PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation de la modification simplifiée n°1

Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2015
Modification simplifiée n°1 du PLU	Prescrite par Arrêté Municipal n°10801 du 14 novembre 2017 Approuvée par délibération de l'Assemblée Métropolitaine du 27 mars 2018



1. Objet de la modification simplifié n°1 du PLU

Le PLU de la commune de Six-Fours-Les-Plages a été approuvé le 10 avril 2015. Il est aujourd'hui nécessaire d'apporter quelques modifications au document.

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU consiste à :

⇨ Apporter des corrections aux emplacements réservés et aux secteurs de mixité sociale ;

⇨ Corriger quatre points de zonage afin de prendre en compte une décision de justice, des remembrements parcellaires et de corriger des erreurs matérielles;

⇨ Modifier certaines dispositions règlementaires du PLU afin d'améliorer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de clarifier certaines notions pour une meilleure compréhension ;

⇨ De mettre à jour certaines annexes du PLU.

.

➧ En l'espèce, la modification concerne le zonage (document 4.1 du PLU), le règlement (document 4.2 du PLU), la liste des emplacements réservés (document 5.1 du PLU) la liste des secteurs de mixité sociale (document 5.2 du PLU), les annexes du PLU (documents 6-1.d, 7-2, 7-2.b, 7-2.d, 7-2.f, 7-2.k, 7-2.m).

Cette procédure :

- Respecte l'économie générale du PLU traduite, notamment, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Respecte les capacités d'accueil souhaitées par la municipalité au travers du projet de PLU approuvé.

Conformément aux articles L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme, cette procédure simplifiée, peut être engagée si :

- **Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application des règles**
- **Elle ne diminue pas les possibilités de construire**
- **Elle ne réduit pas une zone urbaine ou d'urbanisation future**
- **Elle ne permet pas d'appliquer les dispositions d'un PLU tenant lieu de programme local de l'habitat**
- **Elle supprime le dépassement pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique prévu à l'article L 151-28 3°) du code de l'urbanisme**
- **Elle corrige des erreurs matérielles sur les plans de zonage.**

2. Les corrections apportées aux emplacements réservés et aux secteurs de mixité sociale

2.1. L'emplacement réservé n°84

Cette correction consiste uniquement à préciser la désignation de l'emplacement réservé dans la liste en ajoutant le chemin de Caillière qui est, lui aussi, élargit à 6 mètres.

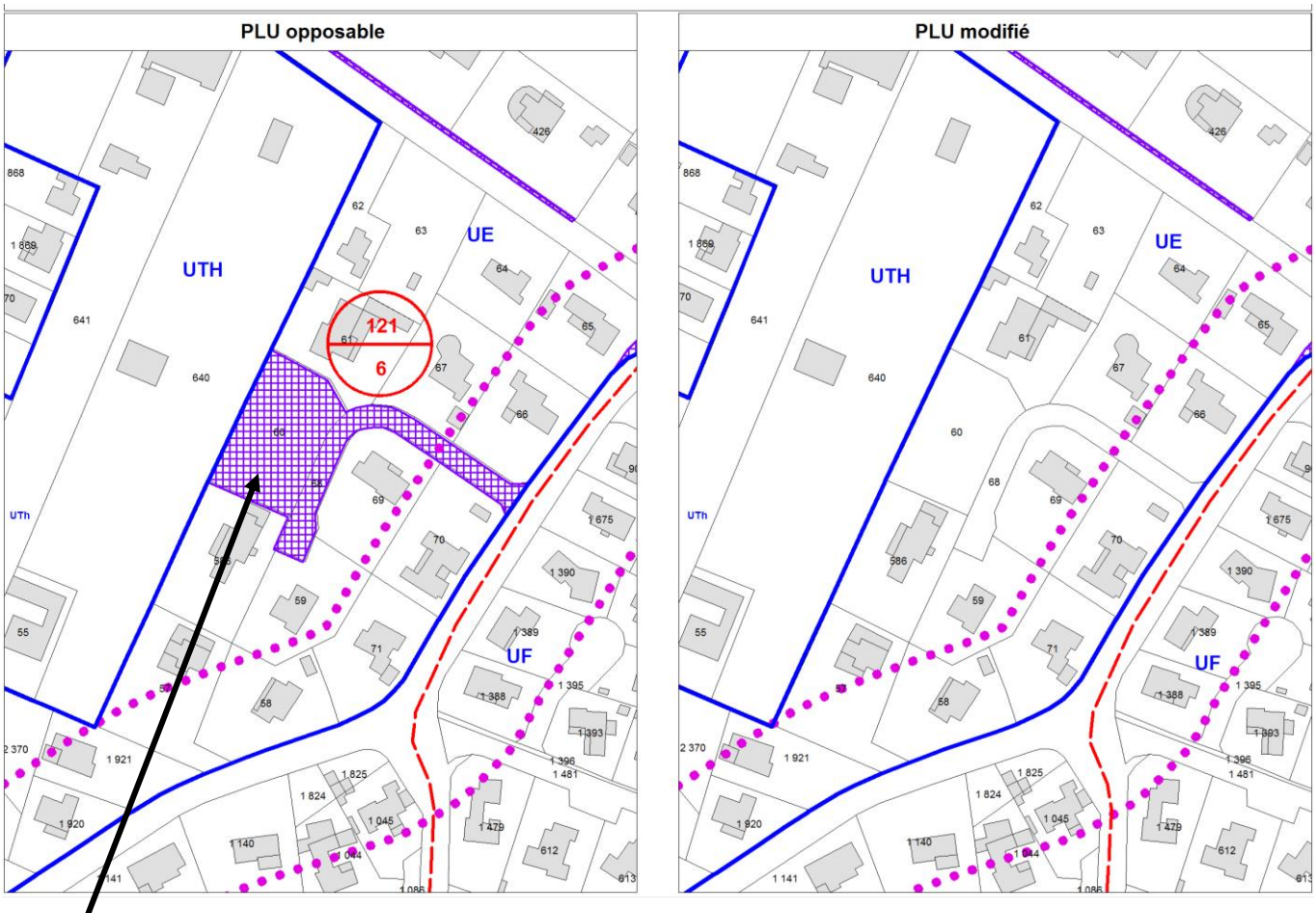
Elle ne modifie pas le tracé de l'emplacement réservé sur les planches de zonage.

2.2. Suppression de l'emplacement réservé n° 121

Cet emplacement réservé était destiné à la création d'une voie d'accès de 6 mètres de largeur et d'une aire de stationnement dans le secteur du Plan de la mer à partir de l'avenue du Brusc.

Le propriétaire à mis en demeure la commune d'acquérir l'une des parcelles concernée par l'emplacement réservé, comme le lui permet l'article L 152-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°14732 du 18 juillet 2016, le Conseil Municipal a décidé de ne pas donner suite à cette mise en demeure. Dès lors que la partie « aire de stationnement » de cet emplacement réservé ne peut plus être réalisée il n'est pas nécessaire d'acquérir la voie privée existante.



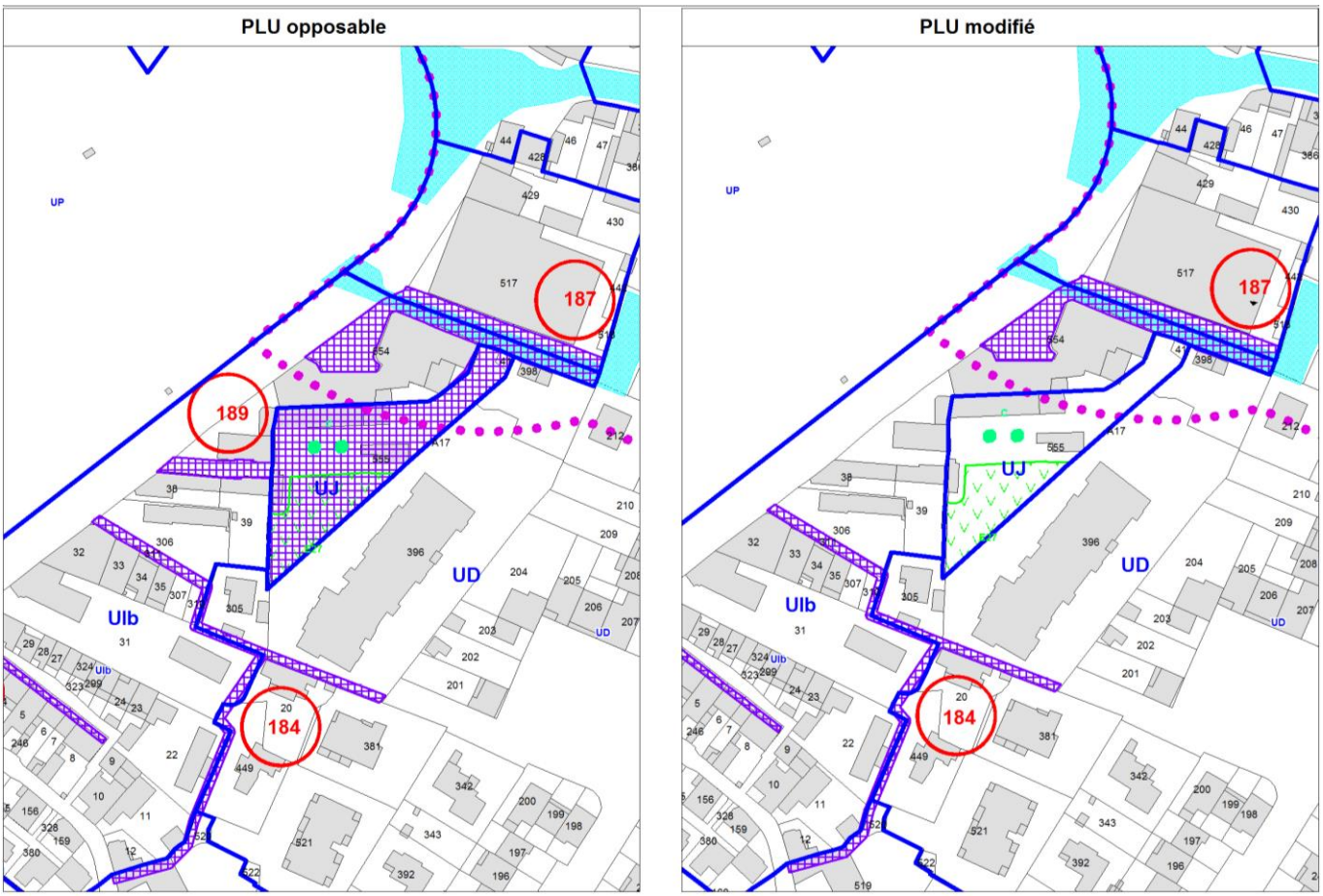
Parcelle dont le propriétaire à fait usage de son droit de délaissement

2.3. Suppression de l'emplacement réservé n°189

Cet emplacement réservé était destiné à la création d'un équipement touristique et d'un jardin public dans le quartier du Brusc.

Les propriétaires ont mis en demeure la commune d'acquérir les parcelles concernées par l'emplacement réservé n° 189.

Le Conseil Municipal a décidé par délibération n°14692 du 26 mai 2016, de ne pas donner suite à la mise en demeure dès lors que ces mêmes propriétaires ont donné leur accord pour la cession gratuite des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°187.



2.4. Création de l'emplacement réservé n° 220 pour changement d'objet et réduction du secteur de mixité sociale n° 219

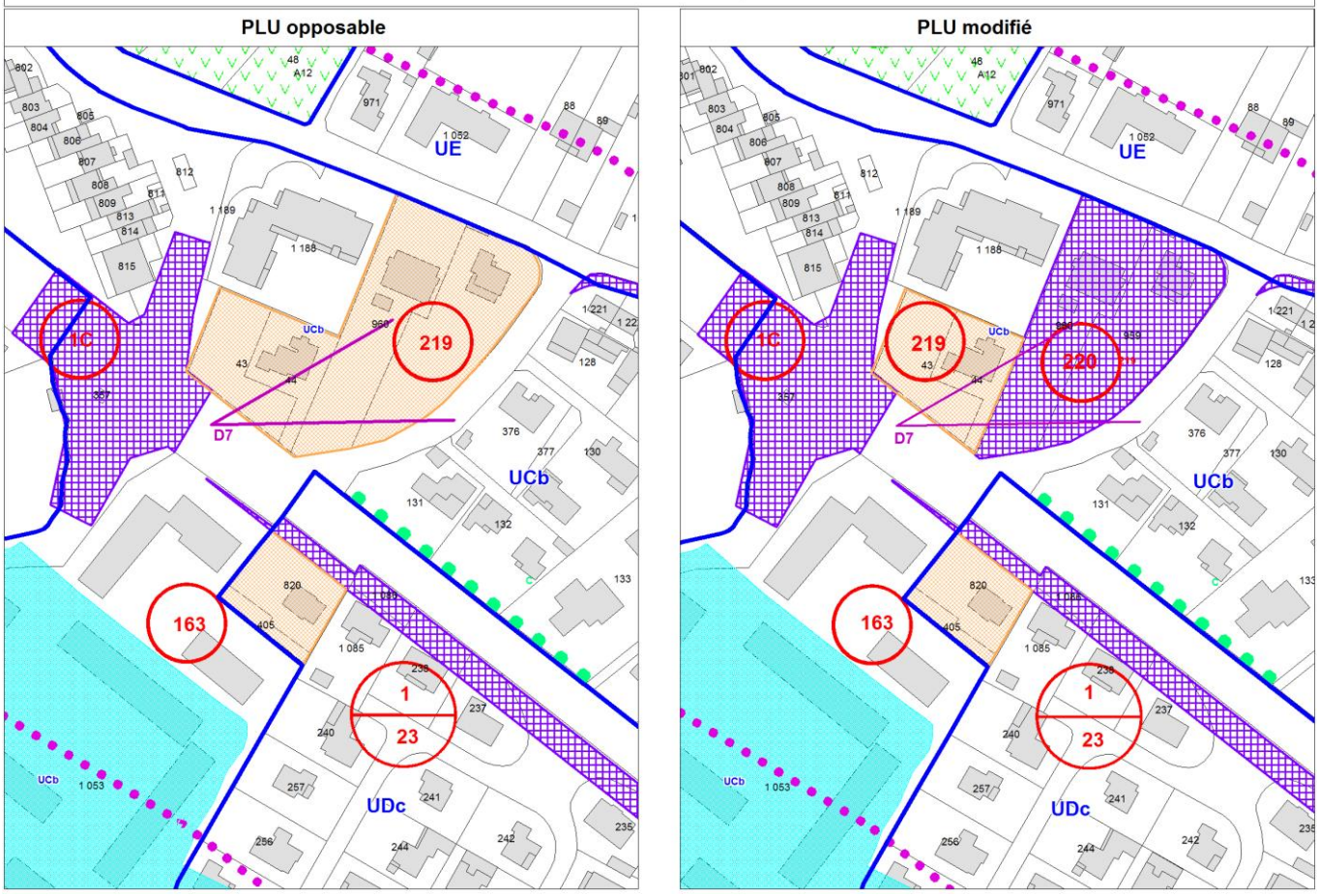
Le secteur de mixité sociale n°219 est destiné à la création d'un programme de logements sociaux entre l'avenue de la Mer et le chemin de Catalan, au niveau de la rocade des Playes.

Les parcelles AM 959 et 960, représentant les 2 tiers du secteur de mixité sociale, ont fait l'objet d'une donation à la commune, qui a été acceptée par délibération du Conseil Municipal n°14831 du 28 novembre 2016.

Cette donation était assortie de plusieurs conditions et principalement que la propriété soit utilisée pour la création d'un équipement à destination des enfants.

Le secteur de mixité sociale est donc réduit pour respecter les conditions de la donation. En revanche, un emplacement réservé n° 220 est créé sur les parcelles léguées afin de bien signifier leur destination.

Zoom n°5 - Correction du secteur de mixité sociale n° 219 et création de l'emplacement réservé n° 220 - échelle : 1 / 1 000

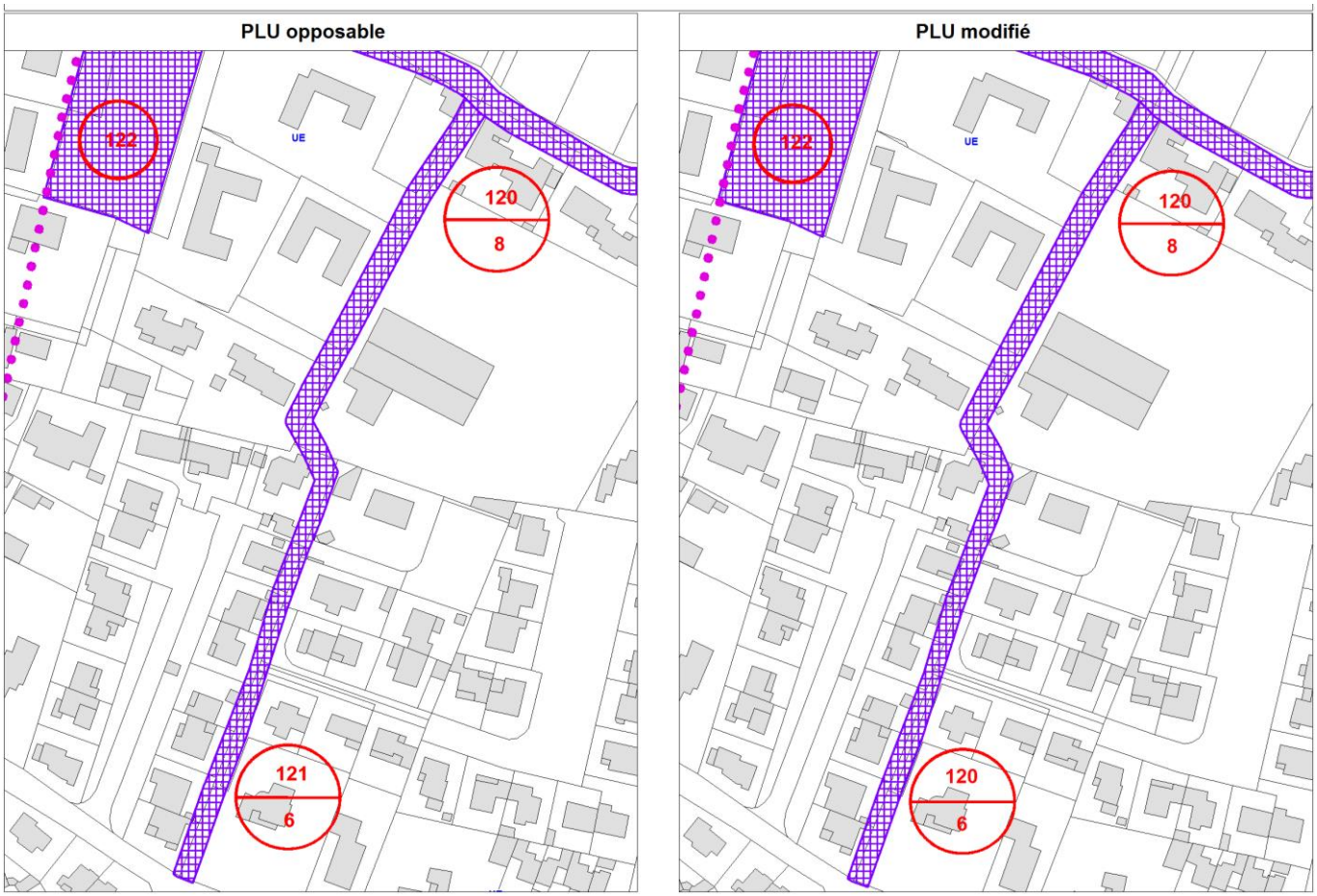


2.5. Correction d'une erreur matérielle dans le numéro de l'emplacement réservé n°120

Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une voie dans le quartier du Plan de la Mer entre les chemins du Plan de la Mer, du Rayolet et de la RD 616.

Il figure en partie sur la planche de zonage n°3G et en partie sur la planche de zonage n°2G. Cependant il ne porte pas le même numéro sur ces 2 planches.

Cette procédure de modification simplifiée est l'occasion de corriger cette erreur matérielle.



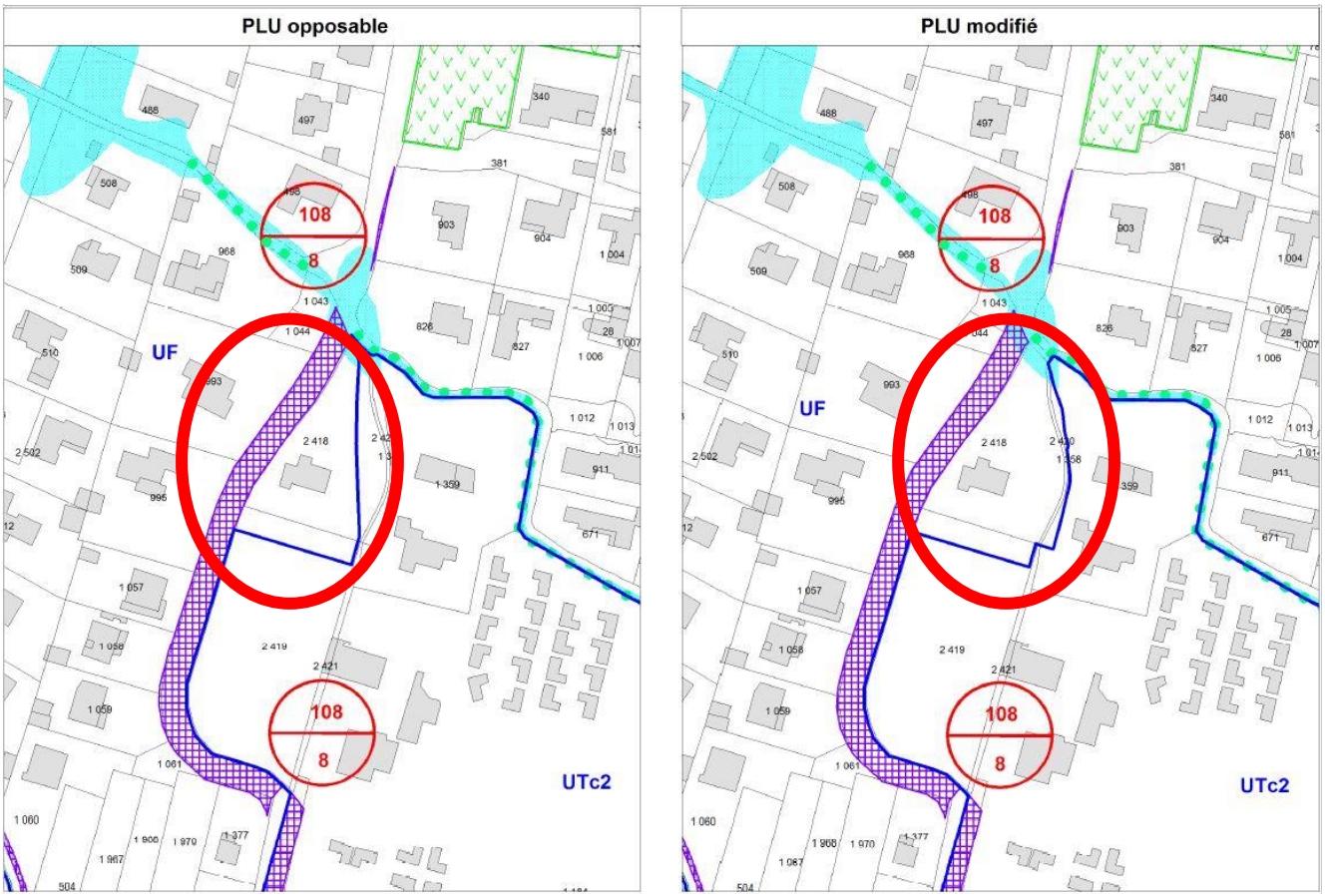
3. Les corrections apportées au zonage

3.1. Corrections des zones UF et UTc2

Dans le quartier du Mirondin, une propriété située à l'angle de la rue Mirondin a été classée en partie dans la zone UF (qui est une zone correspondant aux quartiers résidentiels) et en partie en zone UTc2 (qui correspond au camping Mer et Montagne).

Cette procédure est l'occasion de classer l'intégralité de la propriété supportant une construction à usage d'habitation en zone UF.

Ainsi 520 m² basculent de la zone UTc2 dans la zone UF.



Par rapport au zonage présenté pendant la période de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public, la zone UF a été légèrement agrandie, de 155 m2, afin d'intégrer les parcelles AM 2420 et AZ 1358. Ces deux parcelles font également partie de la même propriété. Cette demande a été faite dans le registre mis à la disposition du public.

3.2. Prise en compte du jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 7 novembre 2017

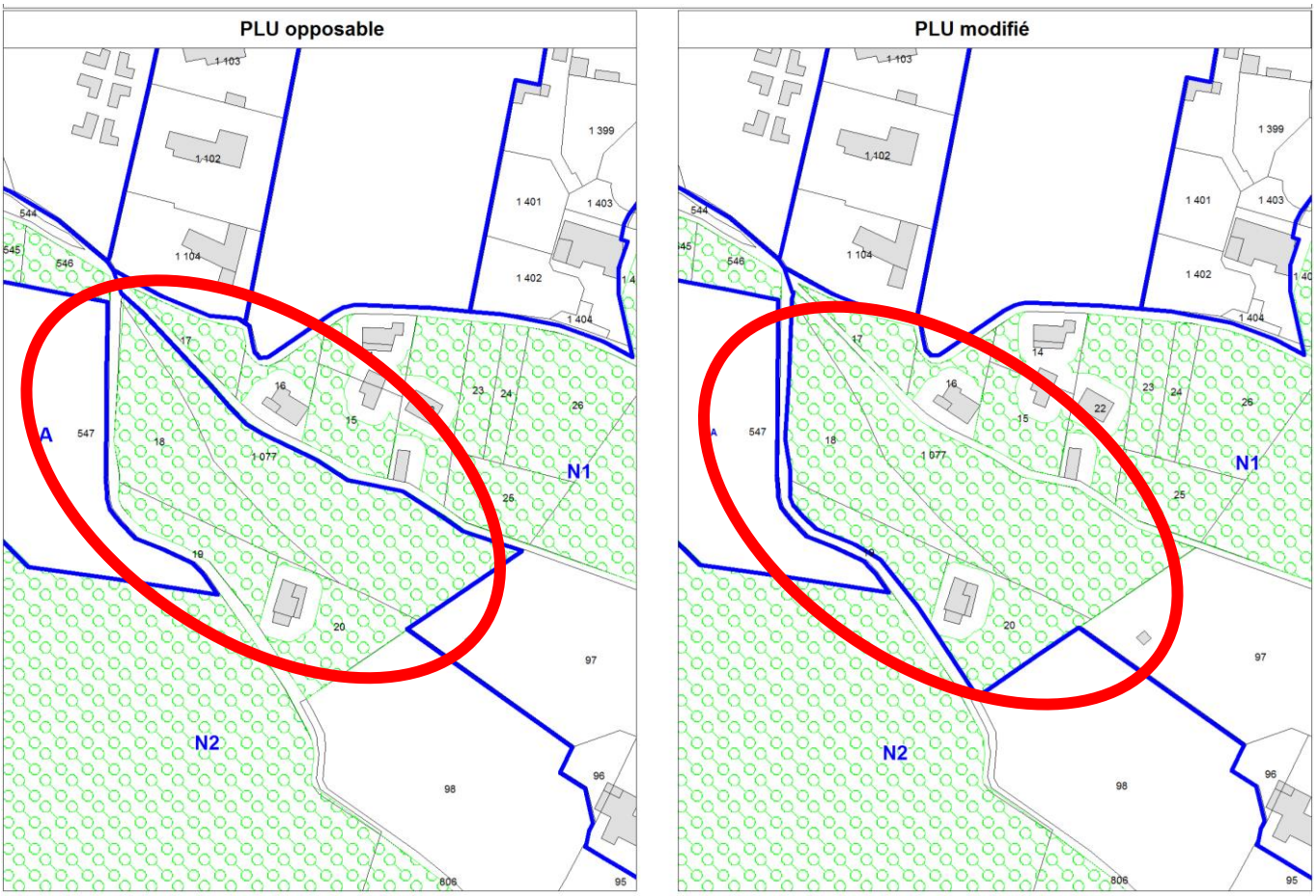
Le Tribunal Administratif de Toulon du 7 novembre 2017 a décidé d'annuler partiellement le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 avril 2015, sur les parcelles AZ n° 18, 19, 20 et 1077.

Ces parcelles sont situées dans le quartier Mirondin et avaient été classées initialement en zone N2 du PLU, zone correspondant aux espaces remarquables du littoral.

Le Tribunal Administratif de Toulon a estimé que ces parcelles, bâties, ne pouvaient être considérées comme un espace remarquable au titre de la loi littoral et devait être reclassées en zone N1.

Cette procédure de modification simplifiée est l'occasion d'intégrer cette décision de justice

Ainsi 6550 m² basculent de la zone N2 dans la zone N1.



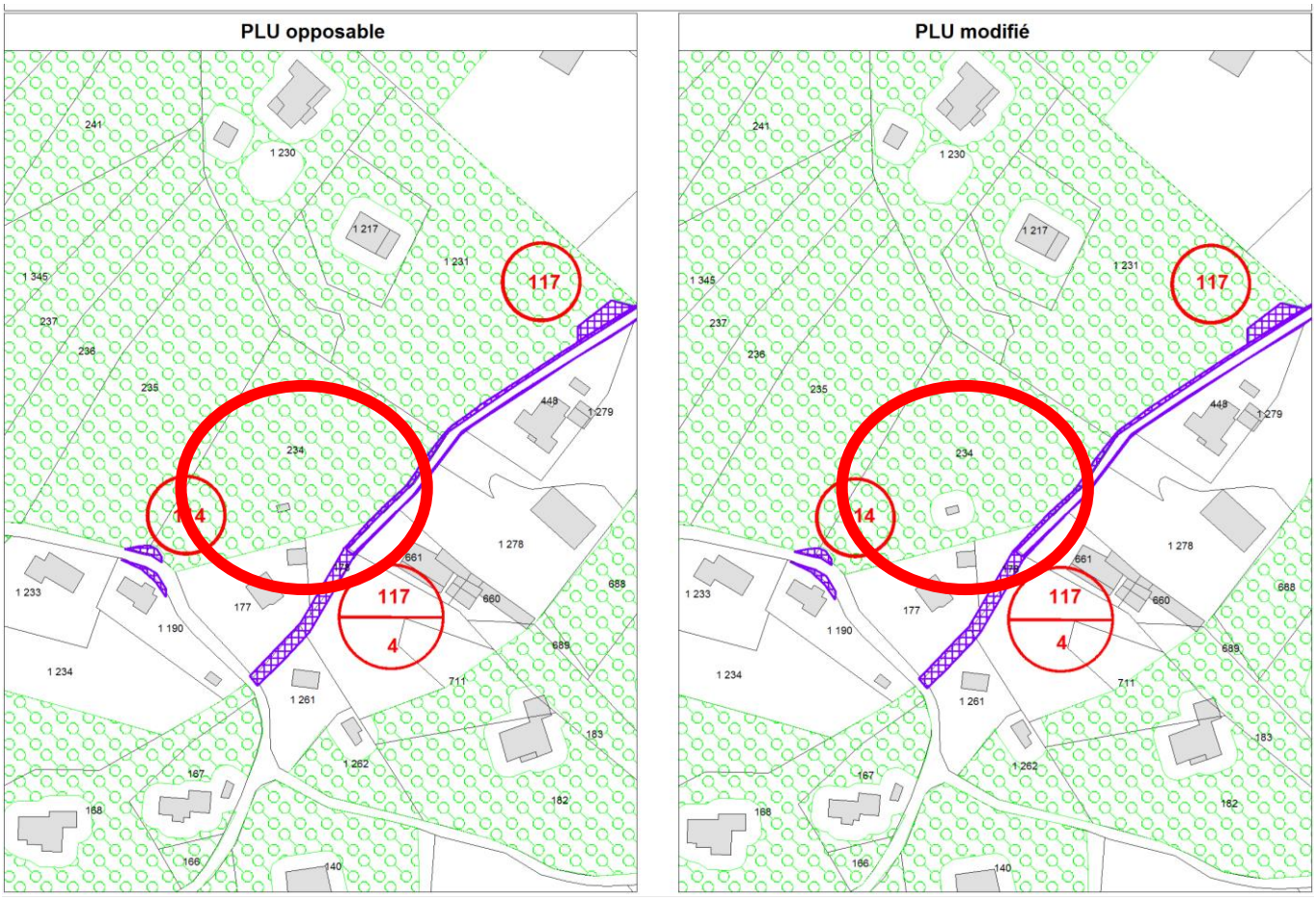
3.3. Correction d'une erreur matérielle sur le tracé des espaces boisés classés

Le PLU comprend des espaces boisés classés dont le positionnement a été examiné et a fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La municipalité, lors de l'approbation du PLU, avait décidé de prendre en compte l'existence des constructions dont les propriétés étaient classées en espace boisé, en créant une fenêtre (exempt d'espace boisé classé) sur toutes ces constructions.

Une construction, située chemin des Hauts Barelles, et qui a été autorisée par un permis de construire délivré en 1977, n'était pas représentée sur le cadastre.

Depuis, le cadastre a été mis à jour. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en délimitant une fenêtre sans espace boisé classé, d'une largeur de 5 mètres à partir du bord extérieur de la construction comme pour les autres constructions.



3.4. Réduction de la zone 1AUh2

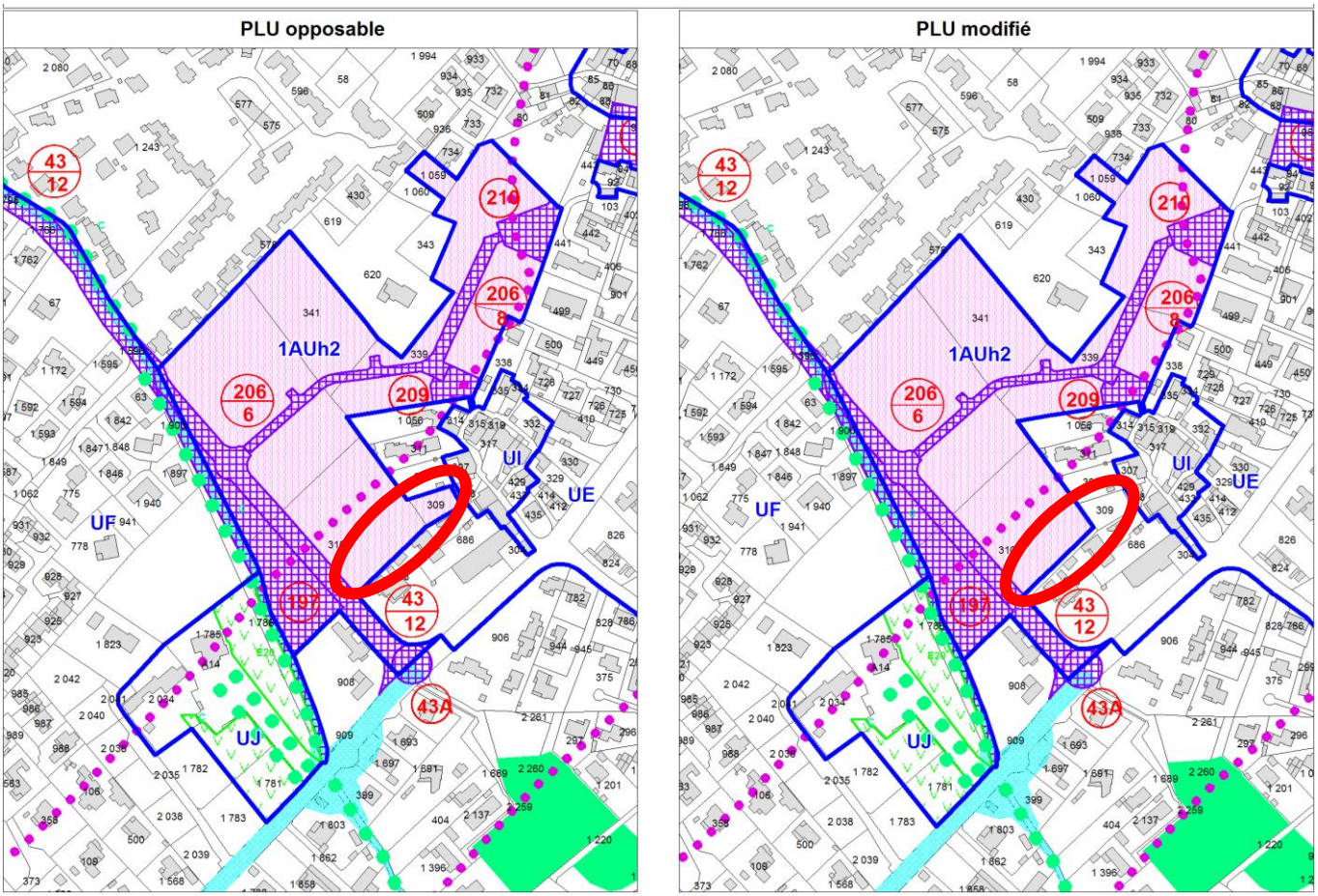
La zone 1AUh2 est située à proximité des hameaux de Barras et de Curet-Haut. Elle est destinée à recevoir des programmes de logements collectifs ainsi que des logements individuels en bande.

Cette zone est assortie d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Sur une partie de cette zone, un programme de logements est en cours de réalisation. Dans le cadre des transactions qui ont été réalisées avec les riverains et afin de simplifier la gestion et les aménagements futurs, un remembrement de parcelles a été effectué.

La réduction de la zone 1AUh2 est la résultante de ce remembrement. Le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont modifiés.

Ainsi 690 m² basculent de la zone 1AUh2 dans la zone UE.



4. Les corrections apportées au règlement

4.1. Correction de tous les numéros d'article du code de l'urbanisme

Une ordonnance du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1er janvier 2016, postérieurement à l'approbation du PLU, a modifié le code de l'urbanisme. L'ensemble des numéros d'articles cités dans le règlement ont donc été corrigés et mis à jour.

4.2. Article 8 des dispositions générales

Les références au projet de périmètre de protection du captage du puits de Pépiole sont corrigées puisque les périmètres et les travaux de dérivation des eaux du puits ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 8 janvier 2016.

4.3. Article 11 des dispositions générales

Les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif sont rajoutés dans la liste des définitions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4. Article 13 des dispositions générales

Cet article permet aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux de bénéficier d'une majoration du volume constructible.
Il est rajouté une disposition précisant que « lorsque la majoration concerne la hauteur des bâtiments, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales ».
Cette nouvelle disposition permet d'assurer une meilleure insertion des bâtiments, en minimisant l'impact du dernier étage, en particulier dans les quartiers résidentiels. Elle permet de mieux encadrer les sur-hauteurs en maintenant un nombre de logements sociaux satisfaisant.
Cette nouvelle disposition est rappelée dans l'article 10 des zones : UA, UB, UC, UD, UE, UI, 1AU.

4.5. Article 14 des dispositions générales

Cet article, qui était relatif aux majorations qui pouvaient être octroyées en cas de construction présentant des performances énergétiques, est supprimé
Depuis l'opposabilité du PLU, certaines constructions ont bénéficiés de cette majoration. Cependant, ce bonus pouvait être couplé avec celui relatif aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ; Les majorations découlant de cette combinaison ont eu pour conséquences de voir émerger des projets trop imposants dans les quartiers résidentiels de la commune. Il est aussi difficile de contrôler le respect de l'exécution des engagements pris au moment de la conformité.
Dès lors, cet article est supprimé tout comme toutes les références à cette majoration, à l'intérieur des différentes zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UJ, UL, UT, UZA, UZC, UZM, UZP, 1AU, 2AUa : « caractère des zones », article 9 (relatif à l'emprise au sol des constructions) et article 10 (relatif à la hauteur des constructions).
Les plans de l'annexe 7-2.h du PLU ou figuraient les zones concernées par cette majoration, sont eux aussi supprimés.

4.6. Article 15 devenu 14 des dispositions générales

Cet article est relatif aux largeurs minimales de voirie à respecter. Il est précisé que cet article s'applique aux voies existantes et projetées et au droit du terrain objet de l'opération d'aménagement et de construction.

Un alinéa est rajouté afin de préciser que, dans les hameaux (zone UI) ou pour les parcelles jouxtant les hameaux et pour les rues des centres anciens (zone UA), ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions

des constructions existantes mesurées et limitées à 30 % de la surface de plancher et aux aménagements de ces mêmes constructions, compte tenu de l'étroitesse des voiries entre les bâtiments existants, dont il ne peut être envisagé la démolition, et ce pour des raisons de préservation du patrimoine architectural et paysager…

4.7. Article 1 des zones UE et UF

Ajout d'une disposition interdisant aux bâtiments annexes et/ou dépendances, construits en limite séparative, existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et justifiant d'une existence légale ou pas, d'être affectés à du logement.

4.8. Article 13 des zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, UP, UT, UZA, UZC, UZM, UZP, 1AU, 2AUa

Une disposition impose de traiter et de planter la bande de recul issue de l'application de l'article 6. Les dérogations prévues sont réécrites afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings et désormais les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

4.9. Titre VI

Précision que les dispositions de ce titre s'applique aux périmètres de protection de captage et non plus au projet de périmètre depuis l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2016.

4.10. Annexe 1

Mise à jour des dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie an intégrant l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du Var.

4.11. Article 6 de la zone N1

Afin d'intégrer une demande formulée pendant la période de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU, une disposition est insérée dans l'article 6 de la zone N1 afin d'autoriser des implantation différentes pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.

5. Mise à jour des annexes du PLU

5.1. Pièce 6-1.d « Plan du régime extérieur du terrain de la Renardière »

Le plan du régime extérieur du terrain de la Renardière, situé sur la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer mais impactant le territoire de Six-Fours-les-Plages, en tant que servitude d'utilité publique, est annexé au PLU en pièce 6-1.d.

5.2. Pièce 7-2 « Liste des périmètres instaurés au titre des articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme »

Cette liste est actualisée pour viser la nouvelle délibération relative au droit de préemption urbain.

5.3. Pièce 7.2-b « Droit de préemption urbain »

Suite à l'approbation du PLU en avril 2015, le Conseil Municipal a de nouveau délibéré, le 23 avril 2015, pour instaurer le droit de préemption urbain. Cette nouvelle délibération est substituée à la précédente.

5.4. Pièce 7.2-d « Déclaration préalable des divisions foncières et travaux de clôtures »

Le Conseil Municipal a pris une nouvelle délibération, le 23 avril 2015, relative au morcellement forestier en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme. Cette dernière est substituée à la précédente.

5.5. Pièces 7-2.f « Classement sonore des voies bruyantes »

Depuis l'approbation du PLU, trois nouveaux arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes ont été pris. Il s'agit des arrêtés du 21 juin 2016, du 29 septembre 2016 et du 17 octobre 2016. Cette procédure est l'occasion d'annexer ces arrêtés préfectoraux pour la parfaite information des administrés.

5.6. Pièce 7.2-K « Aléa feu de forêt et défense extérieure contre l'incendie »

Le Préfet du Var à par arrêté du 8 février 2017 approuvé le nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var. Ce dernier est nouvellement annexé au PLU.

5.7. Pièce 7.2-m « Périmètres de protection du puits de Pépiole »

Lors de l'approbation du PLU, ces périmètres étaient encore à l'état de projet ; ils ont depuis été déclarés d'utilité publique par le Préfet du Var. L'arrêté préfectoral du 8 janvier 2016 est donc nouvellement annexé au PLU.

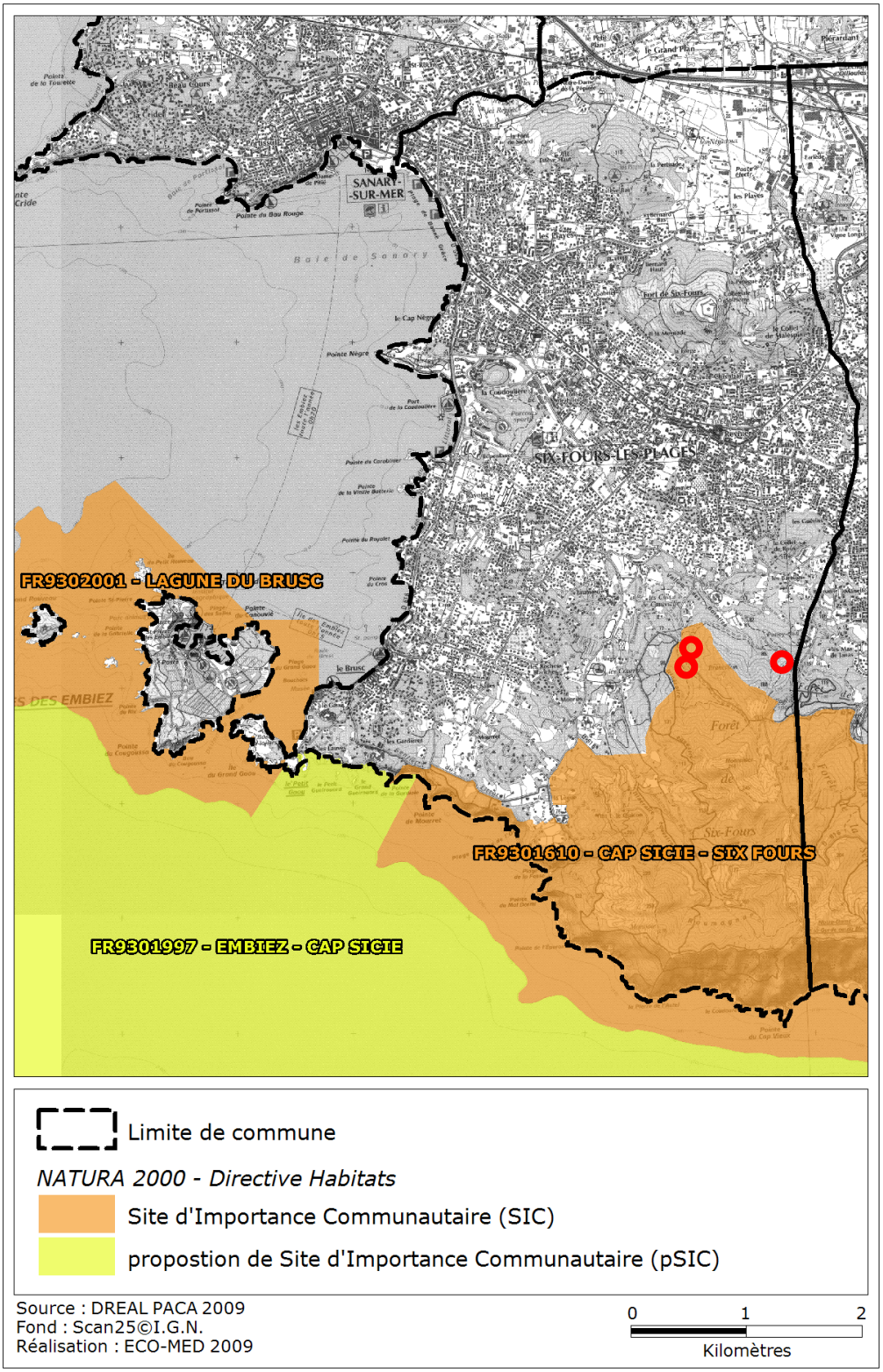
6. Absence d'incidence de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement

Cette procédure n'opère que des corrections mineures, sur le règlement et les pièces annexes du PLU, qui n'ont aucune incidence sur l'environnement et sur les sites Natura 2000 « Cap-Sicié-Six Fours », «Lagune du Brusc » et « Embiez-Cap-Sicié ».

Les trois corrections de zonage n'étendent pas les zones urbaines ou d'urbanisation future et ne sont pas situés dans une de ces trois zones Natura 2000.

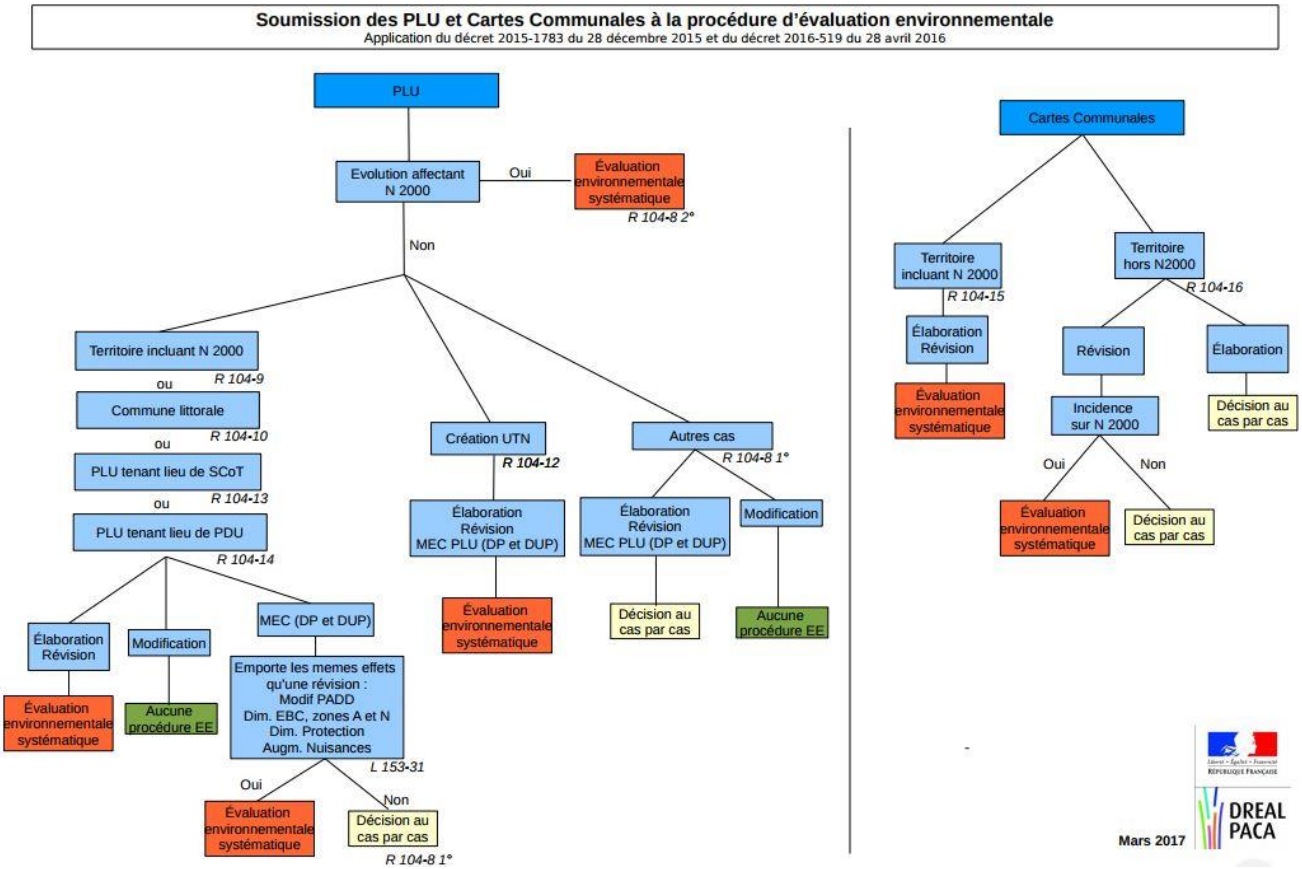
Elles n'ont pas d'incidence sur les zones Natura 2000.

Sites concernés par les corrections du zonage



Carte extraite de l'évaluation appropriée des incidences dans le cadre du projet de PLU (pièce1.3 du PLU)

En application des décrets n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et du décret n°2016-519 du 28 avril 2016, la procédure de modification d'un PLU, même s'il inclue une ou plusieurs zones Natura 2000 et couvre le territoire d'une commune littorale, et dans la mesure ou les modifications n'affectent pas la ou les zones Natura 2000 n'est pas soumise à évaluation environnementale ou à une décision au cas par cas.



Source : site internet DREAL PACA

7. Compatibilité avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU opposable est articulé autour de 3 grands axes :

1 – Une stratégie Environnementale et Paysagère pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages ;

2 – Une stratégie Urbaine pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages ;

3 – Une stratégie Economique pour un confortement du dynamisme économique de Six-fours-les-Plages.

Les modifications apportées par cette procédure, ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD.