

D E P A R T E M E N T D U V A R

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION 2010**

COMMUNE DE  
FLASSANS-SUR-ISSOLE

Document n°1

Rapport de présentation

Révision totale PLU :  
Prescrite par DCM du 30 juillet 2001  
Projet de PLU arrêté DCM du : 23/12/2004  
Projet de PLU approuvé DCM du : 22/03/2006

PLU modifié en 2007 et approuvé par DCM du 29/01/2007  
PLU modifié en 2009 et approuvé par DCM du 9/09/2009  
PLU modifié en 2010 et approuvé par DCM du



*Urbanisme  
Aménagement  
Environnement  
Paysage  
Développement*

131 Place de la Liberté  
83 000 Toulon

Tél : 04.94.93.58.17  
Fax : 04.94.09.20.34  
E-Mail : [BEGEAT@wanadoo.fr](mailto:BEGEAT@wanadoo.fr)  
Site : [www.BEGEAT.fr](http://www.BEGEAT.fr)

Djenina Illoul  
Architecte D.P.L.G

29 place Colonel Bonnier  
83200 TOULON

Tél/Fax : 04.94.24.13.47  
E mail : [djenina.illoul@free.fr](mailto:djenina.illoul@free.fr)

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION  
2010.076 DU 1 DEC. 2010  
LE MAIRE DE  
FLASSANS SUR ISSOLE

Le Maire,  
Bernard FOURNIER



# RAPPORT DE PRESENTATION

## MODIFICATION DU PLU DE FLASSANS SUR ISSOLE 2010

### PREAMBULE

La procédure de « modification » permet aux communes de pouvoir modifier leur document d'urbanisme en cours de validité à condition que les éléments de la dite modification :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, ou une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'entraînent pas de graves risques de nuisance.

Dans ce contexte réglementaire général, la commune de Flassans sur Issole souhaite aujourd'hui apporter quelques adaptations mineures au règlement de la seule zone UDr de son PLU, zone à vocation économique.

Les modifications envisagées ne concernent que le règlement de la zone UDr et consistent :  
-d'une part, à préciser la vocation générale de la zone UD (paragraphe « Caractère la zone » en tête du chapitre), quelles sont les occupations économiques interdites (article UDr1) et celles soumises à des conditions particulières (article UDr2)  
-d'autre part, à compléter l'article UDr10 sur la hauteur absolue des bâtiments en secteur UDr, cela afin de palier à un oubli (oubli souligné par le Préfet lors de la modification précédente).

Ces modifications étant effectivement mineures et répondant aux 3 conditions essentielles de la procédure dite de « modification » (voir ci-dessus), la commune de Flassans a donc choisi d'adopter cette procédure pour effectuer ces quelques changements, ci après exposés et justifiés.

## MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UDr

Les modifications concernent le « caractère de la zone » et les articles UDr1, UDr2 et UDr10

### 1. Le « caractère de la zone »

La modification permet d'ajouter que les équipements publics peuvent aussi être réalisés dans cette zone, en plus des autres activités dont l'accueil était déjà autorisé.

#### **Ancienne rédaction**

« Cette zone est affectée aux activités économiques comprenant des petites industries, des bureaux, des activités artisanales, commerciales et de services. »

#### **Nouvelle rédaction**

« Cette zone est affectée aux activités économiques comprenant entre autres des industries, des bureaux, des activités artisanales, commerciales et de services, des équipements publics. »

#### **Justification**

L'objectif est de permettre éventuellement la réalisation d'équipements publics dans la zone UDr.

### 2. ARTICLE UDr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La modification précise quelles sont les occupations et utilisations du sol interdites.

#### **Ancienne rédaction**

« Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UDr 2 sont interdites. »

#### **Nouvelle rédaction**

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs. »

#### **Justification**

En précisant ce qui est interdit, on élargit l'éventail des activités économiques pouvant y être accueillies.

### **3. ARTICLE UDr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La modification supprime le paragraphe 1 (occupations admises) et le remplace par la phrase suivante : « Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UDr1 ».

Par ailleurs, concernant le paragraphe 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), la modification supprime le b/ du dit paragraphe (sont admises les constructions à usage d'équipement collectif et de bureaux liés aux activités de la zone).

#### **Ancienne rédaction**

##### « Rappel :

Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol.

Sur l'ensemble de la zone UDr, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.

##### 1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a/ Les constructions réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que leurs annexes et entrepôts.
- b/ Les lotissements à usage artisanal.
- c/ Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- d/ Les aires à usage de stationnement.

##### 2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a/ Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations admises ci-dessus, à raison d'un seul logement de 150 m<sup>2</sup> par établissement (inférieur ou égal à 30 % de la SHON totale de plancher) contiguë ou compris dans le bâtiment artisanal.

b/ Les constructions à usages d'équipement collectif et de bureaux liés aux activités de la zone.

c/ Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

d/ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).

e/ Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

f/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.441-1 du code de l'urbanisme. »

## Nouvelle rédaction

### « Rappel :

Cette zone est soumise à des risques de mouvements de sol.

Sur l'ensemble de la zone UDr, une étude géotechnique est recommandée pour toute nouvelle construction de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux.

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

a/ Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations admises ci-dessus, à raison d'un seul logement de 100 m<sup>2</sup> par établissement (inférieur ou égal à 30 % de la SHON totale de plancher) compris dans le bâtiment

b/ Les installations classées uniquement soumises à enregistrement ou déclaration

c/ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).

d/ Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

e/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable »

## Justification

L'objectif est d'élargir l'éventail des activités économiques pouvant y être accueillies et de permettre l'implantation dans cette zone d'équipements publics même s'ils ne sont pas en relation directe avec les activités de la dite zone.

#### 4. ARTICLE UDr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La modification consiste à compléter le paragraphe 2 de cet article, dans lequel la hauteur absolue des constructions avait été précisée pour tous les secteurs sauf UDr .

##### **Ancienne rédaction**

« Les conditions ci-dessous ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### 1/ Conditions de mesure

La hauteur des constructions, toute superstructure comprise ne doit pas dépasser, un plan parallèle au sol naturel avant tous travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

##### 2- Hauteur absolue

- Dans le secteur **UDar**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.
- Dans le secteur **UDbr**, la hauteur des constructions toute superstructure comprise ne peut excéder la côte NGF de 247 m, soit une hauteur de 9,00m.
- Dans le secteur **UDb1r**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

##### **Nouvelle rédaction**

« Les conditions ci-dessous ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### 1/ Conditions de mesure

La hauteur des constructions, toute superstructure comprise ne doit pas dépasser, un plan parallèle au sol naturel avant tous travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Un relevé altimétrique du terrain avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. »

##### 2- Hauteur absolue

- Dans le secteur **UDr**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.
- Dans le secteur **UDar**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.
- Dans le secteur **UDbr**, la hauteur des constructions toute superstructure comprise ne peut excéder la côte NGF de 247 m, soit une hauteur de 9,00m.
- Dans le secteur **UDb1r**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m.

##### **Justification**

L'objectif est de corriger l'oubli et, en conséquence, de renseigner la hauteur absolue des constructions dans le secteur UDr.