

Plan
Local
d'**U**rbanisme

Modification n°:

1

Département
du Var

Commune de :

Les Salles-surVerdon

Document n°:

1

Note de présentation de la modification

 **begeat**

Équipementier - Ingénierie

URBANISME

PROJET

ÉQUIPEMENT

PROJET

ÉQUIPEMENT

www.begeat.fr

131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tel : 04 94 93 58 17

Fax : 04 94 09 20 34

Mail: contact@begeat.fr



Historique des procédures :

PLU approuvé par DCM le :	21 février 2014
Modification du PLU approuvée par DCM le :	9 janvier 2014

** DCM : délibération du Conseil Municipal*

Table des matières

1) OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	4
2) LA MODIFICATION AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME.....	4
3) MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	5
4) MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	7
5) MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUA	8
6) MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUB	9
7) MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A.....	10
8) MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N.....	11
9) LES ESPACES REMARQUABLES.....	13

1) Objet de la modification n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme des Salles sur Verdon (Var) a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2014.

L'objet de la présente modification du PLU consiste à mettre en œuvre l'objectif suivant :

- ⇒ Modifier certains articles du règlement du PLU afin de prendre en compte les dispositions législatives d'application immédiate issues de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

- ⇒ Préciser quelques points du règlement de la zone Ua.

- ⇒ Insertion d'une cartographie précisant la délimitation des espaces remarquables majorés de 87 hectares.

➔ En l'espèce, la modification concerne le règlement (document 4 du PLU) et n'apporte aucune incidence sur l'environnement.

La présente note complètera le rapport de présentation du PLU (document 1 du PLU).

2) La modification au regard du code de l'urbanisme

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), modifiant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), modifie l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, ainsi, le document d'urbanisme :

« Fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ».

L'enquête publique s'est déroulée du 23 octobre 2014 au 24 novembre 2014.

3) Modification du règlement de la zone Ua

Le règlement de la zone Ua est modifié afin de prendre en compte les nouvelles règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions que le Règlement d'un PLU peut fixer. La modification concerne :

- **Le complément du contenu de l'article 2**, relatif à l'occupation et l'utilisation du sol. La zone Ua accueille de nombreux commerces, ayant intérêt à bénéficier de structures légères (mais closes) sur les principales rues et places du village. L'objectif de la présente modification est de réglementer leur implantation et de lister les rues et places autorisant les structures légères.

➔ **Projet de règlement modifié :**

ARTICLE Ua 2

« Les structures légères closes à destination de commerce sont autorisées sur les parcelles donnant sur les rues et places suivantes :

Place Sainte Anne, Place de l'Artisanat, Rue Pierre Blanche, Rue Costebelle, Place Garuby, Avenue de Bocouenne, Avenue de Perafabre.»

- **Le complément du contenu des articles 6, 7 et 9**, relatif à l'implantation des constructions. La zone Ua est dotée de polygones d'emprise, au sein desquelles les constructions nouvelles doivent s'implanter. L'objectif de la présente modification est de réglementer l'implantation des vérandas.

➔ **Projet de règlement modifié :**

ARTICLE Ua 6 - Ua7 – Ua9 :

« Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprise maximale des constructions définis aux plans graphiques.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas :

- Des vérandas : celles-ci sont autorisées en dehors des polygones d'emprises si elles sont accolées à au-moins une façade et sur 2,50m de largeur au nu de la façade. »

- **Le complément du contenu de l'article 10**, relatif à la hauteur maximale des constructions. l'occupation et l'utilisation du sol. L'objectif de la présente modification est de réglementer la hauteur des bâches et vérandas, notamment celles situées sur les espaces publics et bénéficiant d'autorisations temporaires.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE Ua 10 Hauteur absolue : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.
➔ Projet de règlement modifié :
ARTICLE Ua 10 Hauteur absolue : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. La hauteur des bâches et des vérandas est limitée à 2,50m.

- **La suppression du contenu de l'article 5**, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE Ua 5 : Cet article n'est pas réglementé.
➔ Projet de règlement modifié :
ARTICLE Ua 5 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

- **La suppression du contenu de l'article 14**, relatif au coefficient d'occupation des sols.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE Ua 14 : Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 16.
Projet de règlement modifié :
ARTICLE Ua 14 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

4) Modification du règlement de la zone Ue

Le règlement de la zone Ue est modifié afin de prendre en compte les nouvelles règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions que le Règlement d'un PLU peut fixer. La modification concerne :

- **La suppression du contenu de l'article 5**, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE Ue 5 : Cet article n'est pas règlementé.
➡ Projet de règlement modifié :
ARTICLE Ue 5 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

- **La suppression du contenu de l'article 14**, relatif au coefficient d'occupation des sols.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE Ue 14 : Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 16.
Projet de règlement modifié :
ARTICLE Ue 14 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

5) Modification du règlement de la zone AUa

Le règlement de la zone AUa est modifié afin de prendre en compte les nouvelles règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions que le Règlement d'un PLU peut fixer. La modification concerne :

- **La suppression du contenu de l'article 5**, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE AUa 5 : Cet article n'est pas règlementé.
➔ Projet de règlement modifié
ARTICLE AUa 5 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

- **La suppression du contenu de l'article 14**, relatif au coefficient d'occupation des sols. Seul le secteur AUaa était concerné par un COS (unique COS du PLU).

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE AUa 14 : En zone AUa : Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 16. En secteur AUaa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.
Projet de règlement modifié :
ARTICLE AUa 14 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

6) Modification du règlement de la zone AUb

Le règlement de la zone AUb est modifié afin de prendre en compte les nouvelles règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions que le Règlement d'un PLU peut fixer. La modification concerne :

- **La suppression du contenu de l'article 5**, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE AUb 5 : Cet article n'est pas règlementé.
➔ Projet de règlement modifié :
ARTICLE AUb 5 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

- **La suppression du contenu de l'article 14**, relatif au coefficient d'occupation des sols.

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE AUb 14 : Cet article n'est pas règlementé.
Projet de règlement modifié :
ARTICLE AUb 14 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

7) Modification du règlement de la zone A

La zone agricole (A) ne réglementait pas les articles 5 et 14.

L'objet de la présente modification consiste uniquement à préciser les dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE A 5 : Cet article n'est pas réglementé.
➔ Projet de règlement modifié
ARTICLE A 5 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :
ARTICLE A 14 : Cet article n'est pas réglementé.
➔ Projet de règlement modifié
ARTICLE A 14 : Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

8) Modification du règlement de la zone N

L'objet de la présente modification consiste à apporter les modifications suivantes :

- **Compléter le contenu de l'article 2**, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'objet de la présente modification consiste à ajouter une réglementation supplémentaire introduite depuis la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

➔ Projet de règlement modifié :

ARTICLE N 2 :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

« L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, à l'exclusion de tout changement de destination ».

- **Supprimer le contenu de l'article 5**, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles. La zone naturelle (N) ne réglementait pas l'article 5. L'objet de la présente modification consiste uniquement à préciser les dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :

ARTICLE N 5 :

Cet article n'est pas réglementé.

➔ Projet de règlement modifié :

ARTICLE N 5 :

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

- **Supprimer le contenu de l'article 14**, relatif au coefficient d'occupation des sols, proportion de mètres carrés constructibles attachée à chaque terrain. La zone naturelle (N) ne réglementait pas l'article 14. L'objet de la présente modification consiste uniquement à préciser les dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Extrait du règlement approuvé le 21 février 2014 :

ARTICLE N 14 :

Cet article n'est pas réglementé.

➔ **Projet de règlement modifié**

ARTICLE N 14 :

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

9) Les espaces remarquables

Les cartes pages 146 et 147 du rapport de présentation (document n°1 du PLU approuvé le 21 février 2014) sont des cartes à caractère informatif reprenant l'analyse des services de l'Etat sur l'application de la loi Littoral (articles L146 et suivants du code de l'urbanisme).

Le PLU approuvé respecte la loi littoral : en classant en zone N l'essentiel du territoire, en positionnant des Espaces Boisés Classés (commission DCNPS du 25 mai 2012) et en identifiant une biodiversité recensée au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme (d'après le code en vigueur à la date d'approbation du PLU). Par ailleurs, l'autorité environnementale de l'Etat a validé l'évaluation environnementale du PLU des Salles sur Verdon.

Toutefois, la délimitation des « espaces remarquables » (au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme) effectuée par l'Etat doit être modifiée – favorablement - au regard des protections imposées par le PLU approuvé (EBC et L123-1-5-7) qui protègent le lieu-dit LES GORGUES et TREY.

Ce lieu-dit n'est en effet pas considéré comme « espace remarquable » d'après la cartographie des services de l'Etat, alors que le PLU l'identifie comme un secteur à fort enjeu écologique et paysager (EBC et L123-1-5-7).

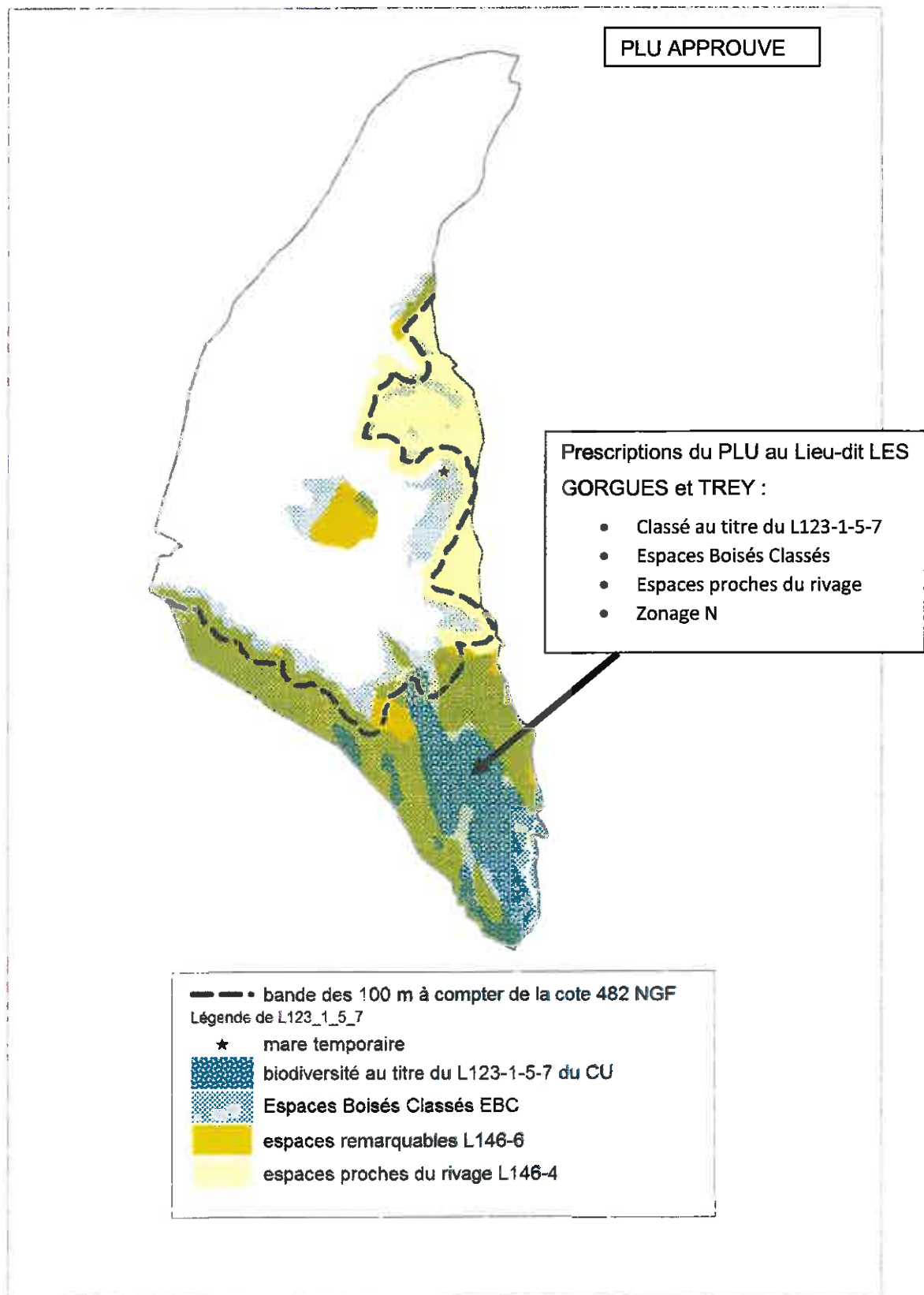
La présente modification n°1 du PLU, a donc pour objet de modifier la cartographie des espaces remarquables, **en y ajoutant 101 hectares supplémentaires d'espaces remarquables** (lieu-dit LES GORGUES et TREY). Les justifications environnementalistes font d'ores et déjà partie de l'évaluation environnementale du PLU, dans le rapport de présentation du PLU approuvé (état initial de l'environnement : fonctionnement écologique à partir de la page 68) et (incidences et mesures sur le fonctionnement écologique à partir de la page 163).

Ainsi, La présente modification du PLU met à jour la cartographie de la page 147 du rapport de présentation.

Superficie des espaces remarquables au PLU des Salles sur Verdon approuvé le 21 février 2014 (cartographie de l'Etat) :	234 hectares
Superficie des espaces remarquables modifiées (+ 101 hectares) :	335 hectares

Voir les illustrations avant / après, pages suivantes ⇒

Cartographie de l'application de la loi littoral des services de l'Etat et des prescriptions environnementales du PLU approuvé le 21 février 2014 :



Cartographie des prescriptions environnementales du PLU approuvé le 21 février 2014 et des « espaces remarquables » (au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme) modifiés. La délimitation des espaces proches du rivage, au titre de l'article L146-4 n'est pas modifiée:

