

Commune du THORONET

Place Sadi Carnot - 83340 LE THORONET

Tel : +33 (0)4 94 73 87 11 : Fax : +33 (0)4 94 60 10 57

Mail : contact@lethoronet.fr



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU THORONET



1c. COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION - EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Dates :

PLU approuvé par DCM du 06/03/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 05/09/2022

Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2022

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



1c. Exposé des motifs des changements apportés

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE	2
1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU.....	2
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET	2
1.2.1. LE PADD DU PLU	2
1.1.2. LE SCoT	3
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	5
2.1. RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	5
2.1.1. BASCULER LA ZONE 1AUt EN ZONE 2AUt.....	5
2.1.2. INTERDIRE LES ACTIVITES NUISANTES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	9
LE REGLEMENT EN VIGUEUR	9
EVOLUTION SOUHAITEE DU REGLEMENT ECRIT	10
2.2. MIEUX ENCADRER CERTAINES ZONES URBANISABLES	13
2.2.1. INTEGRER LE SECTEUR UE1 A LA ZONE UE.....	13
2.2.2. RENFORCER LES CONTRAINTES SUR LES CLOTURES ET PORTAILS POUR NE PAS GENER LA CIRCULATION	15
2.2.3. CORRIGER L'ERREUR SUR LE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL	16
2.2.4. LEGERES AMELIORATIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	17
3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....	18





1c. Exposé des motifs des changements apportés

1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU

La commune du Thoronet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020. Après un retour d'expérience de plusieurs mois, il y a lieu d'améliorer certains points du PLU pour préserver le cadre de vie du territoire et renforcer l'action publique.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU en vigueur. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ou encore une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ainsi, par arrêté n°2022/10 du 05/04/2022, Mme le Maire a décidé d'engager la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Thoronet conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont d'améliorer certains points du PLU pour préserver le cadre de vie du territoire et renforcer l'action publique. Il s'agira notamment de :

- Interdire clairement les activités générant des nuisances en zone naturelle, et notamment les activités de concassage
- Revoir la définition de certains secteurs, notamment la zone 1AUt, au regard de leurs possibles impacts sur l'environnement
- Ajouter des contraintes sur les clôtures et portails pour ne pas gêner la circulation des véhicules (point particulièrement important sur les carrefours et dans les virages)
- Améliorer la réglementation de certains secteurs pour préserver la qualité des entrées de ville
- Permettre la réalisation d'équipements publics, dont les locaux des services techniques

La mission régionale d'autorité environnementale a précisé, par décision n°CU-2022-3160 en date du 19/07/2022, que la procédure de modification n°1 du PLU du Thoronet n'était pas soumise à évaluation environnementale.

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

Le PADD s'organise autour de trois orientations :

- A1. Structurer le village, Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise
 - O1. Programmer un développement démographique modéré
 - O2. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain
 - O3. Structurer le village sur une assise plus étendue que celle actuelle d'un village-rue
 - O4. Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre village
 - O5. Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux





1c. Exposé des motifs des changements apportés

- O6. Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics
- A2. Dynamiser le tissu socio-économique, Dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en équipements pour accompagner le développement urbain
 - O7. Assurer un maillage équilibré d'équipements publics, socioculturels et sportifs sur l'ensemble de la commune
 - O8. Soutenir le développement des commerces et de l'artisanat dans le village
 - O9. Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune
 - O10. Soutenir et favoriser les activités agricoles
- A3. Valoriser l'environnement et le cadre de vie, Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie
 - O11. Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti
 - O12. Préserver et valoriser les paysages
 - O13. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)
 - O14. Limiter l'exposition des habitants aux risques

Certaines orientations paraissent trop ambitieuses, voire trop impactantes pour l'environnement. Aussi, il est possible qu'une révision générale du PLU soit prochainement lancée pour encadrer différemment le développement communal.

Pour pouvoir agir le plus rapidement possible tout en restant dans le cadre législatif, la présente modification n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD, d'impacter son économie générale. Il s'agit d'amorcer certaines actions en faveur du développement durable et de la valorisation du cadre de vie.

1.1.2. LE SCoT

La commune fait partie de la Communauté de communes Cœur du Var dotée d'un SCoT depuis le 12/04/2016. Le PADD de ce SCoT s'organise autour de trois axes :

- Axe 1. Une organisation urbaine cohérente qui répond aux besoins des populations...
- Axe 2. ...un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation...
- Axe 3. ...et un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables.

Les objectifs et cartographies de ce PADD sont assez généraux. Le PLU du Thoronet est compatible avec le SCoT (il a été approuvé après ce SCoT) et la modification du PLU ne remet pas en cause les axes et orientations du PADD.

De même, le Document d'Orientations et d'Objectifs s'organise autour de 3 chapitres et 15 orientations que la modification du PLU n'impacte pas (limite d'urbanisation, trame verte et bleue, etc.).

Dans ce DOO, il est notamment précisé que la commune du Thoronet fait partie des pôles de proximité avec un objectif de production de 20 logements par an. Pour atteindre les objectifs de production de nouveaux logements et de consommation économe de l'espace visés à l'O-3.26 et O-3.27, les documents d'urbanisme communaux doivent être guidés par la mise en œuvre de densités moyennes établies selon l'armature urbaine soit 12 logt/ha pour les pôles de proximité.





1c. Exposé des motifs des changements apportés

La présente modification renforce la prise en compte de l'environnement et des paysages sans remettre en cause les objectifs de production et de densification du SCoT.





1c. Exposé des motifs des changements apportés

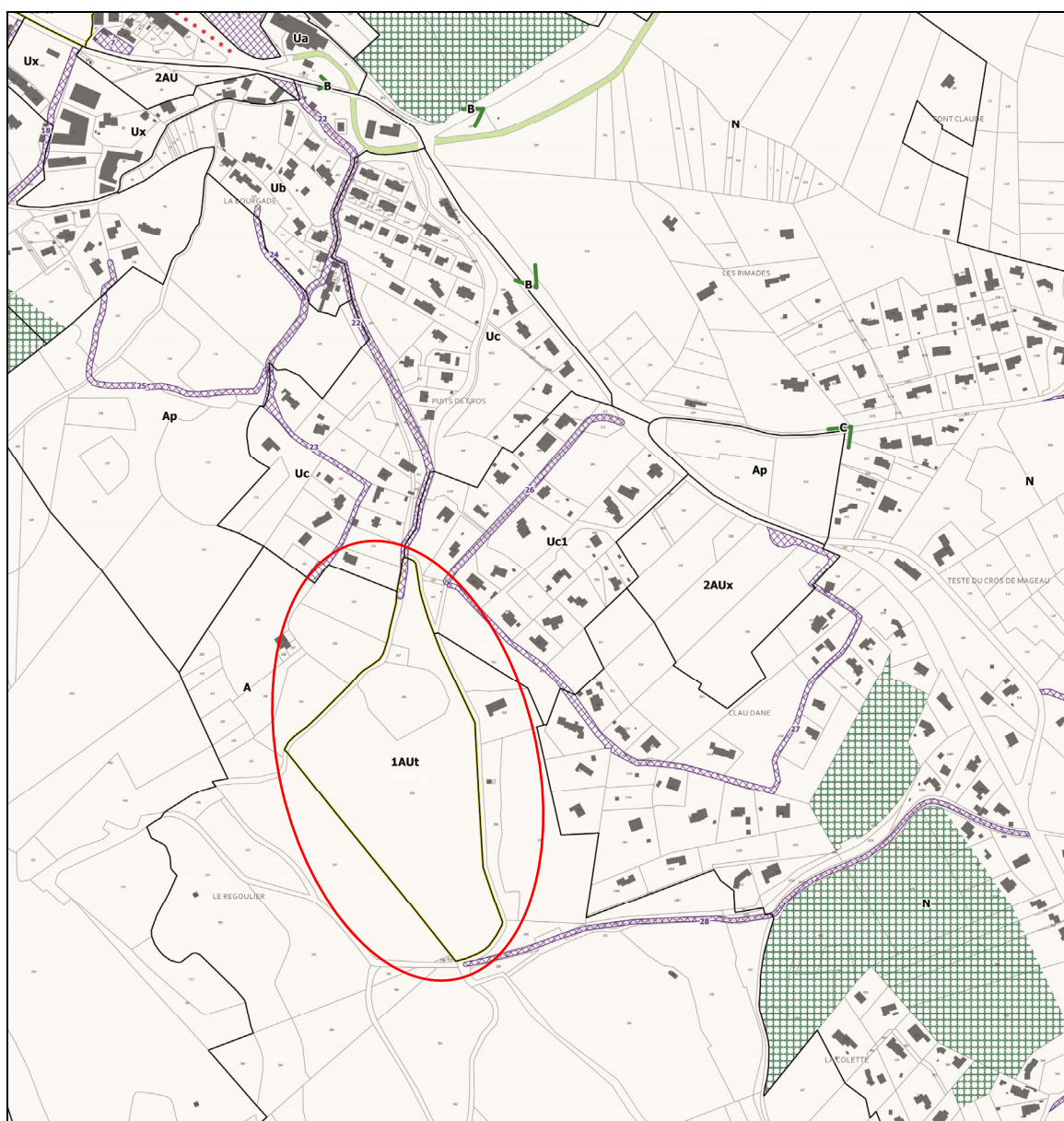
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1.1. BASCULER LA ZONE 1AUt EN ZONE 2AUt

Dans le PLU en vigueur, l'ancienne municipalité a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation un secteur au lieu-dit Le Régoulier. Le site s'étend sur un périmètre total de 4,95 hectares. Il est exclusivement constitué de terrains non bâtis intégrant trois parcelles (C 200, 306, et 307).

Le site est inscrit en zone 1AUt qui est un secteur ouvert à l'urbanisation destiné à accueillir un projet de tourisme et loisirs. La zone est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter (OAP 4 : Le Régoulier).



Zone touristique 1AUt au PLU



1c. Exposé des motifs des changements apportés



Localisation dans le territoire (source : G2C ; OAP n°4)

Alors que le projet est ambitieux (4,95 ha urbanisables), l'OAP impose peu de contraintes paysagères ou environnementales. Il est seulement évoqué concernant l'insertion paysagère et environnementale :

« Une attention particulière devra être portée pour l'intégration environnementale et paysagère du projet. L'écrin de verdure dans lequel le site de projet s'insère devra être au maximum préservé. Pour cela, une interface boisée entre le projet et les espaces environnants devra être conservée ou créée. »

Au sein du site, les boisements existants pourront être le support végétal permettant une meilleure intégration des îlots construits. En cas de contraintes techniques pour conserver les végétaux existants, de nouvelles espèces pourront être plantées sous réserve d'utiliser des essences locales méditerranéennes (pin, chêne blanc, chêne vert, olivier...). L'utilisation d'espèces invasives étant proscrite.

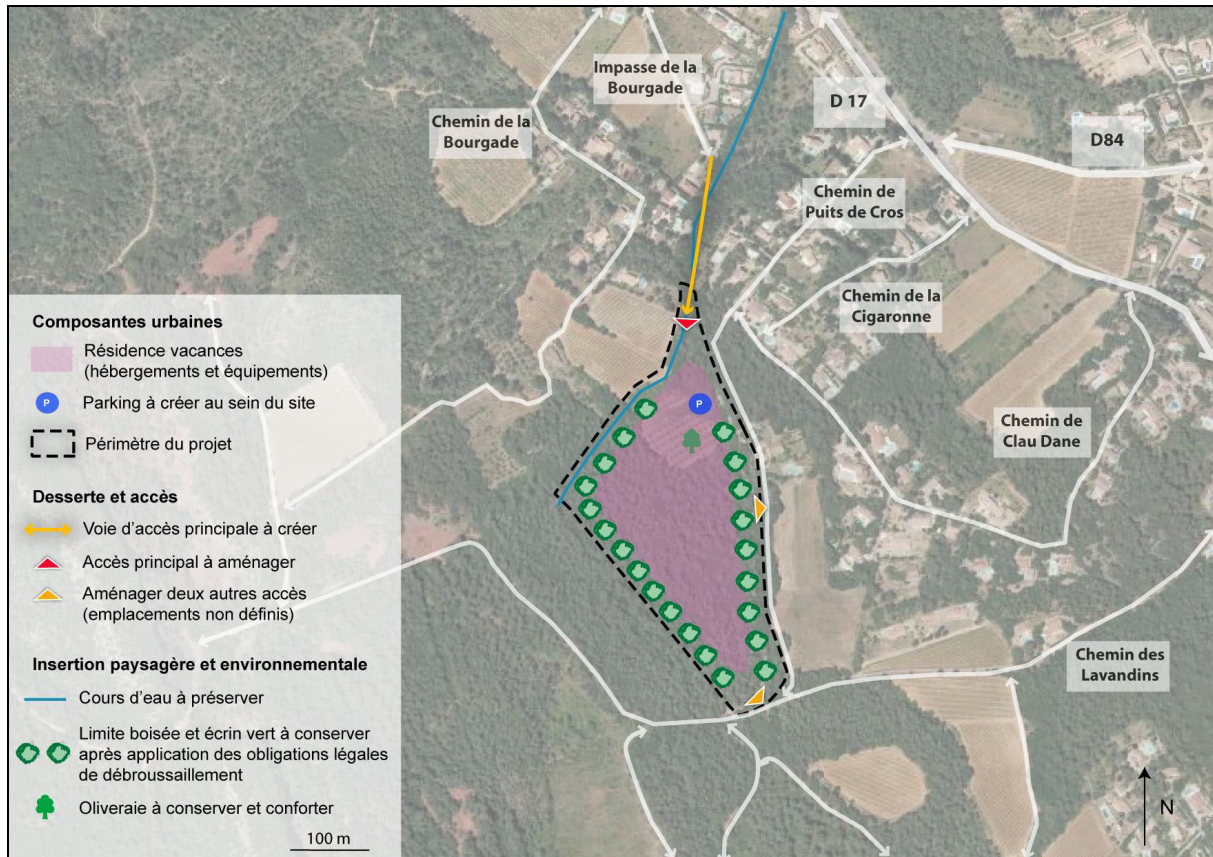
L'oliveraie existante au sein du site devra être conservée et valorisée pour maintenir une trace de l'identité locale du site. Sa surface actuelle de 4 800 m² devra être maintenue et étendue. Les aménagements d'accès pourront grever sa surface qui devra être reconstituée en totalité. Afin de gérer les risques d'incendie, les espaces agricoles périphériques devront également être maintenus afin de créer un rôle de coupe-feux. »

De plus, l'OAP précise que l'urbanisation du site pourra se réaliser en plusieurs opérations permettant de phaser l'accueil d'hébergements et d'équipements. Il n'est pas mentionné de seuils à ne pas dépasser. Il est simplement évoqué une capacité d'accueil d'environ 170 personnes sans que cette valeur ne soit justifiée ou qu'elle puisse constituer un seuil haut.





1c. Exposé des motifs des changements apportés



L'OAP n°4 en vigueur

Dans le règlement écrit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées.

La hauteur peut atteindre 6 m (deux niveaux) et l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière. Aussi, avec un terrain de 49 500 m², la surface de plancher maximale possible est de 39 600 m² !

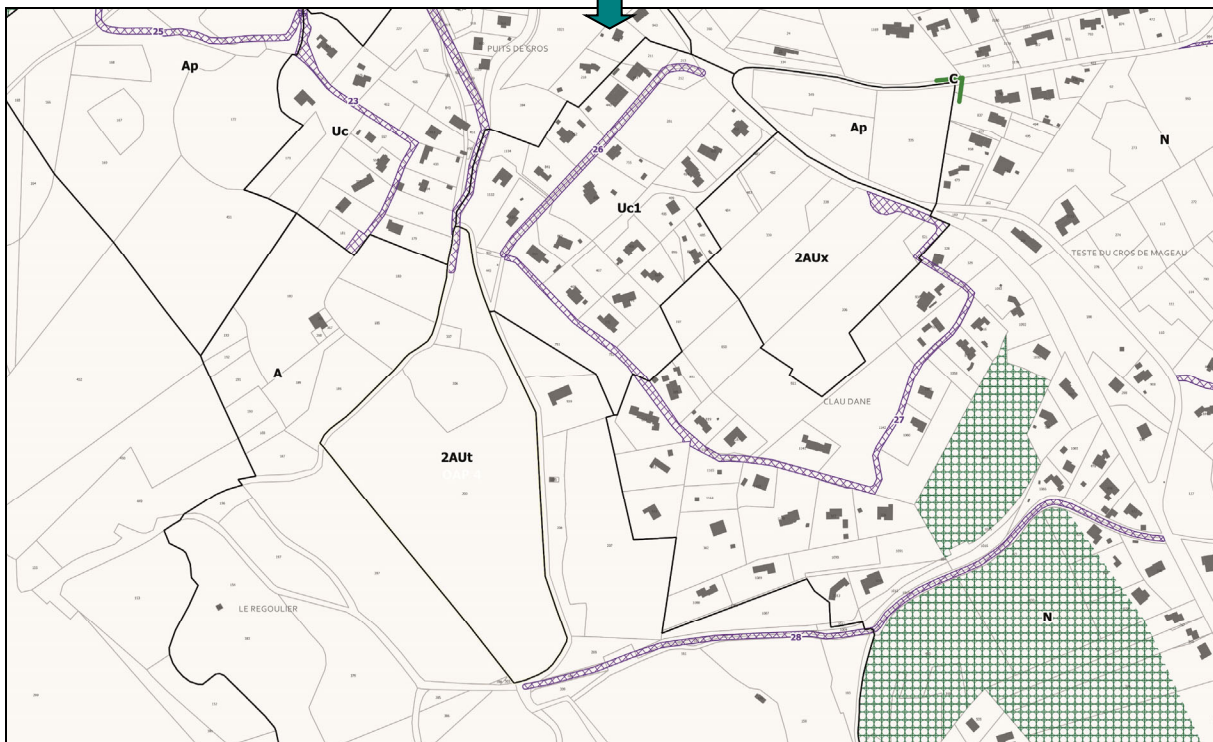
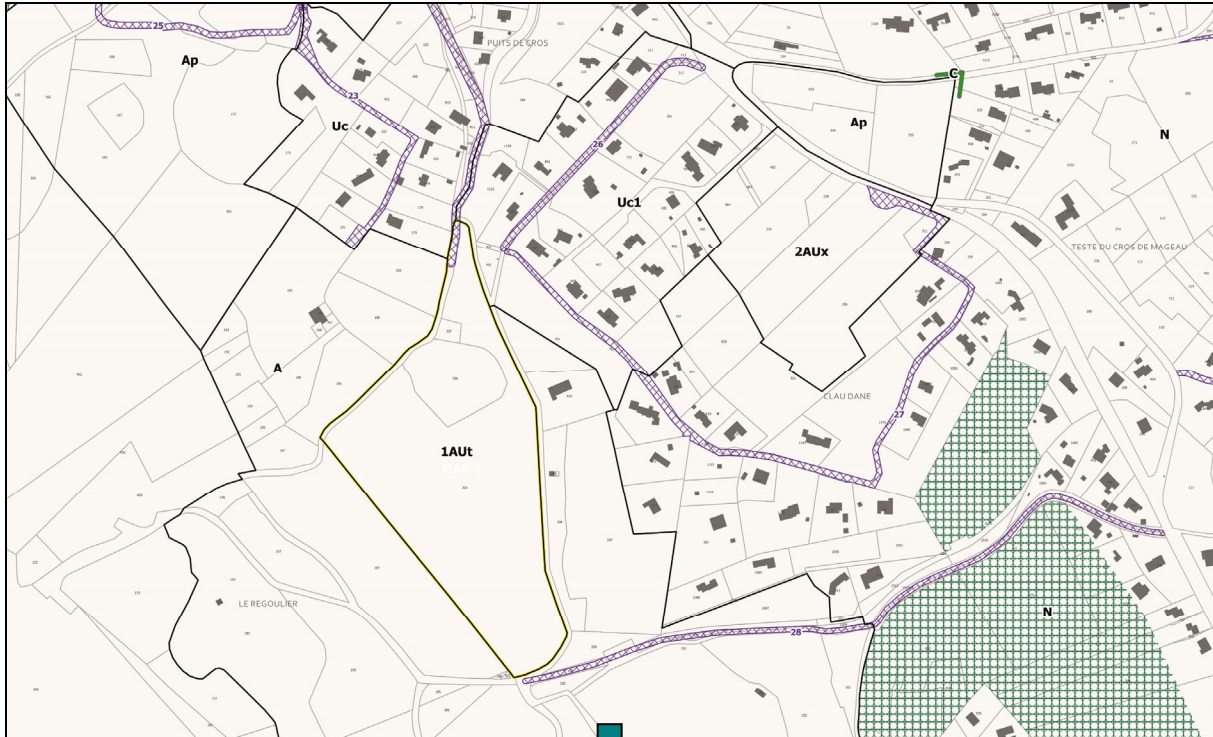
Vu l'impact potentiel d'un projet (sur les paysages, les réseaux, etc.) et au regard du peu de moyens dont dispose la Commune pour encadrer le projet, les élus souhaitent reclasser le secteur en zone 2AUt fermée à l'urbanisation (ne disposant ni d'un règlement écrit, ni d'une OAP).

Ainsi, les élus auront le temps d'étudier tout futur projet en concertation avec la population avant de modifier ou réviser le PLU et de définir un règlement adapté au projet éventuellement retenu.





1c. Exposé des motifs des changements apportés



Evolution souhaitée du PLU





1c. Exposé des motifs des changements apportés

2.1.2. INTERDIRE LES ACTIVITES NUISANTES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

LE REGLEMENT EN VIGUEUR

Au règlement écrit, dans le caractère de la zone naturelle N, il est précisé que la zone N correspond à des espaces naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également les hameaux et les quartiers d'habitations diffuses autour des hameaux et en périphérie du village.

Il est bien spécifié que dans l'ensemble de la zone N sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2. Sont notamment interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article N2.

A l'article N2, il est précisé que dans l'ensemble de la zone N, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- L'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat [...]
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations, de la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
 - Sont admis dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs, les installations de transports d'énergie ainsi que les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives à leur entretien et au maintien de la sécurité.

Pour sa part, la zone agricole correspond aux zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend trois secteurs : Ap pour les secteurs agricoles à protéger en raison de leur fort enjeu paysager, Ai pour les secteurs agricoles limitrophes du canal de Sainte Croix à préserver pour leur potentiel irrigable et leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques et Aco pour les secteurs agricoles à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Comme pour la zone N, il est précisé à l'article A2 que sont possibles :

- [...]
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations, de la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
 - Sont admis dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs, les installations de transports d'énergie ainsi que les canalisations (conduites





1c. Exposé des motifs des changements apportés

enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives à leur entretien et au maintien de la sécurité.

EVOLUTION SOUHAITEE DU REGLEMENT ECRIT

La Commune du Thoronet est riche d'un patrimoine naturel, paysager et bâti exceptionnel. Elle met tout en œuvre pour le préserver tout en organisant un développement raisonné du territoire.

En outre, la Commune compte de nombreux quartiers en zone naturelle du PLU (anciennes zones d'habitat diffus qu'il a fallu inscrire en zone naturelle lors de l'élaboration du PLU). L'existence de ces quartiers doit être prise en compte lorsqu'il y a des projets impactants sur le territoire.

Aussi, le règlement de la zone naturelle et agricole serait modifié en ce sens :

Aux articles A1 et N1 sur les occupations et utilisations du sol interdites, sont ajoutées les interdictions suivantes :

- Les dépôts sauvages, les dépôts de déchets non liés à un usage agricole et les dépôts de véhicules ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

De plus, est interdit à l'article N1 :

- Toute activité générant des nuisances sonores et olfactives incompatibles avec le caractère habité des parcelles voisines.

Les articles A2 et N2, sur les occupations et utilisations du sol admises, sont modifiés pour les équipements collectifs et services publics. Ainsi, les installations, constructions ou ouvrages techniques restent possibles mais :

- La mention des équipements relevant de la réglementation sur les installations classées est supprimée ;
- Il est ajouté une contrainte puisque les équipements et aménagements ne doivent pas générer de nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les quartiers habités alentours.





1c. Exposé des motifs des changements apportés

Article	Rédaction actuelle du règlement	Rédaction proposée du règlement
A1	<p>Dans l'ensemble de la zone A sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.</p> <p>En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.</p> <p>Sont également interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article A2.</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone A sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.</p> <p>En particulier, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extraction de terre végétale non liée à un usage agricole ; ▪ Les dépôts sauvages, les dépôts de déchets non liés à un usage agricole et les dépôts de véhicules ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs ; ▪ La cabanisation ; ▪ L'implantation de centrales photovoltaïques au sol <p>Sont également interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article A2.</p>
N1	<p>Dans l'ensemble de la zone N sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.</p> <p>Sont notamment interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article N2.</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone N sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dépôts sauvages, les dépôts de déchets non liés à un usage agricole et les dépôts de véhicules ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs ; ▪ Toute activité générant des nuisances sonores, olfactives et visuelles incompatibles avec le caractère habité des parcelles voisines. <p>Sont notamment interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article N2.</p>





1c. Exposé des motifs des changements apportés

Article	Rédaction actuelle du règlement	Rédaction proposée du règlement
A2	<p>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations, de la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. 	<p>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations, constructions ou ouvrages techniques sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations et de la nécessité technique de leur implantation en zone agricole, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les quartiers habités alentours.
N2	<p>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations, de la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. 	<p>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations, constructions ou ouvrages techniques sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations et de la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les quartiers habités alentours.



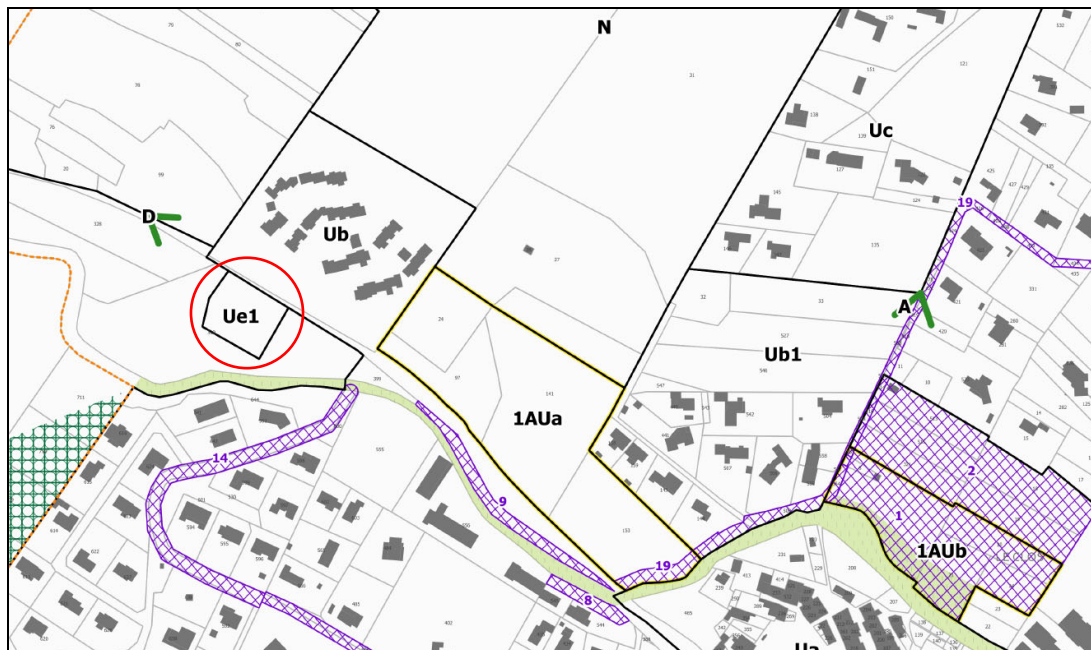


1c. Exposé des motifs des changements apportés

2.2. MIEUX ENCADRER CERTAINES ZONES URBANISABLES

2.2.1. INTEGRER LE SECTEUR UE1 A LA ZONE UE

Le secteur UE1 se trouve en entrée de ville nord-ouest, contre la RD 79 et face au hameau de Beylesse. C'est un vaste espace aménagé en parking (parking Leï Roulé) partiellement occupé par des poids lourds ou des cars. Des dépôts de matériaux et des véhicules légers y sont également recensés. Ce site se trouve hors zone inondable.



Localisation du secteur Ue1 au règlement graphique



Vue aérienne sur le site (source : geoportail.gouv.fr)





1c. Exposé des motifs des changements apportés



Vue sur le parking depuis la RD 79 et vue sur le hameau de Beylesse



Vue sur le parking en entrée de ville

Actuellement, le site est assez peu utilisé. Son impact dans le paysage est modéré (sans présenter de points noirs, il pourrait cependant être valorisé).

Pour la Commune, le site revêt de nombreux avantages :

1. Le bâtiment des services techniques de la Commune se trouve en zone inondable. Il importe de rapidement trouver une solution pour sortir cet équipement collectif d'une zone de risque. Cela permettrait par ailleurs de l'adapter aux besoins de la collectivité.
2. Le site étudié (parking Lei Roulé) se trouve hors zone inondable. Il est idéalement placé pour l'intervention des services communaux (accès aisé) et dispose de l'ensemble des réseaux eaux et secs à proximité.
3. Le site est propriété de la Commune ce qui permettrait à la collectivité de créer rapidement son centre pour les services techniques. Il n'est pas nécessaire d'attendre de coûteuses acquisitions foncières pour mener à bien le projet.
4. Construire sur le site permettrait de profiter d'un terrain déjà anthropisé. Il ne serait plus nécessaire d'acquérir les vignes situées en zone Ue au PLU et concernées par l'emplacement réservé n°2 (cf. photos page suivante). Au cours de la future révision générale, il serait possible de réduire les zones Ue du PLU et de limiter la consommation foncière projetée.
5. En intervenant sur le site, il est possible de réaliser un véritable accompagnement paysager. Le bâtiment technique pourrait être « masqué » par des espèces arborées (c'est le cas pour le hameau de Beylesse).





1c. Exposé des motifs des changements apportés



Vues sur la zone UE concernée par l'emplacement réservé n°2, site que la Commune n'aurait plus nécessité d'urbaniser

Pour toutes ces raisons, il paraît opportun de classer le secteur UE1 en zone UE. Un recul de 13 m sera de fait imposé par rapport à l'axe de la RD 79. A noter que dans la zone UE, la hauteur est limitée à 9 m à l'égout du toit (sauf nécessité technique). Pour le centre technique, il n'est pas question de dépasser une hauteur de 6 m.

En zone UE, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article Ue8) et l'emprise au sol (article Ue9) ne sont pas réglementées.

2.2.2. RENFORCER LES CONTRAINTES SUR LES CLOTURES ET PORTAILS POUR NE PAS GENER LA CIRCULATION

Sur le territoire, de nombreuses voies privées et publiques sont immédiatement bordées par des clôtures ou des portails. Les propriétaires ont collé au plus près leurs éléments bâtis.

Or, cela peut contraindre le déplacement des engins de secours lorsque la voie est trop étroite ou que l'angle d'un virage ne permet pas la giration d'un engin de secours.

De nombreux quartiers étant aujourd'hui en zone naturelle N, il convient de tenir compte de cette problématique sur l'ensemble des zones du PLU.

Aussi, dans les différents articles 11 – Aspect extérieur, le chapitre « Les Clôtures » sera introduit par les mentions suivantes :

Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).

Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul doivent être aussi discrètes que possible.





1c. Exposé des motifs des changements apportés

2.2.3. CORRIGER L'ERREUR SUR LE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

Dans les dispositions générales, l'article 11 précise les modalités de calcul de l'emprise au sol, à savoir :

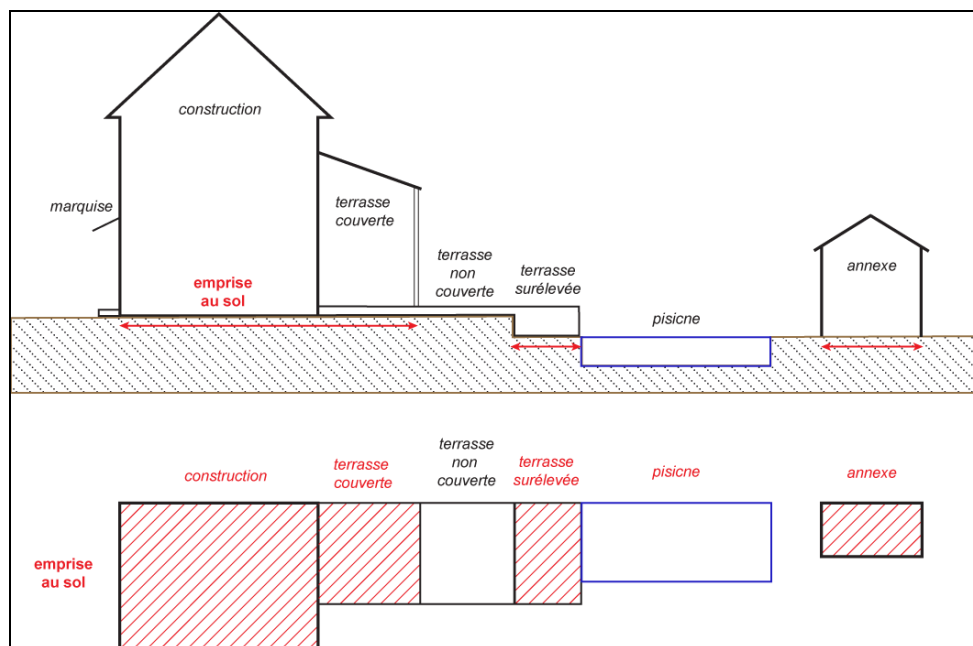
Emprise au sol :

Les articles 9 du présent règlement, impose pour certaines zones du PLU, l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **Le bassin des piscines est également exclu de ce coefficient.**

L'emprise au sol est calculée au sein d'une unité foncière. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs.

Constituent notamment de l'emprise au sol : les annexes, **les bassins de piscine**, les terrasses couvertes, les terrasses surélevées de manière significative par rapport au terrain naturel et avec des fondations profondes, les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.



Le terme « les bassins de piscine » au paragraphe 4 est une erreur de matérielle, les piscines étant exclues du calcul dans le paragraphe 1 et dans le schéma explicatif. Aussi, le paragraphe 4 est modifié ainsi :

Constituent notamment de l'emprise au sol : les annexes, les terrasses couvertes, les terrasses surélevées de manière significative par rapport au terrain naturel et avec des fondations profondes, les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.





1c. Exposé des motifs des changements apportés

2.2.4. LEGERES AMELIORATIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Suite à la demande du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var, plusieurs modifications sont apportées au règlement écrit :

- Les articles 4 de chaque zone sont actualisés concernant la défense incendie. Ainsi, il est fait mention / renvoi à l'article 10 (et non 9) des dispositions générales et aux annexes 4 et 5 (et non 2 et 3) du règlement écrit concernant les dispositions sur la défense incendie.
- A l'article 13 « Espaces libres et plantations » des zones Ux, 1AUa, 1AUb et 1Auc, il est fait mention de l'Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage (c'est déjà le cas pour autres zones)
- Pour tous les articles 13 « Espaces libres et plantations », il est ajouté la mention : « Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF. »





1c. Exposé des motifs des changements apportés

3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	-
Milieux naturels et corridors écologiques	POSITIF	La zone 1 AUt est reclassée en zone 2AUt. La protection de la zone naturelle N est renforcée via le règlement écrit.
Paysages	POSITIF	L'orientation d'aménagement du secteur 1AUA en entrée de ville est renforcée (prise en compte des enjeux paysagers). Le secteur UE1 basculant en zone UE, il sera possible d'embellir l'entrée de ville.
Déplacements	NUL	-
Economie	NUL	-
Habitat	NUL	-
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	POSITIF	Il est rappelé dans le règlement écrit que les clôtures ne doivent pas bloquer la libre circulation des eaux pluviales.
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	POSITIF	Il est ajouté des contraintes sur les clôtures et portails pour ne pas contraindre la circulation des engins de secours.

