) et recevoir l'accord écrit du ou des propriétaires voisins concernés.

Effet de la modification

Les articles 7 des zones précitées (y compris la nouvelle zone UD) sont modifiés selon la rédaction suivante, donnée à titre d'exemple pour la zone UC (additif en rouge) :

« Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

« 2) Toutefois, une implantation sur les limites séparatives peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,20 mètres et dont la longueur sur chacune de ces limites ne dépasse pas le tiers de la limite sans pouvoir excéder 6 mètres (distance calculée sur le linéaire du terrain d'assiette), sous couvert de l'accord écrit du ou des propriétaires voisins concernés. »

2.3.8 Préciser les largeurs minimales des nouvelles voies de desserte

Les articles 3 des zones U et AU concernées fixent les dispositions générales applicables en matière de desserte viaire des unités foncières. Toutefois, il convient de mieux préciser les largeurs minimales des voies nouvelles en fonction de la taille des projets résidentiels.

Effet de la modification

Les articles 3 2.1) des zones UB, UC, UD, UE, UG, 2AU, 3AU et 6AU sont modifiés en rajoutant un nouvel alinéa qui dispose que (additif en rouge) :

« Toute nouvelle voie automobile, qu'elle soit publique ou privée ouverte à la circulation publique, comportera :

- 4 mètres de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,

- sée desservant entre 1 et 3 logements,
- 5 mètres de chaussée desservant entre 4 et 10 logements,
- 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique dans les opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 10 logements
- 5 mètres de chaussée + deux mètres de trottoirs ou de circulation piétonne matérialisée desservant plus de 10 logements,
- 4 mètres de chaussée + deux mètres de trottoir ou de circulation piétonne matérialisée pour les voies à sens unique dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements,
- 10 mètres de plateforme comprenant trottoirs, stationnement et voies nouvelles destinées à la circulation des véhicules automobiles dans les secteurs à vocation économique. Cette largeur de plateforme pourra être réduite à 8 mètres s'il s'agit d'une voie à sens unique. »

2.3.9 Améliorer l'insertion paysagère des panneaux solaires

Les articles 11 des zones U et AU fixent des règles concernant l'implantation des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable. A ce titre, ces dispositifs sont autorisés « à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction ». Cette règle ne permet pas de prendre en compte les incidences de ces dispositifs lorsqu'ils sont posés sur des toitures terrasses, qui peuvent engendrer des impacts visuels particulièrement néfastes sur leur environnement. Il convient donc de réglementer ces cas de figure, en fixant une règle complémentaire.

Effet de la modification

Les articles 11. 2) des zones U et AU (et par extension des zones A et N), sont modifiés en insérant un nouvel alinéa qui dispose que :

« Dans le cas des toitures terrasses, Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition d'être masqués par des acrotères ou par un dispositif de masquage architectural. »

2.3.10 Faire évoluer et clarifier les normes de stationnements

Normes de stationnements

Les articles 12. 2) des zones U et AU concernées fixent des normes de stationnement en fonction des différentes destinations des constructions. Au regard de l'expérience rencontrée depuis l'approbation initiale du PLU (décembre 2016), l'application de certaines de ces règles a pu poser des problèmes lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il convient donc de faire évoluer certaines règles, afin de remédier aux problématiques précitées. De même, par souci de clarification et d'harmonisation, le regroupement de ces normes sous la forme d'un même tableau détaillant les différentes destinations paraît pleinement justifié.

Effet de la modification

Les articles 12. 2) des zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, 1AU, 2AU, 3AU, 6AU, 7AU et N sont modifiés en supprimant les normes applicables aux différentes destinations des constructions et en les remplaçant par un nouveau tableau qui dispose que (additif en rouge) :

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Stationnement</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	<i>Au minimum deux places par logement créé et deux places visiteur par tranche de 5 logements réalisés. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Les places dites « commandées » ne sont autorisées que dans le cadre de logements collectifs (à partir de 3 logements) dans la limite de deux places par dispositif avec un minimum de 11 mètres de longueur sur 2.50 mètres de largeur. Cette possibilité est limitée à 30% du volume de stationnement à réaliser. Les places commandées doivent correspondre à 1 seul logement. Cette règle ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux places PMR.</i>
	<i>Hébergement</i>	<i>1 place par 70 m² de surface de plancher</i>
	<i>Résidence séniors</i>	<i>1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</i>
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat</i>	<i>1 place pour 60 m² de surface de plancher</i>
	<i>Commerce de détail</i>	<i>1 place pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m². Pour les commerces > à 50 m² de surface de vente, 1 place minimum + 1 place par 80m² jusqu'à 300 m² de surface de vente pour un seul commerce. Au-delà d'une surface de vente supérieure à 300 m² pour un seul commerce, 1 place par 20 m² de surface de vente Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)</i>
	<i>Restauration</i>	<i>1 place de stationnement par 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<i>1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m²: une aire de</i>

		<i>livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)</i>
	<i>Hébergement hôtelier</i>	<i>1 place par chambre</i>
	<i>Hébergement touristique</i>	<i>1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 place banalisée par 100 m² de surface de plancher</i>
	<i>Cinéma</i>	<i>1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil</i>
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés</i>	<i>Non règlementé</i>
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui auquel ces constructions sont le plus directement assimilables. A défaut, le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et des spécificités de fonctionnement.</i>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<i>1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui auquel ces constructions sont le plus directement assimilables. A défaut, le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et des spécificités de fonctionnement.</i>
	<i>Lieu de culte</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui auquel ces constructions sont le plus directement assimilables. A défaut, le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et des spécificités de fonctionnement.</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	<i>Bureau</i>	<i>1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher</i>
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	<i>1 place pour 60 m² de surface de plancher</i>

Stationnements des deux roues

Les articles 12. 6) des zones U et AU fixent des normes de stationnement pour les deux roues applicables aux habitations et aux constructions à usage autre que l'habitation (excepté la zone UA, qui ne prévoit aucune norme, ainsi que pour les zones 6AU et 7AU, où le règlement ne prévoit que des extensions limitées des constructions existantes). A ce titre, les règles initialement fixées sont les suivantes :

- « Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée. » (...)

Au regard de l'expérience rencontrée depuis l'approbation initiale du PLU (décembre 2016), l'application de ces règles s'est révélée trop permissive et inadaptée à certains projets de capacités inférieures aux normes précitées. Il convient donc de faire évoluer ces règles, afin qu'elles permettent de prendre en compte les projets de plus petites capacités, qu'il s'agisse d'habitations ou d'autres destinations.

Effets de la modification

Les articles 12 6) des zones U et AU concernées, relatifs aux stationnements des deux roues, sont modifiés comme suit (additif en rouge) :

- « Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins **trois** logements, une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à **200 m²**, une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée. » (...)

2.3.11 Améliorer ponctuellement les dispositions applicables à la zone UB

Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article UB-7 1) dispose qu'en zone UB : « A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes ou à la limite de l'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer, les constructions joignant les limites séparatives sont autorisées ». Cette règle correspond strictement à celle fixée pour le cœur du village (zone UA), où le bâti est aligné. Elle avait été « dupliquée » pour la zone UB périphérique, mais elle ne correspond en rien au tissu urbain qui la compose, constitué par un tissu de densité moyenne alternant immeubles collectifs et villas individuelles, où les constructions principales ne sont jamais implantées le long des limites séparatives. Il convient donc de prendre en compte cette forme urbaine spécifique, en fixant des règles adaptées au tissu existant.

Effet de la modification

L'article UB-7 1) est modifié en supprimant la rédaction initiale et en la remplaçant par la suivante (additif en rouge) :

« 1) Toute construction (balcon compris) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres. »

Supprimer des dérogations accordées pour le SMS

- L'article UB-6 1.1. a) du règlement accorde une dérogation au bénéfice du Secteur de Mixité Sociale (SMS) représenté sur les documents graphiques. A ce titre, l'implantation des bâtiments ne peut être autorisée à moins de 25 mètres de l'axe de la RDN7, à l'exception du SMS pour lequel cette distance est ramenée à 15 mètres de l'axe de cette voie. Cette disposition n'a plus lieu d'être dans la mesure où le futur projet architectural n'a plus besoin de cette dérogation pour être réalisé.

Effet de la modification

L'article UB-6 1.1. a) est modifié en supprimant la dérogation pour le SMS.

L'article UB-6 1.1 d) du règlement accorde une dérogation au bénéfice du Secteur de Mixité Sociale (SMS) représenté sur les documents graphiques. A ce titre, l'implantation des bâtiments peut être autorisée à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, autres que les boulevards principaux (RDN7, boulevard de la Libération, avenue Alain Bourbiaux et route de Callas), à l'exception du SMS précité pour lequel une implantation à l'alignement de la voie existante peut, notamment, être autorisée. Cette disposition n'a plus lieu d'être dans la mesure où le futur projet architectural n'a plus besoin de cette dérogation pour être réalisé.

Effet de la modification

L'article UB-6 1.1. d) est modifié en supprimant la dérogation pour le SMS.

Valoriser le premier plan « vert » le long de la RDN7

L'article UB-13 du règlement doit prévoir d'assurer la continuité du traitement paysager prévu à l'article UD-13. En effet, l'unité foncière située en continuité Est de la zone UD et donnant sur la RDN7 fait partie intégrante du projet de valorisation urbaine de cette entrée de ville. L'article UB-13 impose donc la réalisation d'un espace vert en réduisant son emprise à 2 mètres de large, à l'intérieur de cette unité foncière, afin d'unifier et valoriser l'espace en premier plan le long de la RDN7, tout en prenant en compte un projet de Permis de Construire (PC) actuellement en cours d'instruction. Un second alinéa est ainsi rajouté dans l'article UB-13 qui dispose désormais que :

« Un espace vert inconstructible d'une profondeur minimale de 2 mètres doit être réalisé sur la totalité de chaque parcelle donnant sur la façade Sud de la RDN7, à l'exception de l'emprise de toute voie d'accès existante ou projetée. Cet espace sera traité en pelouse et recevra des plantations d'essences méditerranéennes (cyprès, oliviers, tilleuls, lauriers roses, etc). »

2.3.12 Identifier deux nouveaux Secteurs de Mixité Sociale en zone UB

L'article UB-3 du règlement, relatif à la mixité sociale de l'habitat, fixe un certain nombre de règles visant à favoriser son développement. A ce titre, parmi les règles concernées, le règlement identifie sur les documents graphiques des secteurs de mixité sociale (SMS) au sein desquels des pourcentages de logements locatifs sociaux (LLS) doivent être réalisés pour toute réalisation d'un programme de logements. Ces pourcentages de LLS varient entre 30, 40 ou 50%, en fonction des secteurs concernés.

Afin d'encore plus développer cet objectif de mixité sociale, clairement affiché dans la seconde orientation du PADD qui entend « Développer la mixité sociale de l'habitat », un nouveau SMS est identifié sur les documents graphiques du règlement, au sein duquel le pourcentage de LLS sera de 40%. Ce secteur est stratégiquement situé en entrée de ville, en limite Nord de la RDN7, le long du chemin de la Peyrouas, soit en continuité directe du centre-ville (boulevard de la Libération, ...).

Ce secteur est déjà bâti. Il abrite notamment quelques habitations, principalement sous la forme de villas individuelles. L'identification de ce nouveau SMS va ainsi favoriser le

renouvellement urbain de ce secteur, respectant ainsi un autre objectif affiché dans la seconde orientation du PADD qui entend « *Homogénéiser et requalifier l'urbanisation ceinturant la centralité muyoise* ».

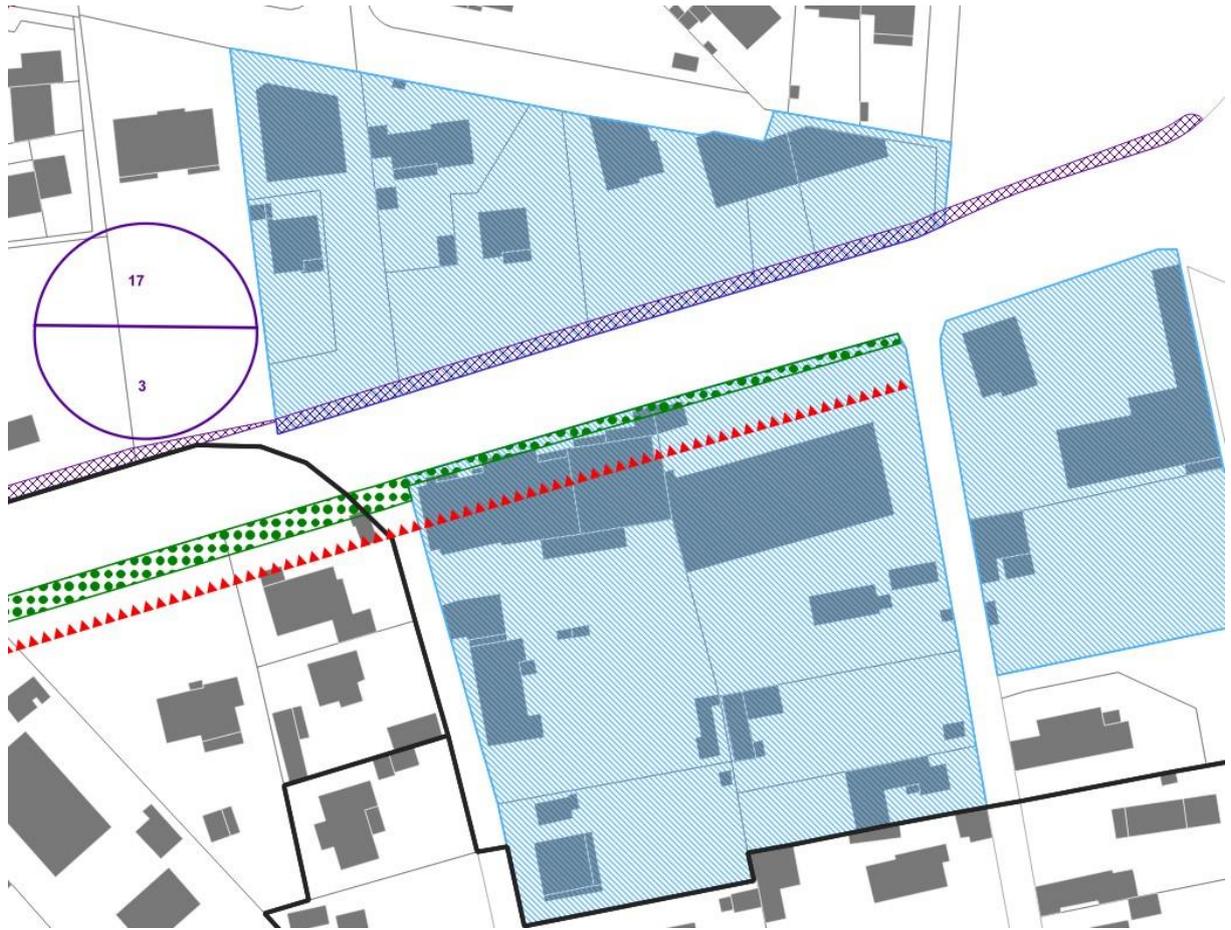
En outre, comme précédemment présenté (cf. Chapitre 1 / Etude de valorisation urbaine en frange de la RDN7), un second SMS est créé sur un terrain stratégiquement situé en premier plan le long de la limite Sud de la RDN7, à proximité directe du Centre-ville.



Extrait de la zone UB du PLU initial (RDN7)

Effet de la modification

Les documents graphiques du règlement sont modifiés, en identifiant les deux nouveaux SMS sur les sites concernés.



Extrait de la zone UB du PLU modifié (RDN7)

2.3.13 Modifier ponctuellement les dispositions applicables à la zone UC

Réduire l'emprise au sol des constructions

L'article UC-9 fixe une règle d'emprise au sol des constructions qui « *ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.* » (...). Ce pourcentage se révèle trop important au regard du tissu urbain concerné, très majoritairement composé par de l'habitat individuel inséré dans des jardins. Il convient donc de fixer un pourcentage légèrement inférieur, afin de mieux favoriser la conservation d'un tissu plus aéré.

Effet de la modification

L'article UC-9 est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« *L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 40% de la superficie de l'unité foncière.* » (...)

Limiter la hauteur maximale des constructions

L'article UC-10 2) fixe une hauteur maximale des constructions à 9 mètres, à l'exception des hôtels pour lesquels une hauteur maximale de 14 mètres est fixée. Au regard de la qualité paysagère d'un tissu urbain très majoritairement composé par de l'habitat individuel inséré dans des jardins, cette hauteur maximale de 9 mètres se révèle porter atteinte à la préservation du caractère aéré des quartiers concernés. Il convient donc de modifier cette règle en se conformant au respect d'une morphologie bâtie en R+0 et R+1, soit une hauteur maximale ne pouvant excéder 7 mètres. De plus, cette zone UC n'étant nullement destinée à recevoir des hôtels, la hauteur maximale de 14 mètres n'est pas justifiée et doit être supprimée. Ces réductions de hauteur respectent la seconde orientation du PADD qui entend « *Affirmer un projet urbain cohérent et durable* » (...) « *en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.* »

Effet de la modification

L'article UC-10 2) est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« 2) Hauteurs maximales

Dans la zone UC, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. »

2.3.14 Limiter la hauteur maximale des constructions dans les ZAE des Ferrières (secteurs UFb et UFc)

L'article UF-10 2) fixe des hauteurs maximales pour les constructions au sein des Zones d'Activités Economiques (ZAE) des Ferrières, selon les dispositions suivantes :

- 14 mètres pour la ZAE des Ferrières 1, correspondant au secteur UFb ;
- 15 mètres pour la ZAE des Ferrières 2, correspondant au secteur UFc (à l'exception de la cheminée du Centre de Tri et de Valorisation des Ordures Ménagères dont la hauteur ne peut excéder 18 mètres).

Ces hauteurs sont manifestement trop importantes, notamment au regard de la très grande majorité des bâtiments existants dont les hauteurs maximales, qui correspondent à des morphologies à vocation artisanale ou commerciale, sont nettement inférieures. Le choix de réduire cette hauteur maximale, en la ramenant à 12 mètres va permettre de préserver les possibilités de densification des ZAE, tout en améliorant l'intégration dans l'environnement des futurs bâtiments. Comme précédemment noté, cette réduction de hauteur est cohérente avec la seconde orientation du PADD qui entend « *Affirmer un projet urbain cohérent et durable* » (...) « *en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.* »

Effet de la modification

L'article UF-10 2) est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« 2) Hauteurs maximales

(...)

B) Dans le secteur UFb

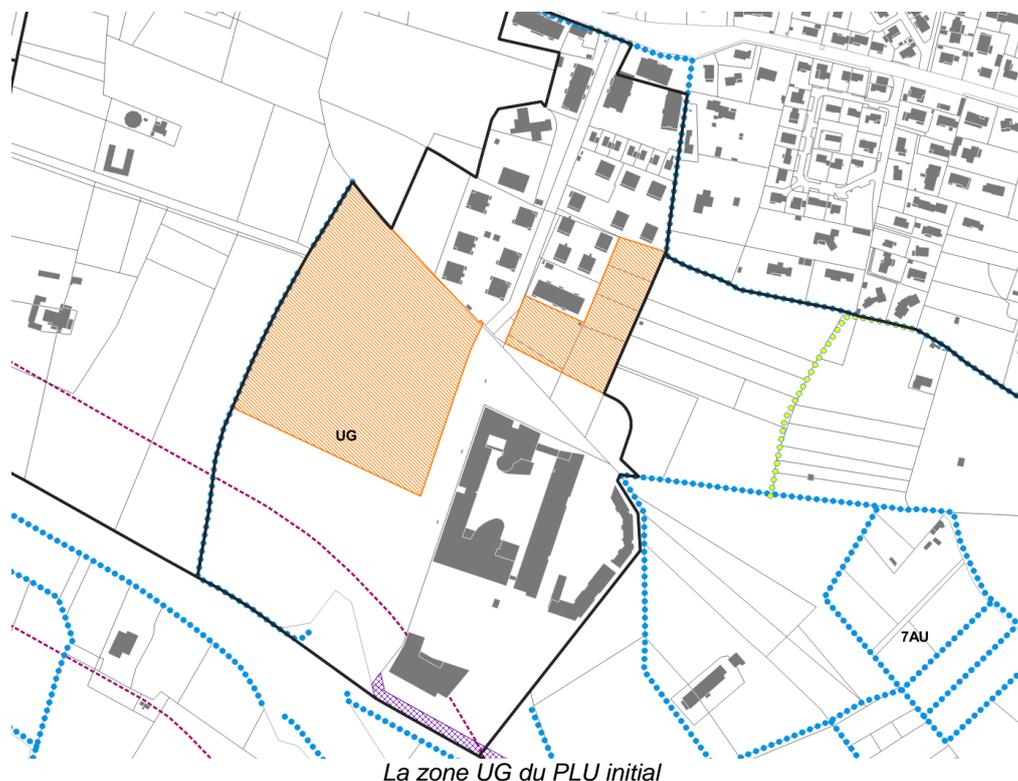
Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

C) Dans le secteur UFc

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 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. »

2.3.15 Créer un nouveau secteur UGa destiné aux équipements publics (CINASPIC)

La zone UG est située dans le quartier de Vaugrenier, Repentance et des Peyrouas. Elle est principalement destinée à l'habitat et aux équipements publics (lycée du Val d'Argens).



Afin d'affirmer la vocation d'équipements publics, un nouveau secteur UGa est créé. Il comprend l'emprise du lycée du Val d'Argens et les terrains limitrophes à l'Ouest jusqu'à la RD 1555. A noter qu'un nouvel emplacement réservé (n°29, cf. 3.3.1 ci-après) est également créé en limite Nord-Est du lycée. Destiné à la réalisation d'un Pôle Enfance, au bénéfice de la commune, cette future structure permettra d'encore plus affirmer la vocation d'équipements structurants du quartier de Repentance, au contact, notamment, des opérations résidentielles réalisées dernièrement sur le quartier limitrophe de Vaugrenier.

Effet de la modification

Le caractère de la zone dispose désormais que (additif en rouge) :

« La zone UG correspond à une zone principalement destinée à l'habitat et aux équipements publics (lycée du Val d'Argens, ...), où les bâtiments sont construits sous une forme discontinue. Elle est située dans les quartiers de Vaugrenier, de Repentance et des Peyrouas.

Cette zone comprend un secteur UGa réservé aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants (lycée du Val d'Argens) ou futurs. »

De plus, un nouvel article UG-2 5) précise désormais que (additif en rouge) :

« 5) Dans le secteur UGa, les constructions, installations et ouvrages techniques sont autorisés, à condition d'être destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. »



Les autres articles du règlement de la zone UG n'ont pas à être modifiés, le caractère dérogatoire applicable aux CINASPIC ayant été optimisé (cf. 2.1.1).

2.3.16 Optimiser l'emprise au sol des constructions en zone UG

L'article UG-9 fixe une emprise au sol des constructions qui ne doit pas excéder plus de 70% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'est pas assez restrictive, dans la mesure où elle autorise une imperméabilisation notablement excessive des terrains. De même, un tel coefficient ne correspond pas au respect de la qualité paysagère de quartiers aérés, situés en deuxième couronne (Vaugrenier, Repentance, Les Peyrouas). Un coefficient d'emprise au sol moindre doit donc être préféré. Le fixer à 50% de la superficie de l'unité foncière va permettre de mieux limiter les possibilités d'imperméabilisation des terrains et de mieux prendre en compte les qualités paysagères des tissus concernés.

Effet de la modification

L'article UG-9 est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder plus de 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans les lotissements, cette règle s'applique lot par lot. »

2.3.17 Modifier ponctuellement le règlement dans l'extension de la ZAE des Ferrières (zone 3AU)

Limitier la hauteur maximale des constructions

L'article 3AU-10) fixe à 16 mètres la hauteur maximale des constructions au sein de l'extension de la ZAE des Ferrières. Afin d'assurer la cohérence des morphologies et gabarits bâtis avec les zones limitrophes des Ferrières 1 et 2 (UFb et UFc), il convient de retenir la même hauteur maximale que celle fixée pour ces secteurs, soit 12 mètres, tout en laissant la possibilité de monter jusqu'à 14 mètres en cas de raisons techniques. Comme précédemment noté, cette réduction de hauteur est cohérente avec la seconde orientation du PADD qui entend « *Affirmer un projet urbain cohérent et durable* » (...) « *en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.* »

Effet de la modification

L'article 3AU-10 2) est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« 2) Hauteurs maximales

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres, sauf en cas de problématique liée à l'activité industrielle existante nécessitant pour des contraintes techniques une hauteur maximale supplémentaire, sans jamais dépasser 14 mètres. »

Fixer un pourcentage d'espaces libres et plantés

L'article 3AU-13) ne fixe aucun pourcentage pour les espaces libres et plantés. Bien que cette zone soit destinée aux activités économiques, un pourcentage permettra de mieux aménager cette zone qui correspond à l'extension Nord de la zone d'activités des ferrières 1.

Effet de la modification

Le premier alinéa de l'article 3AU-13) est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« *Les espaces non construits devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité **et représenter a minima 5% de l'unité foncière.** »*

2.3.18 Préciser les occupations ou utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières en zone 6AU

La zone 6AU correspond à la partie du territoire située au Sud de la RD1555 et au Nord de la RDN7, sur le site de Repantence - Collet Redon. Cette zone devra s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou plusieurs programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 6AU sont donc subordonnées à une modification ou à une révision du PLU. Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, les extensions limitées des constructions existantes (principalement quelques habitations y sont édifiées), initialement admises sous conditions, ne peuvent plus être autorisées, notamment du fait que la destination future de la zone qui la réserve à un grand projet urbain à vocation d'activités économiques dont l'intérêt dépasse le strict cadre communal.

De plus, l'article 6AU-2 fixe les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment destinées à autoriser les changements de destination et les extensions limitées des constructions existantes. Ces règles se révèlent inadaptées et doivent être modifiées pour les raisons suivantes :

- Les changements de destination des constructions existantes doivent être interdits, dans la mesure où ils peuvent se révéler incohérents par rapport aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui seront ultérieurement définies, notamment dans le cadre des procédures à venir de modification ou révision du PLU.
- Les extensions limitées des constructions existantes ne doivent également plus être autorisées, pour les raisons évoquées ci-dessus.

Effets de la modification

Dans le caractère de la zone 6AU, la référence aux extensions limitées des constructions existantes est supprimée.

L'article 6AU-1 est modifié en ajoutant un second alinéa qui dispose que (additif en rouge) :

« *Les changements de destination sont interdits.* »

De même, 6AU-2 3) est supprimé.

En outre, l'article 6AU-2 5), qui soumettait à condition particulière les changements de destination des constructions existantes, est supprimé.

De manière complémentaire, les règles fixées pour les extensions des constructions existantes, désormais interdites, sont supprimées des articles 6AU-6, 6AU-7 et 6AU-10.

Ces modifications de règles sont pleinement cohérentes avec la seconde orientation du PADD qui entend « *Maîtriser l'extension de l'urbanisation* » (...) « *en préservant des*

réserves foncières stratégiquement localisées » (...) « pour le « développement économique (site de Repentance – Collet Redon). »

2.3.19 Préciser les occupations ou utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières en zone 7AU

La zone 7AU correspond à la partie du territoire située en continuité Nord de la RD1555 et de la RDN7, sur le site de Vaugrenier-Les Peyrouas. Cette zone devra s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou des programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AU sont donc subordonnées à une modification ou à une révision du PLU. Toutefois dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Dans ce cadre, l'article 7AU-1 rappelle que toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 7AU-2. Bien que très claire, cette règle doit néanmoins être précisée, en rappelant que la création de nouveau logement est strictement interdite, notamment après division de bâtiment existant.

De surcroît, l'article 7AU-2 fixe les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment destinées à autoriser les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Cette possibilité doit être supprimée, dans la mesure où ils peuvent se révéler incohérents par rapport aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui seront ultérieurement définies, notamment dans le cadre des procédures à venir de modification ou révision du PLU. Cette modification de règle est pleinement cohérente avec la seconde orientation du PADD qui entend « *Maîtriser l'extension de l'urbanisation* » (...) « *en préservant des réserves foncières stratégiquement localisées* » sur le « *site de Vaugrenier – Les Peyrouas* . »

Effets de la modification

L'article 7AU-1 est modifié selon la rédaction suivante (additifs en **rouge**) :

« Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 7AU-2. En outre, toute création de nouveau logement est interdite, notamment du fait de la division d'un bâtiment existant.

En outre, l'article 7AU-2 2), qui soumettait à condition particulière les ICPE, est supprimé.

2.3.20 Fixer des règles spécifiques pour les haies anti-dérive

Les interfaces entre les tissus urbanisés et les zones agricoles doivent être traitées de façon soignée, notamment en considérant leur rôle dans la protection des habitants et la réduction de la pollution liée aux traitements agricoles, le cas échéant (produits phytosanitaires). A ce titre les limites parcellaires des zones AU non-bâties situées à l'interface avec la zone agricole devront être plantées de haies « anti-dérive » continues, afin de limiter la dérivation des produits phyto-agricoles lors des applications ou pulvérisation de traitements.

Effet de la modification

Les articles 11-3 des zones 2AU, 3AU et 6AU sont modifiés selon la rédaction suivante (additifs en rouge) :

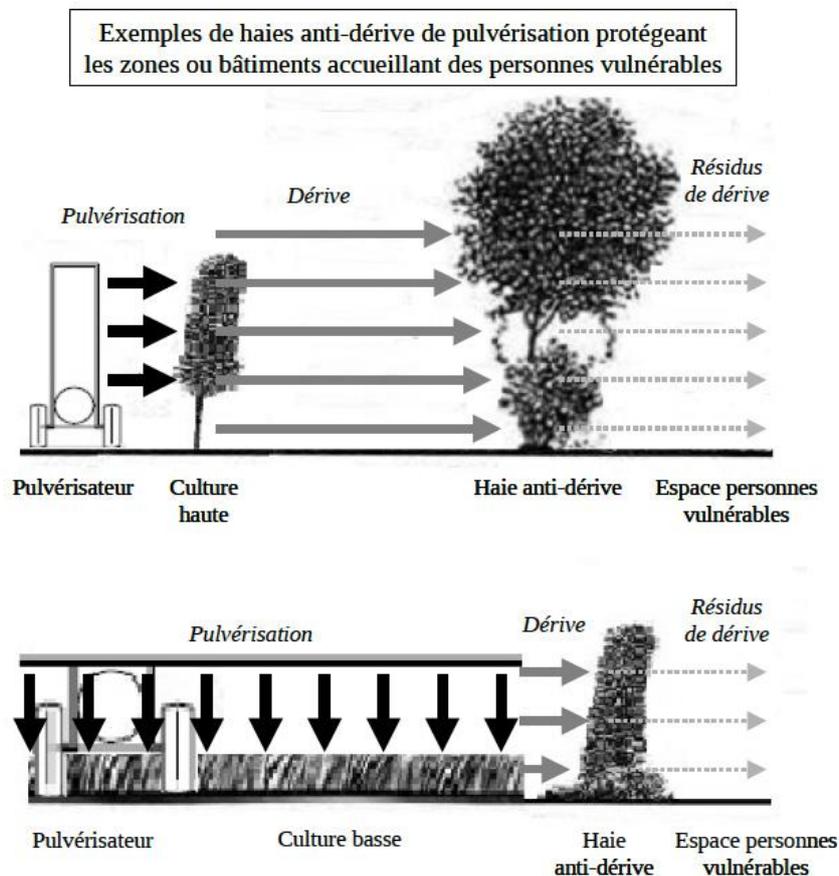
« e) Les clôtures implantées le long des limites parcellaires situées à l'interface avec une zone A devront être plantées de haies « anti-dérive » continues, afin de limiter la dérive des produits phyto-agricoles lors des applications de pulvérisation de traitement. »

En complément, une définition de la haie anti-dérive et un schéma explicatif sont rajoutés dans le lexique du règlement. (Titre I / Article 16).

Effets de la modification

« Une haie anti-dérive doit être implantée de manière continue le long des limites parcellaires des zones AU non bâties situées à l'interface avec une zone A. Les caractéristiques et dimensions de ces haies devront être conformes aux dispositions suivantes :

- *Qu'elles soient implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres.*
- *La largeur peut être inférieure à 5 mètres, sa hauteur doit être supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisation distribuant le produit phytopharmaceutique.*
- *La précocité de la végétation de la haie doit permettre de limiter la dérive dès les premières applications.*
- *L'homogénéité de la haie (hauteur, largeur, densité du feuillage) et l'absence de trous dans la végétation doivent être effectives. »*



Exemple de haie anti-dérive

2.3.21 Favoriser l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Les articles 11 du règlement fixe des dispositions particulières en matière de toitures. Cependant, ces règles ne prennent pas en compte les mesures de l'article 43 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, visant au développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Les dispositions de cet article 43 ont été intégrées à l'article L. 171-5 I et II du code de la construction et de l'habitation. Elles concernent, notamment, certains bâtiments ou parties de bâtiments et les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol au moins égale à 500 m². Cette obligation réglementaire entre en vigueur au 01 janvier 2028, mais dans l'objectif d'un développement durable, ces règles doivent être intégrées dans le règlement, au sein des articles 11 des zones U et AU concernées, pour une application immédiate.

Effets de la modification :

Les articles 11-2 du règlement des zones U et AU sont modifiés en rajoutant les dispositions suivantes (additifs en rouge, exemple donné pour la zone UD) :

« d) Accélération de la production d'énergies renouvelables :

I.-Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol au moins égale à 500 mètres carrés doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

II.-Les obligations résultant du I ne s'appliquent pas :

1° Aux bâtiments ou aux parties de bâtiments qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et des dispositifs mentionnés au même I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;

2° Aux bâtiments ou aux parties de bâtiments pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables. »

Par souci de cohérence, un nouvel article 17 est rajouté dans les dispositions générales (Titre i), qui dispose que (additif en rouge) :

« ARTICLE 17- FAVORISER L'ACCELERATION DE LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Dans un objectif de développement durable et pour concourir à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les dispositions de l'article L 171-5 I et II du CCH sont applicables à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU »

2.3.22 Prendre compte la perméabilité des clôtures en zone inondable

Les articles 11 du règlement fixe des dispositions particulières en matière de clôtures. Cependant, en matière de gestion du risque d'inondation, ces règles ne précisent pas que les clôtures doivent être hydrauliquement perméables afin de laisser la libre circulation des eaux pluviales. Cette précision doit être apportée, pour les zones U et AU concernées à ce risque.

Effets de la modification :

Les articles 11-3 du règlement des zones U et AU concernées (UB, UC, UE, UF, 5AU et 6AU), ainsi que l'article 11-4 de la zone UA, sont modifiés en rajoutant les dispositions suivantes (additifs en rouge, exemple donné pour la zone UB) :

« e) Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation en zone rouge du PPRI, les clôtures pour un terrain bâti seront constituées par une maille de 150/150, et pour un terrain non bâti par des fils espacés de 30 centimètres. »

2.4 – Modifications des Titres V et VI : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

2.4.1 Ombrager les aires de stationnement en zone A

L'article A-13 ne fixe aucune règle visant à ombrager les aires de stationnement en zone A. Cette absence de règle nuit à un aménagement correct de ces espaces, notamment en période où les chaleurs sont les plus fortes. Il convient donc de fixer une règle visant à assurer la qualité d'ombrage de ces parkings.

Effets de la modification

L'article A-13 est modifié en ajoutant un troisième alinéa qui dispose que (additif en *rouge*) :

« Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement. »

2.4.2 Préciser certaines dispositions applicables au secteur Ncan

Murs de soutènement

L'article N-10 2) b) concerne les dispositions de hauteur applicable au secteur Ncan (PRL des Canebières). A ce titre, concernant les murs de soutènement, cet article fixe une hauteur maximale de 1,00 mètre. Néanmoins, aucune précision ne concerne leur revêtement de finition qui permettrait d'assurer leur insertion dans l'environnement.

De même, des dispositions particulières sont fixées afin d'assurer l'insertion dans l'environnement de murs de soutènement implantés sur des lots présentant des terrains en pente (« murs en escalier » séparés par des espaces plantés par des haies vives). Si cette disposition correspond bien aux lots concernés, elle n'a pas à s'appliquer aux bâtiments communs du PRL qui sont implantés sur des plates-formes planes, ni aux infrastructures (voiries, ...).

Effets de la modification

L'article N-10 2) b) relatif au secteur Ncan est modifié de la manière suivante (additifs en *rouge*) :

« Dans le secteur Ncan, les murs de soutènement ne peuvent excéder une hauteur maximale de 1,00 mètre. Ils doivent être crépis ou peints dans une couleur s'intégrant dans l'environnement. Toutefois :

- *Dans le cas d'un terrain dont la pente nécessiterait la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à 1,00 mètre, l'édification d'un ou plusieurs autres murs ne dépassant pas 1,00 mètre de hauteur pourra être effectuée. Ces murs en escalier devront être espacés d'au moins 1,00 mètre les uns des autres afin de permettre l'implantation d'une haie vive dissimulant le mur supérieur. Le drainage des eaux pluviales devra être assuré en conséquence sans perturber les parcelles voisines.*

- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement destinés à consolider et sécuriser les bâtiments communs et les infrastructures. »*

Couvertures

L'article N-11 3 b) relatif aux couvertures ne fixe qu'une seule règle applicable aux toitures en tuiles. Pour ce qui concerne le secteur Ncan, aucune règle particulière ne permet d'interdire les toitures en bac acier, qui doivent être proscrites car ne permettant pas une bonne insertion dans l'environnement. Cependant, cette règle ne doit pas s'appliquer aux bâtiments techniques du PRL, dont certains reçoivent ce type de couverture.

L'article N-11 4 relatif aux clôtures fixe des règles de hauteurs maximales pour les clôtures « *qui ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur* », et les portails et les piliers « *qui ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur* ». Ces hauteurs sont bien trop élevées au regard du paysage général et de l'ambiance particulière du PRL. Il convient donc de les réduire de manière à assurer leur insertion dans l'environnement.

Effets de la modification

- L'article N-11 3 b) est modifié en rajoutant un second alinéa qui précise que (additif en rouge) :

« Dans le secteur Ncan, les toitures en bac acier sont interdites, à l'exception des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement du PRL (hangar, garage, ...). »

- L'article N-11 4 est modifié en précisant que (additif en rouge) :

« c) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur, à l'exception du secteur Ncan où elles ne peuvent excéder 1,20 mètre.

d) Dans les secteurs Ncan et Nch, les murs pleins sont interdits, à l'exception des lots du secteur Nch donnant sur la RD25.

e) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur, à l'exception du secteur Ncan où ils ne peuvent excéder 1,50 mètre. »

2.4.3 Augmenter la surface des piscines dans le lotissement des Charles (secteur Nch)

Le secteur Nch correspond au lotissement des Charles, situé au Sud-Est de la commune, dans lequel les extensions limitées des habitations existantes ainsi que quelques nouvelles habitations, sont autorisées. Ce lotissement est constitué très majoritairement par de vastes unités foncières, avec des constructions insérées dans un tissu très aéré.

Dans ce cadre, l'article N-2 applicable au secteur Nch autorise les piscines, 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 et que la surface du bassin n'excède pas 50 m².* » Au regard de la superficie particulièrement importante des lots composant ce lotissement, permettre une surface plus importante des piscines, passant de 50 m² à 70 m²,

ne portera pas atteinte aux qualités paysagères du lotissement et à son ambiance très aérée. Cette modification réglementaire est donc parfaitement justifiée.

Effet de la modification

L'article N-2 6, relatif au secteur Nch, est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« -Dans le secteur Nch :

(...)

- 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 et que la surface du bassin n'excède pas 70 m². »

2.4.4 Assouplir certaines dispositions applicables aux secteurs Nh

Le secteur Nh correspond à des unités foncières où les extensions des hébergements hôteliers existants sont autorisées, sous conditions. A ce titre, l'article N-2 du règlement, applicable au secteur Nh encadre ces possibilités d'extension, selon les dispositions suivantes :

- « *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.* » Cette règle limitative se révèle trop restrictive, et appliquer ce coefficient d'extension (50%) à l'emprise au sol de la construction initiale permettrait de l'assouplir tout en préservant les qualités paysagères de ces secteurs. En effet, les autres règles de la zone N, également applicables au secteur Nh, sont particulièrement restrictives, notamment la hauteur maximale des constructions qui ne peut excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes).
- Les nouvelles constructions sont interdites, l'article N-2 ne permettant, outre les extensions des hébergements hôteliers existants, que la réalisation, sous conditions, de piscines, d'annexes et de logements de fonction.

Le besoin de créer de nouvelles constructions, à condition qu'elles soient liées à l'activité hôtelière principale et qu'elles soient strictement limitées (100 m² d'emprise au sol maximum) permettrait d'assouplir le caractère restrictif du règlement, tout en ne remettant pas en cause leur intégration dans leur environnement. Cet assouplissement est à rapprocher de la troisième orientation du PADD qui affiche clairement la volonté de « *Favoriser un développement touristique fondé sur l'identité locale* », notamment en développant « *la capacité d'hébergements touristiques.* »

Effets de la modification

L'article N-2 6 relatif au secteur Nh est modifié selon la rédaction suivante (additifs en rouge) :

« -Dans le secteur Nh :

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

(...)

- Les nouvelles constructions sont autorisées, à condition d'être liées à l'activité hôtelière et que leur emprise au sol n'excède pas 100 m². »

2.4.5 Autoriser sous conditions les annexes en limite séparative en zone N

En zone N, la construction en limite séparative fait l'objet de règles particulières (article N-7), interdisant, notamment, l'implantation des constructions en limite séparative. Cette interdiction se révèle trop restrictive, notamment dans les tissus urbains correspondant à d'anciennes zones NB du POS, réintégrés en zone N dans le PLU, sur lesquels les terrains reçoivent très souvent des villas individuelles. Les parcelles concernées sont majoritairement de petite taille et l'interdiction de construire sur la limite séparative, notamment les annexes, pénalise fortement leur potentiel de densification maîtrisée. Afin de répondre à cette problématique, une modification de l'article N-7 permettant à titre dérogatoire, et sous conditions, la construction des annexes aux habitations existantes à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative (sous couvert de l'accord du propriétaire voisin) doit être permise.

Effets de la modification

L'article N-7 est modifié selon la rédaction suivante (additif en rouge) :

« - Dans la zone N :

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) De plus, des implantations différentes de celle définie à l'article N-7 1) peuvent être autorisées :

(...)

-Pour les annexes aux habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (révision générale), qui pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative, sous couvert de l'accord du propriétaire voisin. »

2.4.6 Prendre en compte la perméabilité des clôtures en zone inondable

Comme pour les zones U et AU, les articles 11 du règlement des zones A et N fixe des dispositions particulières en matière de clôtures. Cependant, en matière de gestion du risque d'inondation, ces règles ne précisent pas que les clôtures doivent être hydrauliquement perméables afin de laisser la libre circulation des eaux pluviales. Cette précision doit être apportée, pour les zones U et AU concernées par ce risque.

Effets de la modification :

Les articles 11-4 du règlement des zones A et N sont modifiés en rajoutant les dispositions suivantes (additif en rouge) :

« f) Dans les parties de la zone soumises au risque d'inondation en zone rouge du PPRI, les clôtures pour un terrain bâti seront constituées par une maille de 150/150, et pour un terrain non bâti par des fils espacés de 30 centimètres. »

CHAPITRE 3 MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 – SUPPRESSIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.1.1 – Suppression de l'ER N°3

L'ER N°3, destiné à l'élargissement du chemin du Pélissier est supprimé. En effet, le droit de délaissement a été accordé.

Effets de la modification

La suppression de cet ER n°3 est intégrée dans la nouvelle liste des Emplacements Réservés (pièce n°4bis du dossier de PLU). Les documents graphiques sont également modifiés à cette fin.



PLU initial



PLU modifié

3.1.2 – Suppression de l'ER N°14

L'ER N°14, destiné à l'élargissement d'une voie à l'Est du quartier des Cadenades au lieu-dit la Bonne-Fond, est supprimé. En effet, il n'est plus d'utilité au regard de l'évolution des études liées au projet de ZAC des Cadenades (zone 2AU).

Effets de la modification

La suppression de cet ER n°14 est intégrée dans la nouvelle liste des Emplacements Réservés (pièce n°4bis du dossier de PLU). Les documents graphiques sont également modifiés à cette fin.



PLU initial



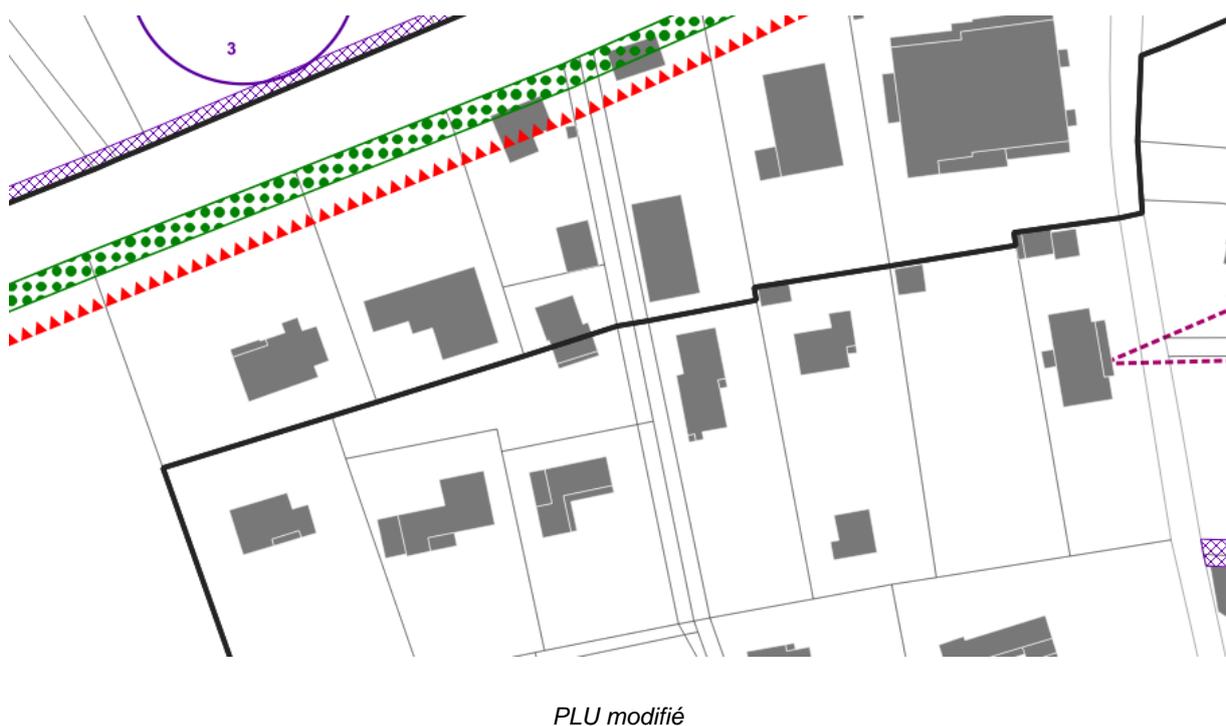
PLU modifié

3.1.3 – Suppression de l'ER N°22

Comme précédemment noté, l'ER N°22, destiné à l'élargissement d'une voie au lieu-dit Barnafé - Les Peyrouas est supprimé (cf. 1.2.2). En effet, la largeur de cette voie étant suffisante, il n'est donc pas nécessaire de l'élargir. Qui plus est cet élargissement étant situé au sein d'un secteur déjà totalement bâti, sa mise en œuvre se révélerait économiquement trop onéreuse et impacterait trop la qualité de vie des parcelles limitrophes.

Effets de la modification

La suppression de cet ER n°22 est intégrée dans la nouvelle liste des Emplacements Réservés (pièce n°4bis du dossier de PLU). Les documents graphiques sont également modifiés à cette fin.

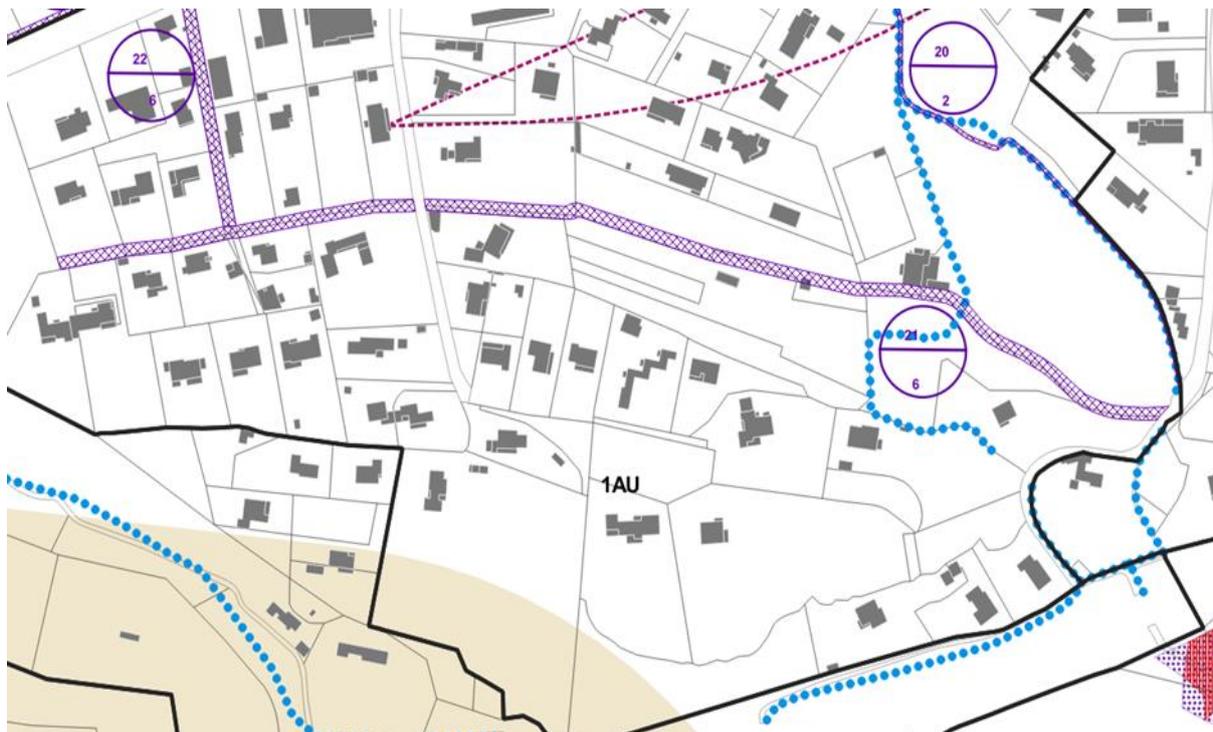


3.1.4 – Suppression de l'ER N°21

Pour mémoire, le tracé de l'ER n°21, dans le quartier de Barnafé, est supprimé, comme précisé ci-avant dans le cadre de la présente note (cf. 1.2.2. Modifications des documents graphiques du règlement).

Effets de la modification

La suppression de cet ER n°21 est reportée sur les documents graphiques.



PLU initial



PLU modifié

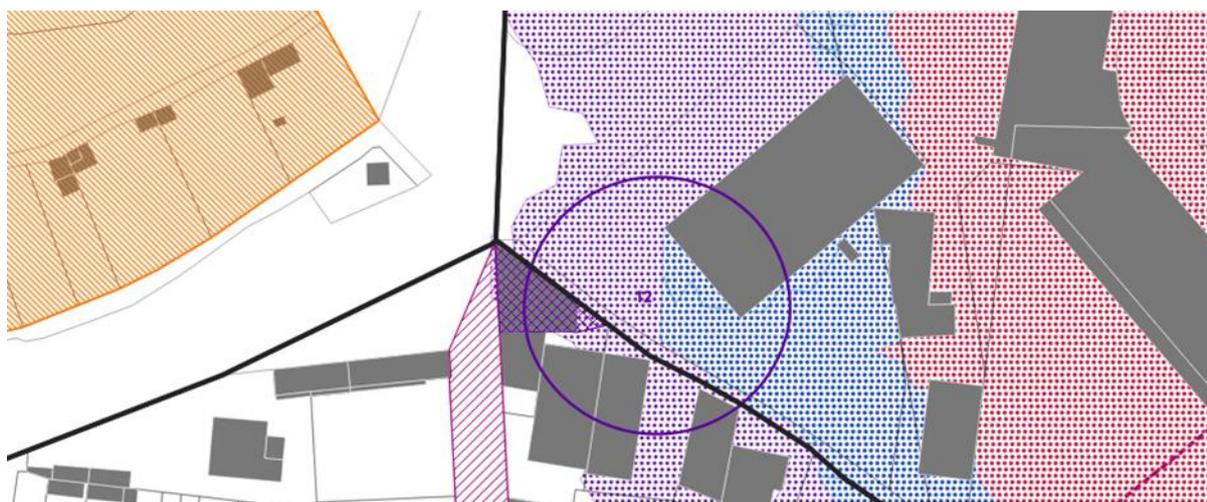
3.2 – ADAPTATIONS DE TRACES D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.2.1 – Modification de l'ER N°12

L'ER N°12 est destiné au réaménagement d'un carrefour stratégique de l'agglomération, situé à l'intersection du boulevard de la Libération et de la route de la Bourgade. La visibilité à partir de ce carrefour, sur lequel vient se connecter la route de Callas, doit être améliorée. Le tracé initial de cet ER est donc modifié, afin de permettre de mieux sécuriser le trafic, en répondant à un objectif clairement affiché dans la seconde orientation du PADD qui entend « *Améliorer les déplacements urbains* », notamment en développant « *les liaisons inter-quartiers, notamment les axes Nord-Sud.* »

Effets de la modification

La modification du tracé de cet ER n°12 est reportée sur les documents graphiques. Sa nouvelle surface est de 489 m². Elle est intégrée dans la liste des ER.



PLU initial



PLU modifié

3.2.2 – Modification de l'ER N°27

L'ER N°27, destiné à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, au lieu-dit Les Baumes, est modifié. A ce titre, son emprise est légèrement réduite, sans que cette réduction ne remette en cause ni sa viabilité ni sa capacité de rétention. La surface de cet ER est de 5154 m². Cette réduction très légère de cet ER ne remet nullement en cause la première orientation du PADD qui prévoit, notamment, de « *Prévenir les risques et les nuisances* » en identifiant des « *emplacements stratégiquement localisés en vue de réaliser des ouvrages de rétention des eaux pluviales.* »

Effets de la modification

La modification du tracé de cet ER n°27 est reportée sur les documents graphiques.



PLU initial



PLU modifié

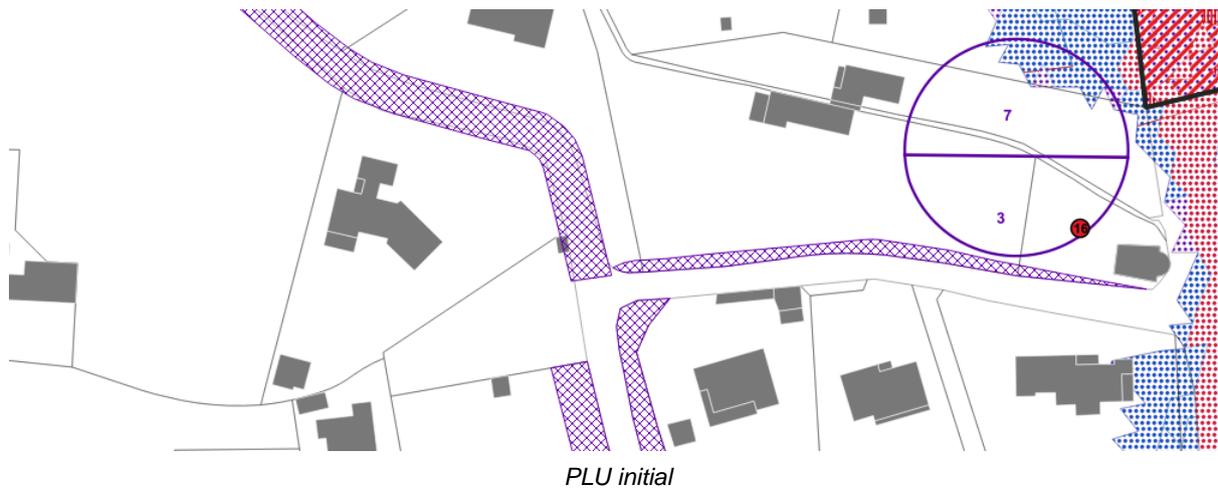
3.3 – CREATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.3.1 – Création de l'ER N°30

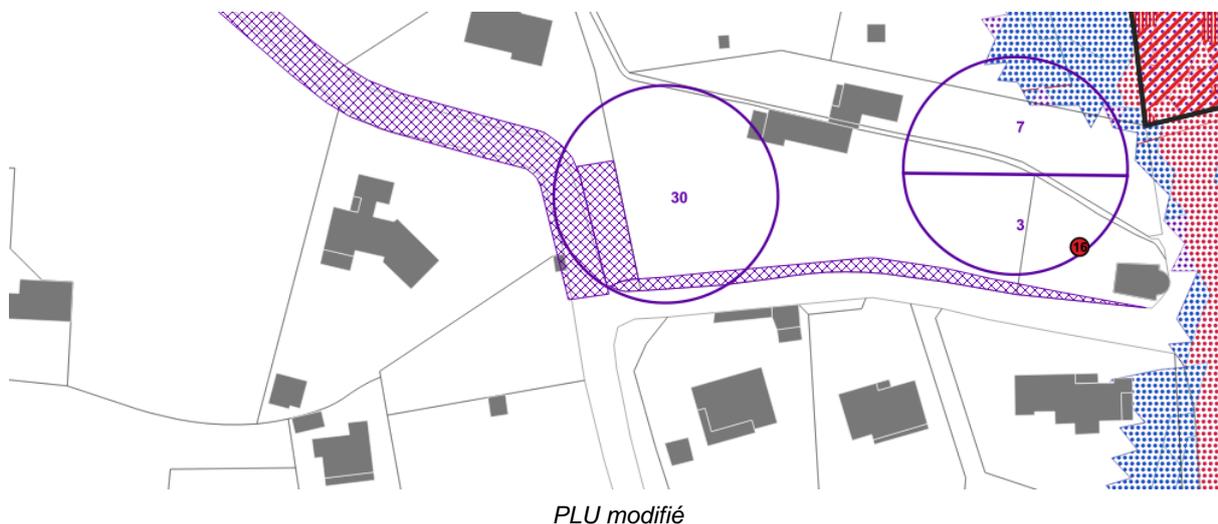
L'ER N°30, destiné à la création d'un Point d'Apport Volontaire (PAV) pour la collecte des déchets, est créé, au lieu-dit Saint-Jauffret. La surface de cet ER est de 77 m².

Effets de la modification

La création de cet ER n°30 est intégrée dans la nouvelle liste des Emplacements Réservés (pièce n°4bis du dossier de PLU). Les documents graphiques sont également modifiés à cette fin.



PLU initial



PLU modifié

3.3.2 – Création de l'ER N°31

L'ER N°31 est destiné à la réalisation d'un parking public dans le centre-ville au lieu-dit « Le Galinié », sur des parcelles (AP 100 & AP 392) longeant la rue Hoche ; cette dernière étant directement reliée à la RDN7. Cet aménagement va permettre de développer la capacité de stationnement dans le centre, répondant à un objectif clairement affiché dans la troisième orientation du PADD qui entend « *Renforcer le cœur de ville.* »

Effets de la modification

Cet ER n°31, dont la surface est de 790 m², est intégré dans la nouvelle liste des Emplacements Réservés (pièce n°4bis du dossier de PLU). Les documents graphiques sont également modifiés à cette fin.



PLU initial



PLU modifié

CHAPITRE 4

CREATION D'UNE OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La loi Climat a modifié le contenu des OAP, en prévoyant qu'elles « *définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », soit les Trames Vertes et Bleues de la commune (TVB). Avec la loi Climat, ces OAP TVB, qui jusqu'au 22/08/2021 n'étaient que facultatives, deviennent obligatoires et sont d'application immédiate. Le PLU en vigueur n'a pas prévu d'élaborer ces OAP TVB. C'est désormais chose faite, la présente modification n°3 du PLU les définissant. Ces OAP thématiques s'insèrent ainsi à la suite des OAP sectorielles du Muy.

Cette nouvelle OAP TVB, s'appuie sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation du PLU, qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, permettant ainsi de définir la TVB du territoire communal. Cette OAP a pour objectifs d'identifier et de localiser les milieux constitutifs de la TVB et de définir des orientations associées. Notamment pour les milieux suivants :

- Les milieux forestiers : les espaces boisés sont souvent considérés comme des réservoirs de biodiversité à préserver strictement de l'urbanisation ;
- Les milieux ouverts : ils correspondent principalement aux espaces agricoles qui constituent des milieux relais perméables au déplacement des espèces. Cette perméabilité doit être conservée.
- Les milieux aquatiques et humides : il s'agit de zones humides et des cours d'eau, réservoirs de biodiversité à préserver strictement de l'urbanisation ;
- Les milieux urbains : milieux très artificialisés qui néanmoins peuvent contenir des éléments favorables au déplacement des espèces (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, jardins, ...) que l'OAP peut proposer de renforcer, notamment à travers des projets d'aménagements urbains.

La fragmentation des continuités écologiques est aussi prise en compte avec la localisation des obstacles à la continuité et les solutions permettant de retrouver une TVB fonctionnelle.

Dans ce cadre, cette OAP TVB prévoit les actions et opérations suivantes pour mettre en valeur les continuités écologiques :

- Préserver les réservoirs de la trame verte, supports de biodiversité.
- Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame bleue et les corridors écologiques.
- Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers les espaces agricoles.
- Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines
- Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville ».
- Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels.
- Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne

Pour plus de détails, concernant cette OAP TVB, il convient de se référer aux OAP modifiées (pièce n°2.a bis).

CHAPITRE 5

MISE A JOUR DES ANNEXES

Conformément à l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 151-51 et R. 151-52. A ce titre, un certain nombre de mises à jour doivent être intégrées dans les annexes du PLU, telles que précisées ci-après.

5.1 – Mises à jour du 09 octobre 2019 et arrêtés préfectoraux du 09 janvier 2023

En premier lieu, il convient de rappeler que les mises à jour prises par arrêtés municipaux du 09 octobre 2019 ont été intégrées dans les annexes du PLU. Ces mises à jour sont les suivantes :

- Intégration du dossier du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP), approuvé le 22 octobre 2018.
- Report des périmètres du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) des voies ferrées (VF) du département du Var.

Effets de la mise à jour

Intégration dans les annexes du PLU :

- Le ZAEP a été intégré en pièce annexe n°5.16 du PLU. L'intégration du ZAEP est également rappelée dans les dispositions générales du règlement (cf. Titre 1 / Article 7.1).
- Le périmètre relatif aux voies ferrées des secteurs affectés par le bruit est reporté sur les documents graphiques du PLU. Ont également été joints en pièce annexe n° 5.2 du PLU, les éléments suivants :
 - L'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) des voies ferrées (VF) du département du Var.
 - L'annexe 1 : Liste des infrastructures ferroviaires concernées par le classement sonore des ITT du Var.
 - L'annexe 2 : Représentation cartographique des infrastructures ferroviaires concernées par le classement sonore des ITT du Var.
 - Le courrier émanant de la DDTM du Var indiquant, à titre informatif, les arrêtés préfectoraux des cartes de bruit stratégiques (CBS) et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) ; ainsi que les liens internet sur le portail de l'état permettant au public de télécharger toutes les pièces requises.

En second lieu, les arrêtés préfectoraux du 09 janvier 2023 ont également été intégrés dans l'annexe n°5.2 du PLU ; à savoir :

- L'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion du Conseil départemental du Var.

- L'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion de la société Escota.

5.2 – Arrêté préfectoral relatif à la servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon-Saint Cassien

Cette mise à jour concerne l'intégration dans les annexes du PLU de l'arrêté préfectoral en date du 11 février 2011, relatif à la servitude de passage pour l'établissement de la liaison hydraulique Verdon-Saint Cassien (2^{ème} tranche de l'ouvrage).

Effets de la mise à jour

Intégration dans les annexes du PLU : pièce n°5.17.

5.3 – Arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information sur les sols du département du Var

Cette mise à jour concerne l'intégration dans les annexes du PLU de l'arrêté préfectoral en date du 08 décembre 2021 portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) du département du Var, qui concerne, notamment, la commune du Muy. Cet arrêté est accompagné par une annexe relative au SIS GFA de Testavin situé sur la commune.

Conformément à l'article R. 151-53 10° du code de l'urbanisme, les SIS définis dans cet arrêté doivent être intégrés dans les annexes du PLU.

Effets de la mise à jour

Intégration dans les annexes du PLU : nouvelle pièce n°5.18.