

# Commune de TOURRETTES

Département du Var - 83



## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°1

# 1

## Note de Présentation

Prescrit le :	4 juillet 2011
Arrêté le :	27 juin 2017
Enquête publique :	Du 19 mars 2018 au 20 avril 2018
Enquête publique complémentaire :	Du 6 mai 2019 Au 21 mai 2019
Approuvé le :	9 juin 2020

Modifications	Mises à jour
Modification de droit commun n°1 : 15 juin 2021	

## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>I. LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX SECTEURS DE LA ZONE UZ – ZAC DE TERRE BLANCHE .....</b>	<b>5</b>
Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 des dispositions générales Protection du patrimoine bâti et paysager .....	5
Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme – Caractère de la zone UZ .....	6
Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ4 Desserte par les réseaux .....	6
Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ6 Recul par rapport aux voies .....	7
Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ10 Hauteur des constructions.....	7
Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 14, surface de plancher autorisée - Correction de l'erreur matérielle concernant les surfaces constructibles résiduelles ....	8
Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Liste des éléments du patrimoine annexée au règlement d'urbanisme .....	9
<b>II. Les évolutions apportées au plan de zonage pour la prise en compte de l'étude hydraulique sur le secteur du Gué des Colles.....</b>	<b>11</b>
Point n°1 : Modification du plan de zonage – Zone UF.....	11
<b>III. Les évolutions apportées aux secteurs d'activités – Zones UF.....</b>	<b>13</b>
Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UF1 et Article UF2 Occupations et utilisations des sols autorisées interdites et sous conditions – .....	13
<b>IV. Les évolutions apportées aux dispositions réglementaires de la zone IAU de l'Hubac des Colles .....</b>	<b>14</b>
Point n°1 : Modifications de l'OAP : Ajout d'une trame pour la protection des espaces paysagers remarquables.....	14
Point n°2 : Modification du plan de zonage pour intégrer les éléments de paysage .....	15
Ce point de modification complète les nouvelles dispositions figurant dans l'OAP, développée ci-avant dans le point n°1. Il s'agit de la localisation des éléments de paysage sur le plan de zonage. ....	15
Point n°3 : Modifications du règlement d'urbanisme .....	16
- Article IAU6 Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques .....	16
- Article IAU7 Les reculs par rapport aux limites séparatives.....	16
Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article IAU13 Obligation en matière de réalisation d'espaces verts .....	16
<b>V. Les évolutions apportées au secteur Les Grandes Terrasses - Déplacement du parking de co-voiturage .....</b>	<b>17</b>
Point n°1 : Modification du plan de zonage – déplacement de l'emplacement réservé n° II et reclassement en zone agricole de divers terrains. ....	17
Point n°2 : Modification de la liste des emplacements réservés pour tenir compte du déplacement de l'emplacement réservé n° II présenté au point n°1 .....	18
<b>VI. Les évolutions diverses apportées au règlement d'urbanisme dans son ensemble .....</b>	<b>18</b>
Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Les dispositions générales - Article 18 – droit des sols appliqué aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ....	18
Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites – Zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UT, UZ, UCim, UV, IAU, A et N .....	19

Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	19
Pour les zones UA, UB, UD, UZ, UCim, UV, IAU : .....	20
Pour les zones UC, UF, UH, UT, A et N .....	20
Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	20
Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	21
Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 Emprise au sol .....	21
Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 10 Hauteur des constructions .....	21
Point n°8 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions de la zone Ne .....	22
<b>VII. Les évolutions diverses apportées au plan de zonage dans son ensemble .....</b>	<b>22</b>
Point n°1 : Modification du plan de zonage pièce n°3a – Reclassement d'une partie de la zone UCc aux abords du village en zone naturelle « N » .....	22
<b>VIII. L'évolution des pièces annexes – Instauration du Droit de Prémption .....</b>	<b>23</b>
<b>IX. L'évolution de la surface des zones .....</b>	<b>25</b>
<b>X. La prise en compte des contraintes supra-communales .....</b>	<b>25</b>
Le respect des grands principes généraux .....	25
Le respect des dispositions particulières .....	26

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tourrettes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2020.

### A/ CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise, notamment, à :

#### **I - Adapter les dispositions réglementaires pour les secteurs de la zone UZ, correspondant à la ZAC de Terre Blanche :**

- Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 des dispositions générales Protection du patrimoine bâti et paysager,
- Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme – Caractère de la zone UZ,
- Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ4 Desserte par les réseaux,
- Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ6 Recul par rapport aux voies,
- Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ10 Hauteur des constructions,
- Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 14, surface de plancher autorisée - Correction de l'erreur matérielle concernant les surfaces constructibles résiduelles,
- Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Liste des éléments du patrimoine annexée au règlement d'urbanisme.

#### **II - Prendre en compte l'étude hydraulique sur le secteur du Gué des Colles, en complément de l'Atlas des Zones Inondables**

- Point n°1 : Modification du plan de zonage – Zone UF.

#### **III - Les évolutions apportées aux secteurs d'activités – Zones UF**

- Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Article UF1 et Article UF2 Occupations et utilisations des sols interdites et autorisées sous conditions.

#### **IV - Les évolutions apportées aux dispositions réglementaires de la zone IAU de l'Hubac des Colles**

- Point n°1 : Modifications de l'OAP : Ajout d'une trame pour la protection des espaces paysagers remarquables
- Point n°2 : Modification du plan de zonage pour intégrer les éléments de paysage
- Point n°3 : Modifications du règlement d'urbanisme – Article IAU7 et IAU6 Reculs
- Point n°4 : Modifications du règlement d'urbanisme – Article IAU 13 Obligation en matière de réalisation d'espaces verts.

#### **V- Les évolutions apportées au secteur Terrassonnes - Déplacement du parking de co-voiturage**

- Point n°1 : Modification du plan de zonage – déplacement de l'emplacement réservé n°II et reclassement en zone agricole de divers terrains
- Point n°2 : Modification de la liste des emplacements réservés pour tenir compte du déplacement de l'emplacement réservé n°II.

#### **VI. Les évolutions diverses apportées au règlement d'urbanisme dans son ensemble**

- Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Les dispositions générales - Article 18 – droit des sols appliqué aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites de diverses zones

- Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions de diverses zones
- Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de diverses zones
- Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de diverses zones
- Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 9 Emprise au sol de diverses zones
- Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 10 Hauteur des constructions de diverses zones

**VII. Les évolutions diverses apportées au plan de zonage dans son ensemble**

**VIII. L'évolution des pièces annexes – Instauration du Droit de Préemption**

**IX. L'évolution de la surface des zones**

**X. La prise en compte des contraintes supra-communales**

La présente note de présentation s'inscrit en complément du rapport de présentation du PLU approuvé en juin 2020.

**B/ LES EVOLUTIONS ENVISAGEES :**

Conformément au code de l'urbanisme, les évolutions du Plan Local d'Urbanisme :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de grave risque de nuisance,
- apportent des corrections aux erreurs matérielles constatées.

4

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est induite par cette modification.

En conséquence, conformément aux articles L. 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

***Pour information et une meilleure compréhension du document, la note de présentation détaille chacun des points de modification suivant une numérotation qui s'articule suivant les divers points de modification et en fonction des pièces constitutives du dossier de PLU.***

***Les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en vert et la rédaction initiale apparaît en vert et barrée.***

## I. LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX SECTEURS DE LA ZONE UZ – ZAC DE TERRE BLANCHE

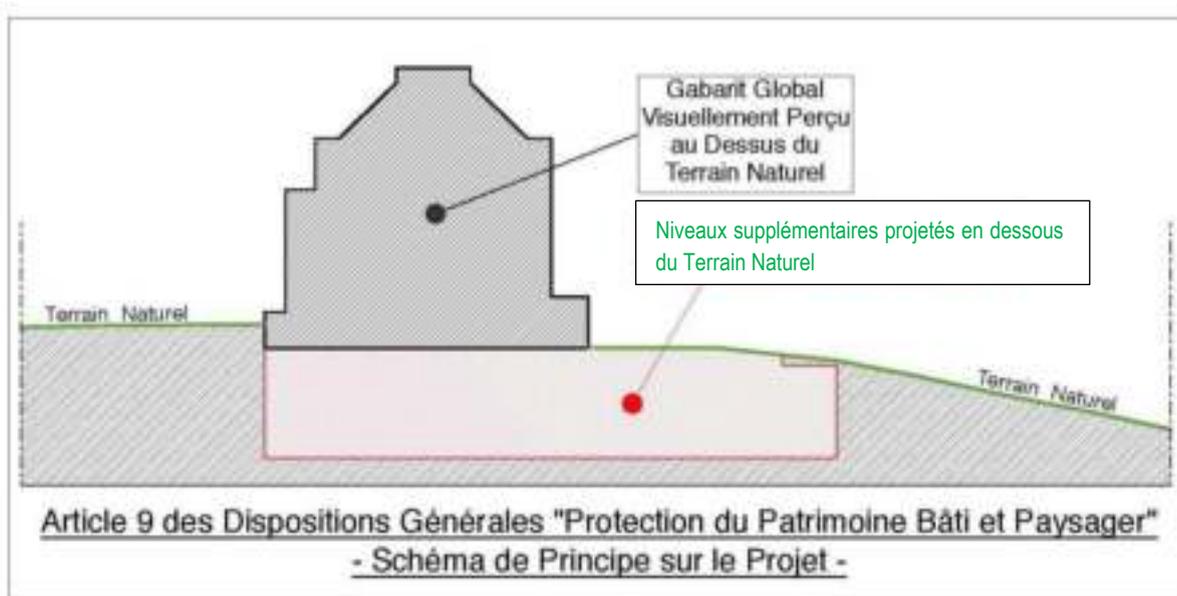
### Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 des dispositions générales Protection du patrimoine bâti et paysager

La modification du PLU vise à compléter l'article 9 des dispositions générales « Disposition en faveur de la protection du patrimoine bâti et paysager ».

L'objectif est de préciser que tout projet d'aménagement, d'extension, de réfection des bâtiments remarquables devra respecter le gabarit visuellement perçu depuis le terrain naturel. Cette disposition permet ainsi de créer des niveaux supplémentaires mais à condition qu'ils soient réalisés en sous-sol.

Pour le secteur de la ZAC Terre Blanche, cette disposition concerne en particulier le Château Bouge.

*En conséquence, l'article 9 des dispositions générales est modifié pour intégrer cette précision.*



Modification apportée

#### ARTICLE 9 – DISPOSITION EN FAVEUR DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

#### Inventaire des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le document graphique par une étoile rouge pour les éléments architecturaux et un aplat de point vert pour les éléments paysagers.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour l'ensemble des bâtiments recensés à l'inventaire du patrimoine architectural, tout projet d'aménagement et/ou d'extension devra respecter le gabarit global de la construction, et plus particulièrement la hauteur de façade calculée à partir du terrain naturel. Néanmoins, il pourra être autorisé des niveaux supplémentaires, à condition qu'ils soient aménagés en sous-sol et qu'ils n'impactent pas le gabarit du bâtiment existant.

Les fiches répertoriant les éléments de patrimoine à protéger sont annexées au présent règlement.

## Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme – Caractère de la zone UZ

La modification du caractère de la zone UZ répond à un projet soutenu par la Société du Golf de Terre Blanche. Il s'agit de prévoir la possibilité d'aménager un centre de formation directement lié à la pratique du golf et des structures d'accueil pour les séminaires, conférences, ...

L'enseignement et l'hébergement des étudiants s'effectueront dans les bâtiments déjà existants.

*En conséquence, sur les trois secteurs de la zone UZ, le caractère de la zone, situé en introduction des divers articles, est complété par la possibilité d'aménager des centres de formation liés à la pratique du golf et des structures d'accueil pour les séminaires, conférences, ...*

### Modification apportée

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ correspond au Domaine de Terre Blanche et à son développement urbain.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur UZa, destiné aux équipements hôteliers et para-hôteliers, aux constructions à usage d'habitat individuel, aux équipements de gestion, de club-house, de services, de commerces, aux équipements de loisirs, aux aires et constructions à usage de stationnement, **aux centres de formation liés à la pratique du golf et les structures d'accueil pour les séminaires, conférences, ...**
- Le secteur UZb, destiné aux constructions à usage d'habitat individuel, aux activités tertiaires et de services strictement compatibles avec la fonction résidentielle, aux équipements de loisirs et aux aires et constructions à usage de stationnement, **aux centres de formation liés à la pratique du golf et les structures d'accueil pour les séminaires, conférences, ...**
- Le secteur UZc, destiné au local de maintenance, aux équipements de loisirs, aux équipements de gestion et aux aires et constructions à usage de stationnement, **aux centres de formation liés à la pratique du golf et les structures d'accueil pour les séminaires, conférences, ...**

6

## Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ4 Desserte par les réseaux

La modification de l'article UZ consiste à préciser l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la collecte des ordures ménagères.

A ce titre, les règles inscrites dans le règlement de la ZAC remplacent celles qui figurent actuellement dans le règlement du PLU et dont la teneur ne correspond pas aux attendus du Domaine de Terres Blanches.

*En conséquence, la modification entraîne la reformulation complète des règles concernant la collecte des ordures ménagères.*

### Modification apportée

#### ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### ▪ Collecte des ordures ménagères

~~Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera prévu un local permettant le stockage de quatre contenants de tri sélectif d'une capacité nominale de 120 litres.~~

~~La collecte des ordures ménagères des constructions à usage d'habitation, interne à la ZAC de Terre~~

~~Blanche, sera assurée par l'ASL Terre Blanche pour un regroupement au sein de la station de collecte centralisée. La station de collecte centralisée est dimensionnée pour permettre le stockage de conteneurs d'une capacité de 660 litres en nombre suffisant au regard du volume d'ordures ménagères produites en tri sélectif.~~

#### Enlèvement des ordures ménagères

Réalisation d'un local pour le tri sélectif accessible directement depuis la voirie commune à l'enlèvement des déchets ménagers.

Ce local devra être muni d'un robinet d'eau et bouche d'évacuation raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Cabines techniques

Les coffrets et cabines techniques pour les divers branchements devront être intégrés dans les murs et murets de clôture, accessibles depuis la voirie.

Ces coffrets et cabines devront être implantés en reculs de 0,12m par rapport à la limite sur voie. Ils seront fermés par un ou deux portillons en bois à lames rases et de couleur en harmonie avec le mur de clôture et l'environnement.

#### Local containers

Le local pour entreposer les containers devra être implanté à l'intérieur de la propriété. Il sera couvert par une toiture identique à celle des constructions.

Il possèdera un point d'eau et une évacuation vers le réseau public d'assainissement.

### **Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ6 Recul par rapport aux voies**

La modification de cet article vise la mise en adéquation entre le règlement de la ZAC et sa traduction dans le PLU. En effet, le PLU n'a pas repris la disposition concernant le recul à respecter entre l'axe des voies (autres que la RD 56 déviée) et l'implantation de toute nouvelle construction.

Ce recul est fixé à 12 mètres au lieu de 10 mètres, ce qui peut gêner la mise en œuvre de certains projets.

*En conséquence, la modification entraîne la réduction du recul de 12 à 10 mètres par rapport aux voies (en dehors de la RD 56 déviée).*

#### **Modification apportée**

### **ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 30 mètres de l'axe de la RD 56 déviée,
- ~~12 mètres~~ 10 mètres de l'axe des autres voies.

Nonobstant les dispositions définies ci-dessus, les locaux techniques pourront s'implanter en limite de l'alignement.

### **Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme – Article UZ10 Hauteur des constructions**

Ce point de modification intègre la possibilité de réaliser une extension des constructions existantes sous forme de niveaux aménagés en excavation par rapport au terrain naturel.

Comme précisé à l'article 9 des dispositions générales, la création de ces niveaux en excavation ne devra pas perturber le gabarit visuellement perçu depuis le terrain naturel. Cette disposition permet ainsi de créer des niveaux supplémentaires mais à condition qu'ils soient réalisés en sous-sol.

Pour le secteur de la ZAC Terres Blanches, cette disposition concerne en particulier le Château Bouge.

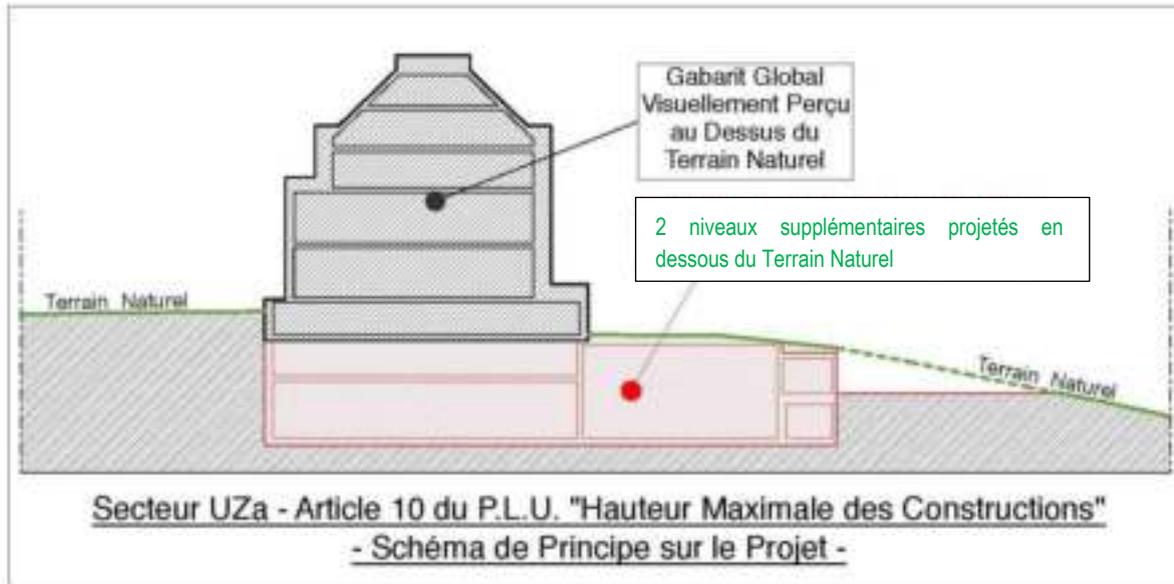
*En conséquence, la modification permet d'intégrer une disposition autorisant l'extension des bâtiments existants par création de niveaux en sous-sol.*

Modification apportée

## ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ~~ou exécuté~~ jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.



Nonobstant la hauteur définie ci-dessus, et pour les constructions existantes, il est admis la création de 2 niveaux supplémentaires, au maximum, à condition qu'ils soient réalisés en excavation par rapport au terrain naturel.

8

### Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 14, surface plancher autorisée - Correction de l'erreur matérielle concernant les surfaces constructibles résiduelles

Le PLU, dans son règlement précise à l'article UZ14, conformément à l'article L 151-27 du code de l'urbanisme, les surfaces de plancher maximales autorisées dans chacun des secteurs de la zone UZ, ainsi :

- Dans le secteur UZa, la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est limitée à 872 m<sup>2</sup> et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.
- Dans le secteur UZb, la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est limitée à 19 637 m<sup>2</sup> et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.
- Dans le secteur UZc, aucune création de surface de plancher n'est autorisée dans le secteur. »

Il a été omis de préciser, conformément au bilan de la ZAC et conformément aux justifications exposées dans le rapport de présentation, que les surfaces de plancher autorisées correspondent aux surfaces **résiduelles** résultant du bilan de la ZAC.

En conséquence, l'article UZ 14 est corrigé pour intégrer cette précision.

Modification apportée

## ARTICLE UZ 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Conformément aux dispositions de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme, les surfaces de plancher maximales autorisées dans chaque îlot des secteurs sont les suivantes :

Dans le secteur UZa,

~~La surface de plancher est limitée à 872 m<sup>2</sup> et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.~~

Nonobstant les surfaces de plancher existantes <sup>(1)</sup> à la date du bilan <sup>(2)</sup> de la ZAC Terre Blanche, soit le 02-05-2016, la surface de plancher non affectée <sup>(3)</sup>, c'est-à-dire non bâtie à la date du bilan de la ZAC (02-05-2016), est limitée à 872 m<sup>2</sup> et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.

<sup>(1)</sup> La surface de plancher existante correspond à la surface du bâti existant avant la création de la ZAC et à la surface du bâti créé par application de la ZAC),

<sup>(2)</sup> Le bilan de la ZAC figure en pièce annexe de la modification du PLU.

<sup>(3)</sup> La surface de plancher non affectée correspond à la surface potentiellement constructible sur terrain vierge.

Dans le secteur UZb,

~~La surface de plancher est limitée à 19 637 m<sup>2</sup> et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.~~

Nonobstant les surfaces de plancher existantes <sup>(1)</sup> à la date du bilan <sup>(2)</sup> de la ZAC Terre Blanche, soit le 02-05-2016, la surface de plancher non affectée <sup>(3)</sup>, c'est-à-dire non bâtie à la date du bilan de la ZAC (02-05-2016), est limitée à 19 637 m<sup>2</sup> et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.

Dans le secteur UZc, aucune création de surface de plancher n'est autorisée dans le secteur.

<sup>(1)</sup> La surface de plancher existante correspond à la surface du bâti existant avant la création de la ZAC et à la surface du bâti créé par application de la ZAC),

<sup>(2)</sup> Le bilan de la ZAC figure en pièce annexe de la modification du PLU.

<sup>(3)</sup> La surface de plancher non affectée correspond à la surface potentiellement constructible sur terrain vierge.

---

**Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Liste des éléments du patrimoine annexée au règlement d'urbanisme**

---

La fiche n°20 correspond au Château Bouge, maison bourgeoise du 19<sup>ème</sup> siècle.

La modification consiste à préciser que l'extension du Château est autorisée par création de niveaux supplémentaires à condition qu'ils soient édifiés en sous-sol, et qu'ils ne portent pas atteinte au site et au paysage environnant.

*En conséquence, la fiche n°20 est complétée comme suit.*

Modification apportée

## PATRIMOINE PROVENÇAL - BASTIDE ET MAS REMARQUABLES

### N°20 - LE CHÂTEAU BOUGE

Domaine de Terre Blanche - Parcelle n°874, section I

TYPE DE PROTECTION

1

CADASTRE

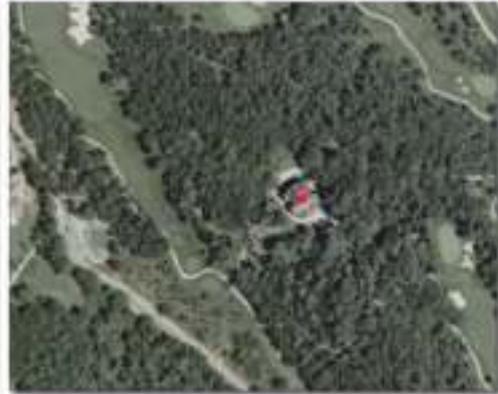


PHOTO AÉRIENNE

#### Descriptif :

Famille originaire de la ville de Toulon, le Baron Charles Bouge fut colonel des armées du Premier Empire.

Le château construit vers 1850 par Antoine Bouge restera la demeure familiale jusqu'à la construction du Golf de Terre Blanche.

Bel exemple architectural de maison bourgeoise du 19<sup>ème</sup> siècle.

Dans le cadre de projets d'aménagement du Château Bouge, la création de niveaux en excavation pourra être autorisée à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site et au paysage environnants.



REPRÉSENTATION

INVENTAIRE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

## II. Les évolutions apportées au plan de zonage pour la prise en compte de l'étude hydraulique sur le secteur du Gué des Colles

### Point n°1 : Modification du plan de zonage – Zone UF

La modification du PLU vise la prise en compte de l'étude hydraulique qui vient conforter l'Atlas des Zones Inondables « AZI » dont les éléments sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

Cette étude hydraulique établie en mai 2020 sur le secteur du Gué des Colles a montré l'existence d'une emprise inondable pour les occurrences 5 ans, 10 ans et 100 ans.

De plus, au cours des dernières intempéries de l'automne 2019, la partie inférieure de la zone UF, située au contact du Gué des Colles, a fait l'objet d'inondations.

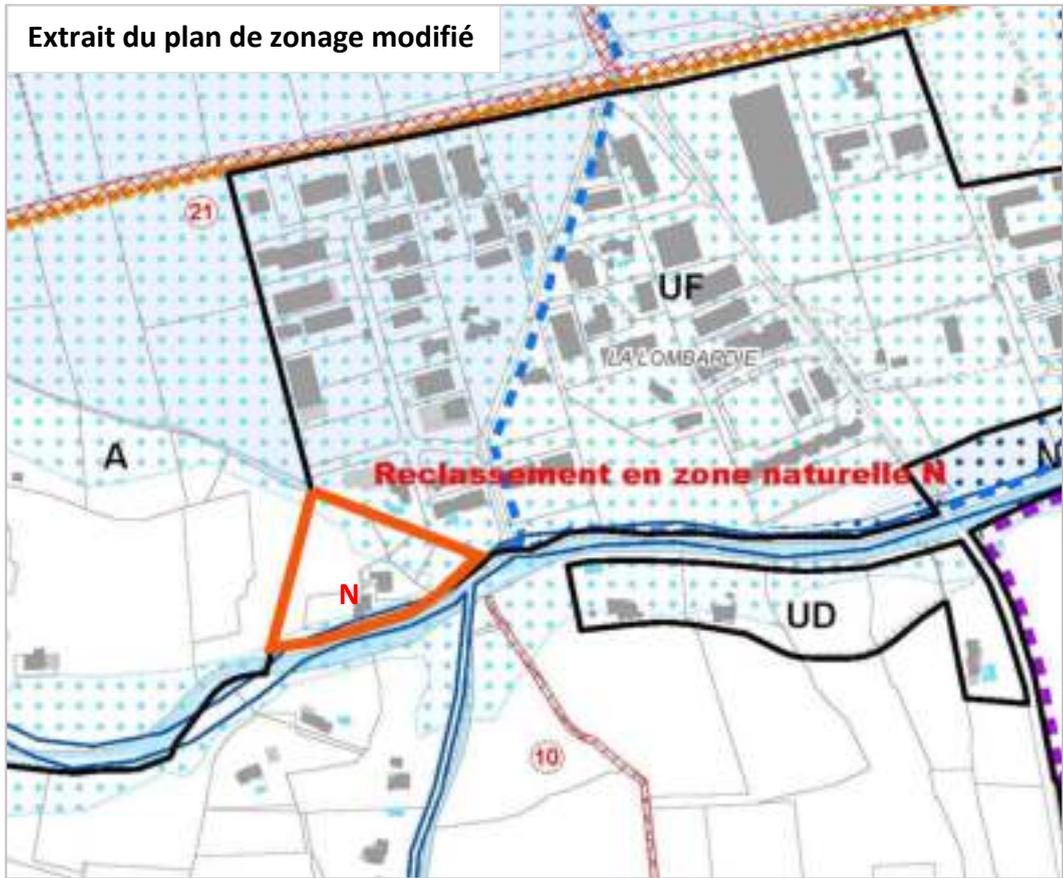
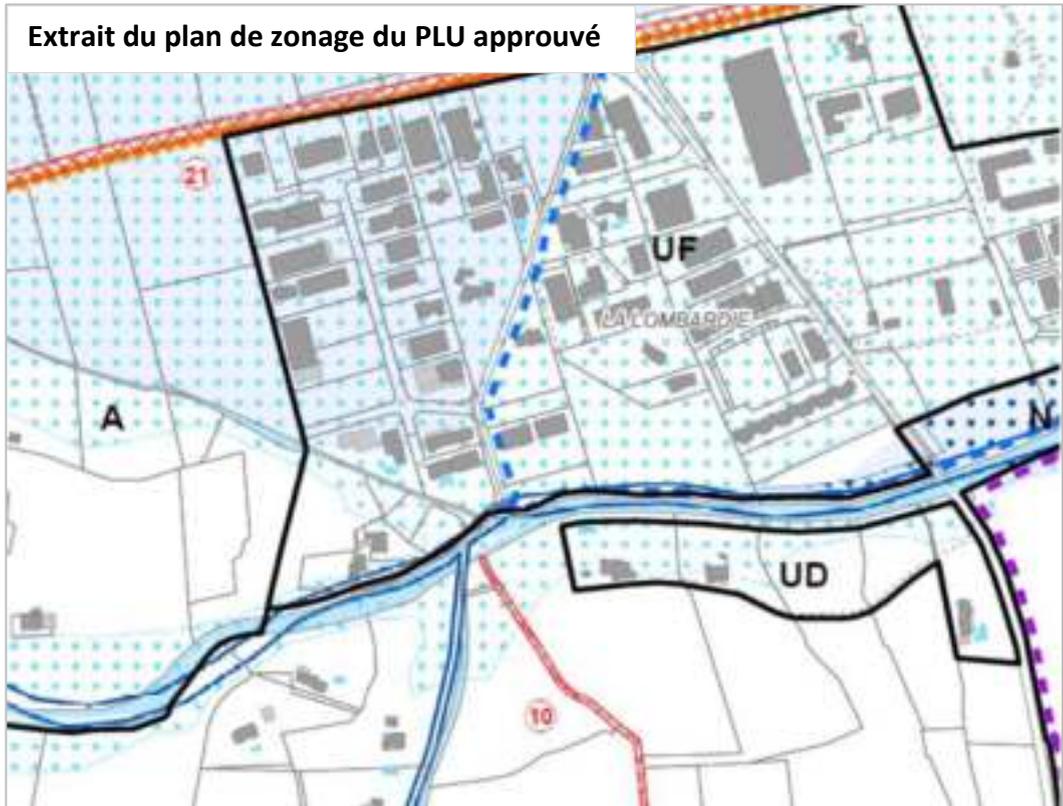


A ce titre et afin de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque inondation, la commune a souhaité reclasser en zone naturelle N les parcelles concernées par ce risque et actuellement classées en zone UF dans le PLU en vigueur et concernées par ce risque.

Les autres parcelles concernées par l'emprise inondable définie par l'étude hydraulique sont déjà classées en zone naturelle N.

*En conséquence, le plan de zonage est modifié pour déclasser une partie de la zone UF.*

Modification apportée



### III. Les évolutions apportées aux secteurs d'activités – Zones UF

#### Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Article UF2 Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions –

La modification du PLU supprime la possibilité de créer des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone.

Cette suppression s'inscrit dans un objectif précis de la commune : limiter le détournement de la vocation première de cette zone UF - accueil des activités économiques -, au profit d'un habitat collectif parfois précaire ou bien d'un habitat individuel sans lien direct avec les besoins des activités présentes sur site.

*En conséquence, il est proposé d'interdire toute forme d'habitat dans la zone d'activités UF.*

#### Modification apportée

#### ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain~~

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UF 2,
- Les constructions à destination d'habitation, ~~à l'exception de celles visées à l'article UF 2,~~
- Les piscines,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures non soumis à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UF 2.

13

#### ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles constructions peuvent être équipées de panneaux et capteurs solaires en toiture,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante,
- ~~- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, à raison d'un seul logement de 70 m<sup>2</sup> par établissement (contigu ou compris dans le bâtiment),~~
- Les constructions à usage de bureaux et de services directement liées aux occupations de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site. Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :

- Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
- Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
- L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

#### IV. Les évolutions apportées aux dispositions réglementaires de la zone IAU de l'Hubac des Colles

##### Point n°1 : Modifications de l'OAP : Ajout d'une trame pour la protection des espaces paysagers remarquables

Cette modification répond à la volonté communale d'assurer une meilleure prise en compte de la trame paysagère existante.

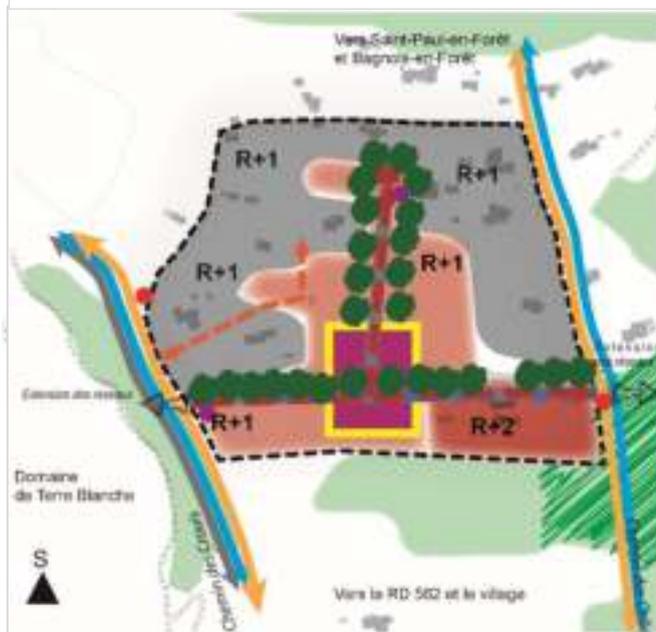
La zone IAU de l'Hubac des Colles comprend un ensemble foncier constitué de grandes unités. L'ouverture à l'urbanisation, telle que prévue dans le PLU en vigueur, permet une très forte densification urbaine qui ne permet pas d'assurer une transition progressive avec les espaces naturels voisins et ne correspond pas à l'ambiance attendue du quartier d'habitat.

A ce titre, l'OAP intègre des espaces non aedificandi sur les espaces paysagers les plus remarquables et plus particulièrement sur les bosquets boisés pouvant assurer des coupures verts/espaces de respiration entre les poches d'urbanisation ou bien des liens avec les espaces naturels situés en bordure de la zone IAU.

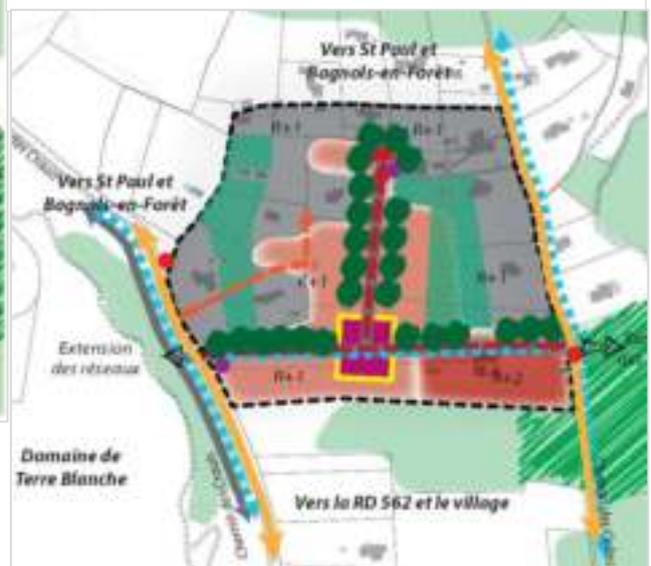
*En conséquence, la carte des orientations de l'OAP de l'Hubac des Colles est complétée par une trame des espaces paysagers remarquables à conserver.*

##### Modification apportée

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



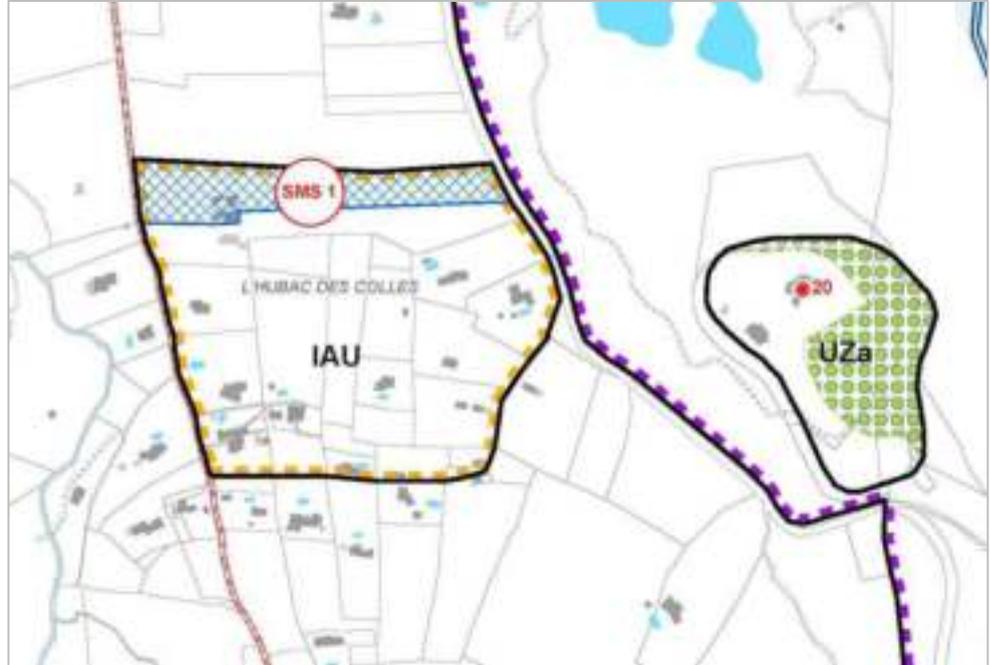
Extrait du plan de zonage du PLU modifié



**Point n°2 : Modification du plan de zonage pour intégrer les éléments de paysage**

Ce point de modification complète les nouvelles dispositions figurant dans l'OAP, développée ci-avant dans le point n°1. Il s'agit de la localisation des éléments de paysage sur le plan de zonage.

Extrait du PLU en vigueur pour la zone IAU



PLU modifié pour la zone IAU



*Attention, le plan de zonage est orienté nord/sud, contrairement à l'OAP qui est sud/Nord, conformément à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, exprimée lors de la CDPENAF.*

**Point n°3 : Modifications du règlement d'urbanisme**

- Article IAU6 Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques
- Article IAU7 Les reculs par rapport aux limites séparatives

Cette modification prend en compte la problématique des conflits de voisinage. A ce titre, les dérogations à la règle générale pour les constructions annexes et les piscines sont supprimées.

La modification de ces articles permet également de compléter les dispositions en faveur de la préservation de la trame verte au sein des espaces urbains.

Ainsi, le long des voiries et emprises publiques, l'implantation de tout bâtiment, construction et piscine, doit respecter un recul minimum de 8 mètres.

Ce recul, agissant comme écran visuel, permet de réduire l'impact des constructions depuis les axes de perception que forment les voies. De plus, combinée à l'augmentation du coefficient de végétalisation, point de modification détaillé ci-après, cette disposition renforce le maillage des espaces verts au sein du quartier.

*En conséquence, la rédaction des articles IAU6 et IAU 7 est reformulée dans sa totalité.*

Modifications apportées

**ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.~~

Les bâtiments, les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale 8 mètres.

~~Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) et les piscines peuvent s'implanter au minimum à 2,50 mètres de l'alignement des voies.~~

**ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments, les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale 5 mètres.

~~Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.~~

~~En outre, les bâtiments annexes (garages, remises, auvents, etc..) peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 3,50 mètres.~~

**Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article IAU13 Obligation en matière de réalisation d'espaces verts**

Ce point de modification complète les nouvelles dispositions concernant les reculs.

Dans ce quartier à dominante naturelle, la commune souhaite préserver la trame paysagère existante ainsi que limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

L'augmentation du coefficient de végétalisation à 80% contribue à préserver l'identité et le caractère paysager de ce quartier.

Cet article fait également référence aux espaces paysagers remarquables introduits dans l'OAP. Sur les espaces concernés, toute nouvelle construction est interdite permettant ainsi d'assurer une aération des espaces bâtis et le maintien de liens avec les espaces naturels voisins.

*En conséquence, le règlement est modifié dans le sens de cette augmentation du coefficient de végétalisation.*

Modification apportée

**ARTICLE IAU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Un coefficient de végétalisation fixé à ~~70%~~ à 80% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts de pleine terre.

▪ **Espaces paysagers remarquables**

Toute nouvelle construction devra respecter les espaces paysagers remarquables définis dans l'OAP pièce n°6 du dossier de modification.

**V. Les évolutions apportées au secteur Les Grandes Terrasses - Déplacement du parking de co-voiturage**

**Point n°1 : Modification du plan de zonage – déplacement de l'emplacement réservé n° II et reclassement en zone agricole de divers terrains.**

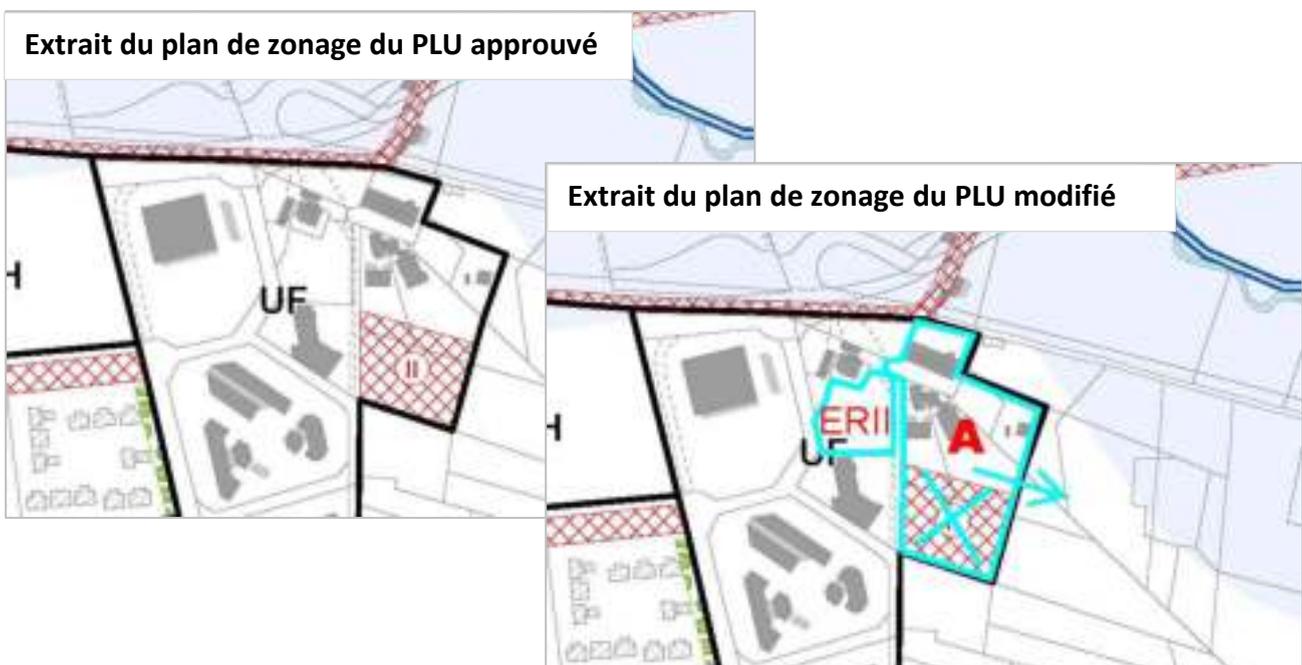
Afin de valoriser les espaces agricoles et de préserver le caractère naturel et paysager de la plaine agricole de Tourrettes, la commune souhaite déplacer l'emplacement réservé n°II à destination d'un parking de co-voiturage. L'emplacement choisi est localisé au sein de la zone UF mitoyenne, qui se trouve davantage adaptée à l'implantation d'un parking de co-voiturage.

De plus, et en cohérence avec cet objectif de protection et de valorisation des terres agricoles, l'ensemble des constructions situées au-dessus de l'actuel emplacement réservé sont reclassées en zone agricole.

En conséquence le plan de zonage est modifié pour :

- supprimer l'actuel ER n°II de la zone agricole,
- repositionner l'ER n°II sur la parcelle n° 545 située en zone UF,
- reclasser en zone agricole, les constructions situées au-dessus de l'actuel ER n°II en zone agricole.

Modification apportée



**Point n°2 : Modification de la liste des emplacements réservés pour tenir compte du déplacement de l'emplacement réservé n° II présenté au point n°1**

Le déplacement de l'ER n°II pour le parking de co-voiturage de la zone agricole A vers la zone UF nécessite la réactualisation de la liste des emplacements réservés.

En conséquence la liste est modifiée pour :

- la modification de la superficie désignée pour l'emplacement réserve : 2 740 m<sup>2</sup> au lieu de 5 000 m<sup>2</sup>.,
- reclasser en zone agricole, les constructions situées au-dessus de l'actuel ER n°II en zone agricole.

**Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics**

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
I	Extension du cimetière	Commune	7 730 m <sup>2</sup>
II	Création d'un parking pour covoiturage aux Grandes Terrasses	Commune	<del>5 000 m<sup>2</sup></del> 2 740 m <sup>2</sup>

**VI. Les évolutions diverses apportées au règlement d'urbanisme dans son ensemble**

**Point n°1 : Modification du règlement d'urbanisme - Les dispositions générales - Article 18 – droit des sols appliqué aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

18

La modification de cet article vise à préciser les règles d'urbanisme applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La création de ce nouvel article permet de regrouper au sein d'un même article des dispositions générales, les règles applicables à ce type de constructions et installations pour les supprimer des articles de chaque zone.

En conséquence, les dispositions générales du règlement d'urbanisme sont complétées par un nouvel article 18.

**Modification apportée**

**ARTICLE 18 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"**

Le Code de l'Urbanisme permet de désigner des règles particulières pour les Occupations et Utilisations du Sol dénommées « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) :
  - o dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité ;
  - o ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Les dispositions applicables :

- Pour les reculs par rapport aux voies et emprises publiques :
  - o les installations et constructions devront s'implanter à 35 mètres de l'axe des routes départementales,
  - o pour les autres voies : non règlementé.
- Pour les hauteurs :
  - o La hauteur des installations et constructions est limitée à 12 mètres maximum. Il pourra être admis une hauteur supplémentaire de 1,80m maximum pour les édifices techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (ascenseur, VMC, ...)
- Pour le stationnement :
  - o Pour les véhicules motorisés en dehors des 2 roues : à minima, 1 place de stationnement automobile pour quatre personnes pouvant être accueillies.
  - o Pour le stationnement deux-roues : Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.
- Pour l'aspect extérieur :
  - o Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
  - o Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes. Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.
  - o Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.
- Pour les espaces verts/espaces libres :
  - o Les plantations sont laissées à l'appréciation de l'aménageur suivant la nature du projet envisagé.

## Point n°2 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites – Zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UT, UZ, UCim, UV, IAU, A et N

La modification de cet article consiste à reformuler les interdictions en fonction de la prise en compte du risque afin de faciliter l'instruction des permis de construire et réduire les risques de recours liés à l'interprétation juridique.

*En conséquence, le premier aliéna de l'article est supprimé et la rédaction du dernier est reformulé.*

### Modification apportée

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :~~

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- [...]

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Nonobstant les interdictions développées ci-avant, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

## Point n°3 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La modification de cet article consiste à reformuler les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en fonction de la prise en compte du risque mouvements de terrain et/ou du périmètre de protection du forage de Tassy II, afin de faciliter l'instruction des permis de construire et réduire les risques de recours liés à l'interprétation juridique.

*En conséquence, le premier et le dernier aliéas de l'article sont supprimés et remplacés par une rédaction appropriée.*

**Modification apportée**

Pour les zones UA, UB, UD, UZ, UCim, UV, IAU :

**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans les secteurs concernés par des risques naturels de mouvements de terrain, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.*

*Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- [...]

*Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.*

Pour les zones UC, UF, UH, UT, A et N

**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans les secteurs concernés par des risques naturels de mouvements de terrain, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.*

*Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent, nonobstant les occupations et utilisations du sols admises ci-dessous.*

*Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- [...]

*Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.*

*Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.*

**Point n°4 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La modification de cet article vise à affranchir de la règle des reculs par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations est supprimée.*

**Modification apportée**

Pour les zones UB, UC, UD, UF, UH, UT, UZ, UCIM, UV, IAU, A, N.

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- [...]

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.~~

### **Point n°5 : Modification du règlement d'urbanisme - Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La modification de cet article vise à affranchir de la règle des reculs par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations est supprimée.*

Modification apportée

Pour les zones UV, N.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

### **Point n°6 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 9 Emprise au sol**

---

La modification de cet article vise à affranchir de la règle d'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations est supprimée.*

Modification apportée

Pour les zones UC, UH,

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- [...]

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.~~

### **Point n°7 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 10 Hauteur des constructions**

---

La modification de cet article vise à affranchir de la règle de hauteur, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*En conséquence, la référence à ce type de constructions et installations est supprimée.*

Modification apportée

Pour les zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, UT, UCIM, IAU, A, N.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, est limitée à 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, la hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

~~Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.~~

#### **Point n°8 : Modification du règlement d'urbanisme – Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions de la zone Ne**

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité mieux maîtriser l'occupation et l'utilisation du sol du secteur Ne situé au sud de la commune. Ce dernier accueille déjà un certain nombre d'installations, notamment, la plateforme de recyclage et de valorisation de matériaux inertes et les installations classées figurant au lieu-dit la Verrerie Vielle, la décharge et l'élimination de résidus urbains (Jas de la Maure).

En conséquence, le PLU propose, à travers l'article 2 du règlement de la zone N, d'interdire l'expansion des activités existantes, au-delà des autorisations déjà accordées par le Préfet, au titre des Installations Classées pour la Projection de l'Environnement.

#### **Modification apportée**

##### Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration, de la déchetterie et de la décharge.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'extension des installations classées existantes au lieu-dit la Verrerie.
- ~~Seules sont autorisées les occupations et utilisations nécessaires et indispensables aux activités, telles qu'elles ont été autorisées par l'arrêté préfectoral n° 83-2020-00049/D1955 du 9 juin 2020, au titre des ICPE.~~

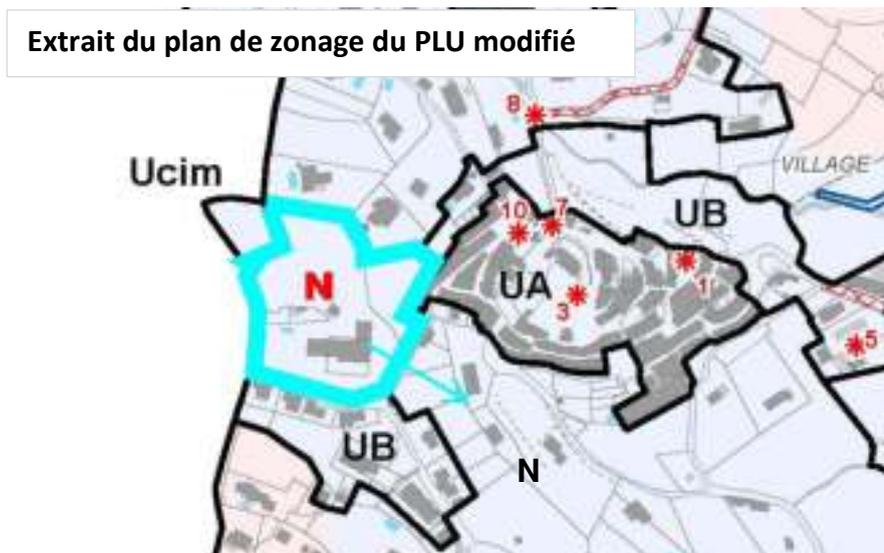
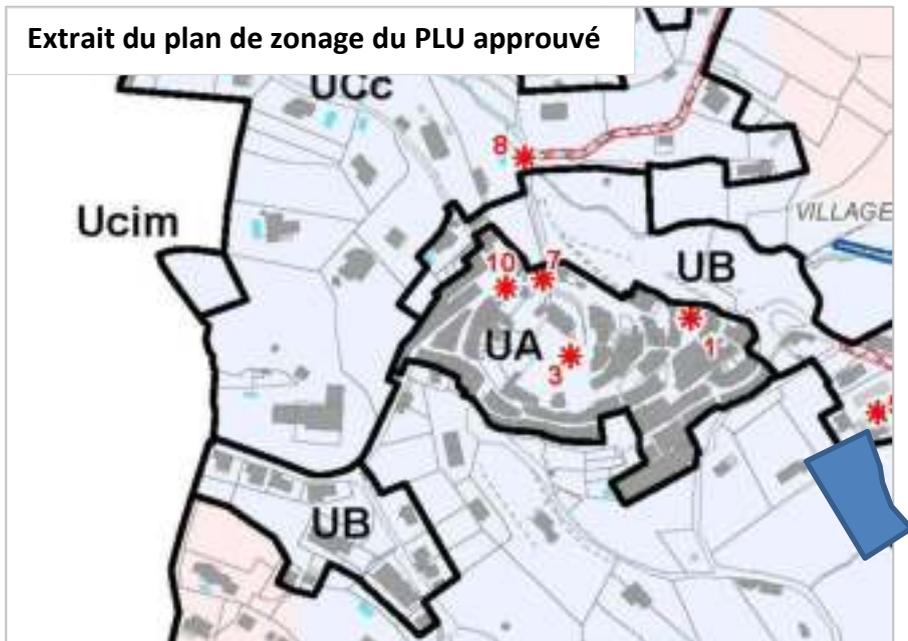
## **VII. Les évolutions diverses apportées au plan de zonage dans son ensemble**

#### **Point n°1 : Modification du plan de zonage pièce n°3a – Reclassement d'une partie de la zone UCc aux abords du village en zone naturelle « N »**

La commune souhaite reclasser des terrains situés dans le prolongement du socle du village, en raison de leur sensibilité paysagère et plus particulièrement de leur caractère à dominante naturelle ainsi que de leur forte perception depuis le grand paysage.

*En conséquence, les parcelles concernées, classées en zone UCc dans le PLU approuvé, sont intégrées à la zone naturelle du socle du village.*

Modification apportée



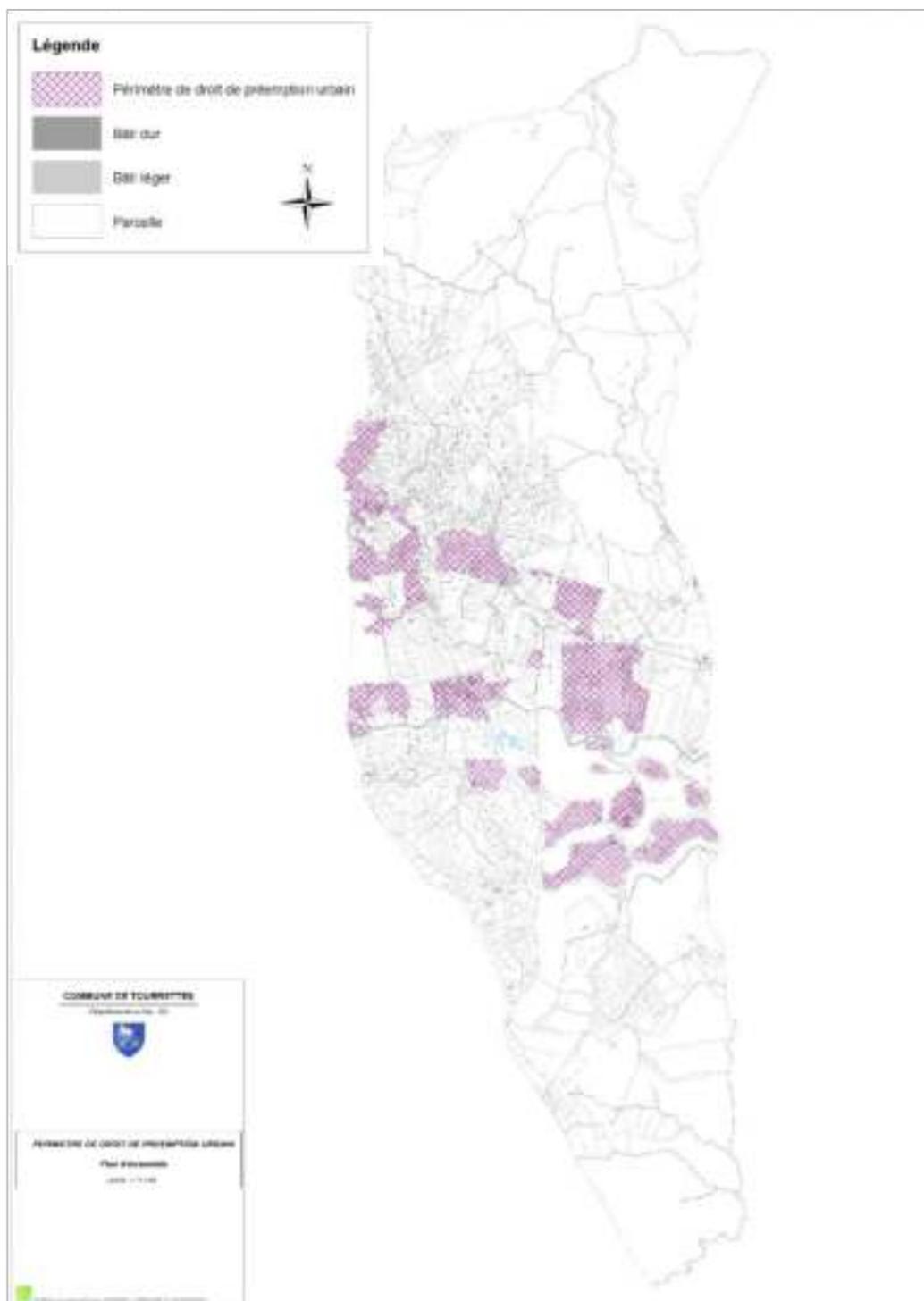
### VIII. L'évolution des pièces annexes – Intégration des documents liés à l'instauration du Droit de Préemption

La commune, par délibération du Conseil Municipal a instauré le Droit de Préemption en date du 29 septembre 2020.

La présente modification est l'occasion de compléter le dossier de PLU avec l'intégration de la délibération et du plan s'y référent.

*En conséquence, les annexes sont complétées par la délibération du Conseil Municipal et par le plan indiquant les secteurs concernés par le Droit de Préemption.*

Modification apportée



## IX. L'évolution de la surface des zones

La modification de droit commun n°1 ne conduit pas à des modifications de surface de zone au profit de la zone naturelle.

Ainsi, l'extension de la protection du socle vert du village entraîne la réduction de la zone UCc au profit de la zone naturelle N, pour une superficie de 1,07 hectares.

De même, la prise en compte de l'étude hydraulique et plus particulièrement l'emprise inondable a conduit à la réduction de la zone UF au profit de la zone naturelle N pour une superficie de 1,17 hectares.

Nouvelle répartition des surfaces pour les deux zones impactées :

	PLU en vigueur		Modification n°1
<b>ZONE UC dont</b>	144,6 hectares		143,53 hectares
- ZONE UCc	78,3 hectares	- 1,07 ha	77,23 hectares
<b>ZONE UF</b>	43,1 hectares	- 1,17 ha	41,93 hectares
<b>ZONE N</b>	2 267,9 hectares	+ 1,07 ha + 1,17 ha	2 270,14 hectares

## X. La prise en compte des contraintes supra-communales

### Le respect des grands principes généraux

#### LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. »

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

**La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**

#### **LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME**

Le projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

**La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme.**

#### **Le respect des dispositions particulières**

##### **LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)**

La commune de Tourrettes s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence approuvé le 9 avril 2019.

**Les dispositions prises dans le cadre de la modification de droit commune sont compatibles avec les orientations du SCOT.**

##### **LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

**Les dispositions de la modification de droit commun du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Tourrettes.**

##### **LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES**

**Les modifications apportées au PLU de la commune de Tourrettes respectent bien les risques naturels et contraintes énoncés dans les documents suivants :**

- Le PEB – Plan d'Exposition au Bruit ;
- Les risques sismiques : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1990 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Le PER – Plan d'Exposition aux Risques approuvé le 29 novembre 1990 ;
- L'Atlas des Zones Inondables – AZI ;
- Le Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie ;
- L'évolutions du PLU par cette modification respectent les orientations générales du PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du Bassin Rhône-Méditerranée, arrêté par le Préfet le 7 décembre 2015. La commune n'est pas concernée par un TRI – Territoire à Risque Important
- Les risques aléa retrait-gonflement des terrains argileux, figurant dans le porté à connaissance de l'Etat de 2008 ;

##### **PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX**

**La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas et divers plans supra-communaux dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, la présente modification :**

- s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;
- ne réduit aucune protection ;
- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Sont notamment concernés :

- le STRADDET,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux,

et les plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que :

- le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA),
- Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPDCI) du Var pour la période 2009-2015 a été approuvé le 28 décembre 2008 et sa déclinaison sur le Canton de Fayence « PIDAF »
- le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau, dont une version réactualisée a été remise en septembre 2012.
- Le Schéma Départemental des Déplacements, adopté le 12 décembre 2007
- Les servitudes d'Utilité Publique
- Etc...