Commune du THORONET
Place Sadi Carnot - 83340 LE THORONET
Tel : +33 (0)4 94 73 87 11 : Fax : +33 (0)4 94 60 10 57
Mail : servicecom.lethoronet@gmail.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU THORONET



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

Dates :

PLU approuvé par DCM du 06/03/2020
Modification simplifiée n°1 du PLU engagée par Arrêté de Mme le Maire du 04/04/2022
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 05/09/2022

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE

POULAIN URBANISME CONSEIL
223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

1. CONSTAT ET PROCEDURE 2
1.1. ANALYSE DES DIFFICULTES APPARUES SUR LE TERRAIN 2
1.2. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU 5

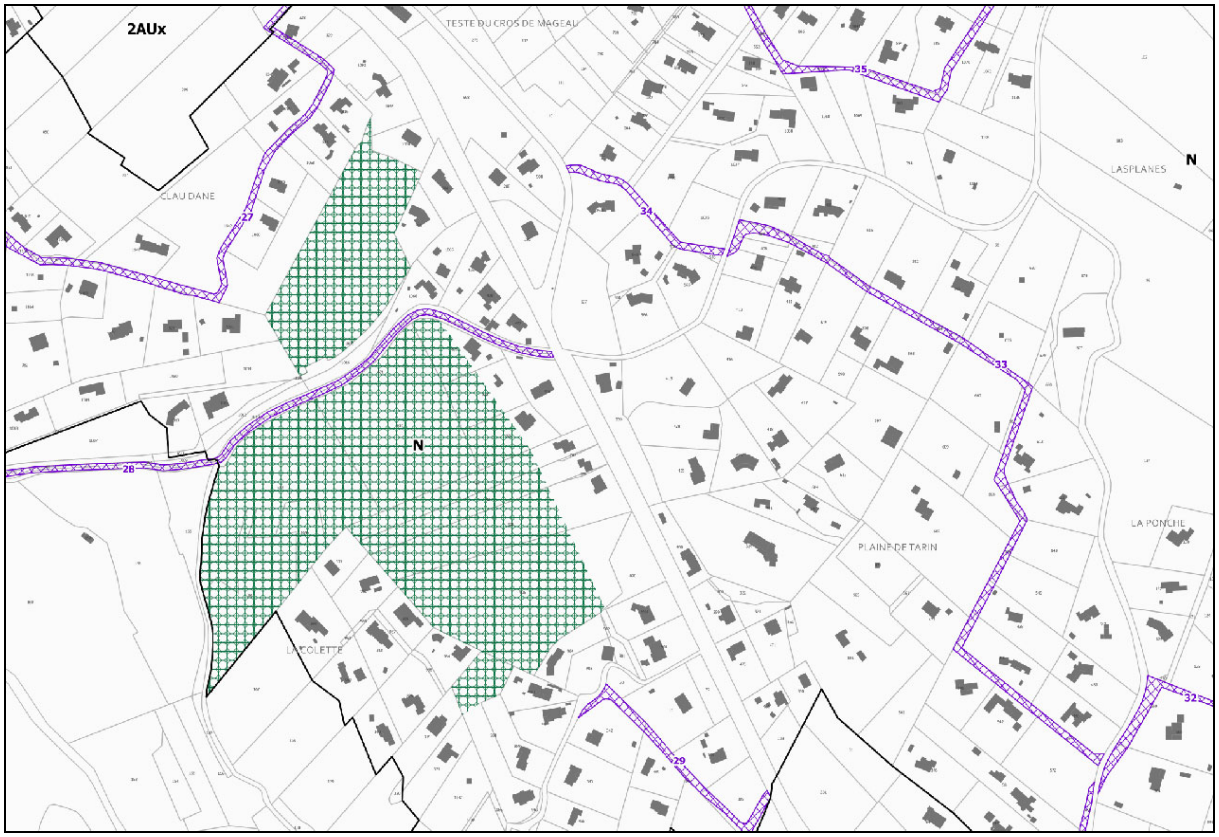
2. CHANGEMENTS APPORTES ET IMPACTS 6
2.1. CHANGEMENTS APPORTES AU PLU 6
2.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES 6

1. CONSTAT ET PROCEDURE

1.1. ANALYSE DES DIFFICULTES APPARUES SUR LE TERRAIN

Dans le quartier de la Plaine de Tarin, dorénavant inscrit en zone naturelle N au PLU (donc peu densifiable), plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour asseoir la desserte du quartier. Il s'agit d'acquérir des chemins privés, d'élargir des voies privées ou publiques, de permettre un bouclage des différents chemins, voire de créer de nouvelles sorties.

L'objectif poursuivi dans le PLU est d'améliorer l'accessibilité du quartier, notamment aux engins du SDIS dans le cadre de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et de leurs interventions du quotidien (feu dans un transformateur, dans une maison, etc.).



Extrait du PLU en vigueur au droit sur quartier

Ce quartier est pour partie desservie par un chemin privé (servitudes de passage) dénommé chemin de la Plaine de Tarin. Il part de la RD 17 à l'Ouest pour atteindre l'emplacement réservé n°33 à l'Est.

Ce tronçon n'est pas concerné par un emplacement réservé alors qu'il présente un intérêt général. D'ailleurs, les permis alentours ont été autorisés grâce à son existence. Aujourd'hui, plusieurs difficultés se posent à la Commune :

1. Des clôtures et portails sont venus contraindre le déplacement des véhicules. Ainsi, l'angle droit entre les parcelles BD 607 et BD 472 doublé de la création d'un portail et d'une clôture contre le chemin ne permet plus aux engins de secours de passer. Ces derniers ont dû faire demi-tour lors d'une intervention.

2. Un propriétaire a tenté de fermer ce chemin par le passé bloquant l'accès à des parcelles bâties (action contestée par la Commune qui a obtenu gain de cause jusqu'à présent).

Il importe aujourd'hui d'assurer la pérennité de ce tronçon en l'intégrant à la desserte du quartier. Ce sera l'occasion d'améliorer quelque peu certains angles. Cela ne conduira pas à une augmentation du trafic dans ce quartier situé en zone naturelle N mais améliorera et pérennisera l'intervention des secours.



Vue sur l'entrée du chemin de la Plaine de Tarin depuis la RD 17 (source : googlemap)









Vues du chemin de la Plaine de Tarin (source : Poulain Urbanisme)

Poulain Urbanisme Conseil
223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013




Vues du chemin de la Plaine de Tarin (source : Poulain Urbanisme)




Vues sur le virage où la multiplication des portails empêche les engins de secours de passer (source : Poulain Urbanisme)




Débouché et vue sur l'ER 33 (source : Poulain Urbanisme)



Vue aérienne sur le chemin de la Plaine de Tarin non concerné par un ER (source : Géoportail)

De plus, il s'avère que les canalisations d'eau potable passent en tréfond sous ce chemin. Son acquisition permettrait des interventions plus aisées sur le réseau d'eau.

1.2. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme du THORONET approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020. 61 emplacements réservés y ont été définis mais le chemin de la Plaine de Tarin, pourtant privé, n'a pas été pris en compte. Il s'agit d'ajouter un emplacement réservé le long de ce chemin et d'en améliorer certains angles.

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, l'évolution du PLU entre dans le champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du Code de l'Urbanisme) car elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

De fait, par Arrêté n°2022/09 du 05/04/2022, Mme le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme du THORONET conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

L'objectif poursuivi au cours de la procédure de modification simplifiée est d'améliorer la desserte sur la Plaine de Tarin en définissant un emplacement réservé qui reprend le tracé du chemin existant et d'origine, où se trouvent les réseaux d'eau communaux en tréfond, et pour également mettre en œuvre la défense incendie par un bouclage définitif.

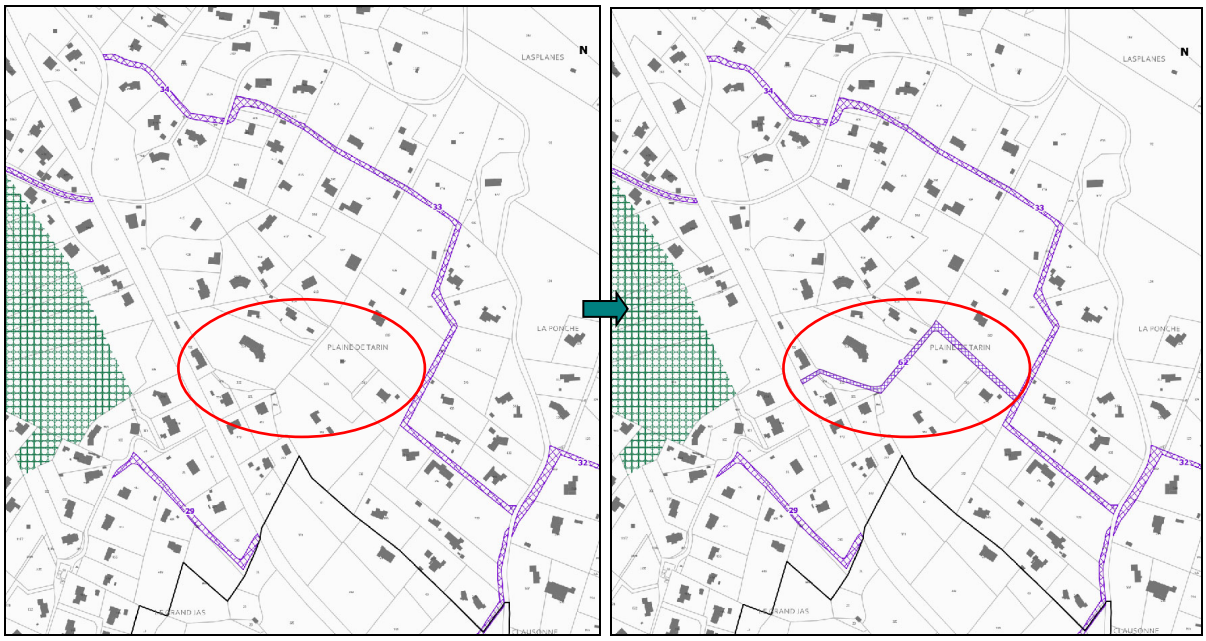
La modification simplifiée n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et n'ayant pas les mêmes effets qu'une révision, la procédure de relève pas d'une évaluation environnementale systématique mais d'un examen au cas par cas.

2. CHANGEMENTS APPORTES ET IMPACTS

2.1. CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Au PLU, il est ajouté un emplacement réservé n°62 au bénéfice de la Commune pour création de voirie d'une largeur de 5 m. La liste des emplacements réservés et le règlement graphique s'en trouvent modifiés.

A noter que la liste des emplacements réservés constituera dorénavant une pièce à part et non plus une annexe du règlement écrit.



Evolution souhaitée du règlement graphique

2.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

La création d'un emplacement réservé pour voirie sur un chemin privé existant n'a aucun impact sur l'agriculture, les milieux naturels et corridors écologiques, les sites Natura 2000 ou encore les paysages.

Au contraire, les déplacements s'en trouveront améliorés. De même, l'habitat pourra s'améliorer en toute sécurité dans ce quartier. L'accès au réseau d'eau potable sera facilité.

Poulain Urbanisme Conseil
223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00013