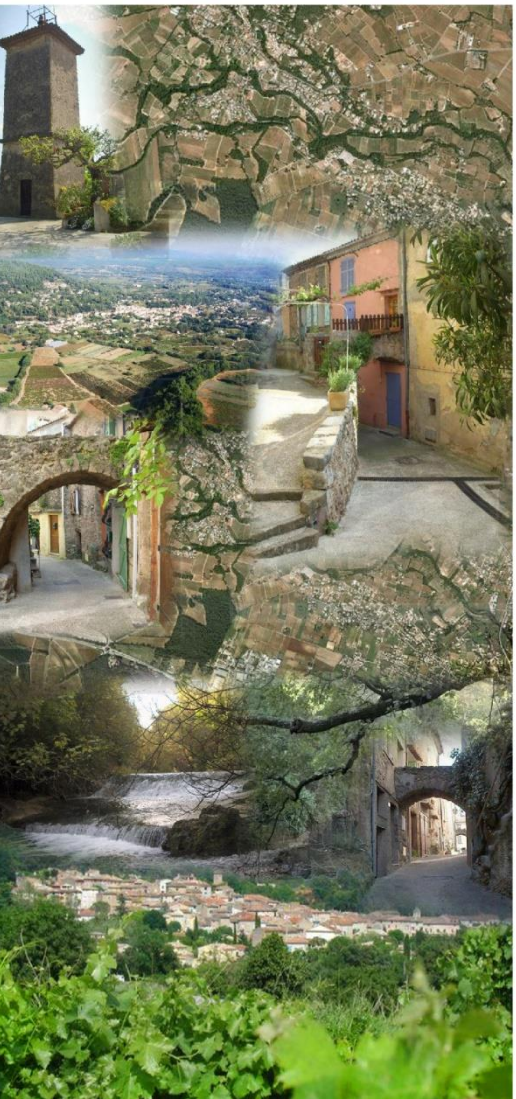
La Motte

DEPARTEMENT DU VAR

Commune de La Motte

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1



1A. Notice

SOMMAIRE

Préambule 3

Evolutions apportées à certaines dispositions règlementaires pour une meilleure prise en compte des observations de Monsieur Le Sous-Préfet de Draguignan 4

1. Prise en compte du risque mouvement de terrain 4
2. Prise en compte du risque incendie 7
3. Prise en compte du risque inondation- ruissellement-coulée de boue 10
4. Logements- mixité sociale 13
5. Incohérence entre zonage et règlement du PLU et zonage d'assainissement 14
6. Saint-Endréol 17
7. Annexes en zone A et N (Loi Macron) 17
8. Terrains militaires Bergerol Nord (La Vaugine) 18
9. Annexes au règlement 18
10. Divers 19

Evolutions diverses 21

1. Correction d'une erreur graphique entre la règle écrite et le schéma explicatif à l'article UF7 21
2. Modifications apportées aux EVP 22
3. Ajout d'une zone non aedificandi au saut du capelan 23
4. Complément au règlement de la zone N 23
5. Ajout du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le zonage 24
6. Divers 25

PREAMBULE

Après 8 ans d'élaboration, la commune de La Motte-en-Provence a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 1er janvier 2016. Monsieur le sous-préfet de Draguignan a cependant suspendu le caractère exécutoire de ce PLU par courrier en date du 20 octobre 2016, reçu en mairie de La Motte le 21 octobre 2016, au titre des articles L153-25 et L101-2, afin que soit mieux pris en compte un certain nombre de ses observations, en particulier liées aux risques. Après échanges avec M. le sous-préfet et ses services, le conseil municipal de La Motte a délibéré le 12 décembre 2016 afin de préciser son intention de mettre en œuvre une procédure de modification pour tenir compte de ces observations. Suite à cela, Monsieur le sous-préfet de Draguignan a levé sa suspension du caractère exécutoire du PLU, par courrier en date du 15 décembre 2016, rendu le PLU exécutoire depuis le 16 décembre 2016. L'arrêté municipal n° PO004/2017, en date du 03/01/2017, a donc prescrit la modification n°1 du PLU.

La présente modification présente ainsi la manière dont ont été prises en compte et intégrées les observations de Monsieur le sous-préfet et intègre également quelques corrections mineures suite à l'application de certaines règles.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, aucune nouvelle évaluation environnementale n'est nécessaire dans le cadre de cette procédure de modification.

EVOLUTIONS APPORTEES A CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DE MONSIEUR LE SOUS-PREFET DE DRAGUIGNAN

1. PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

***Observation** : Insuffisance de la prise en compte de l'aléa mouvement de terrain*

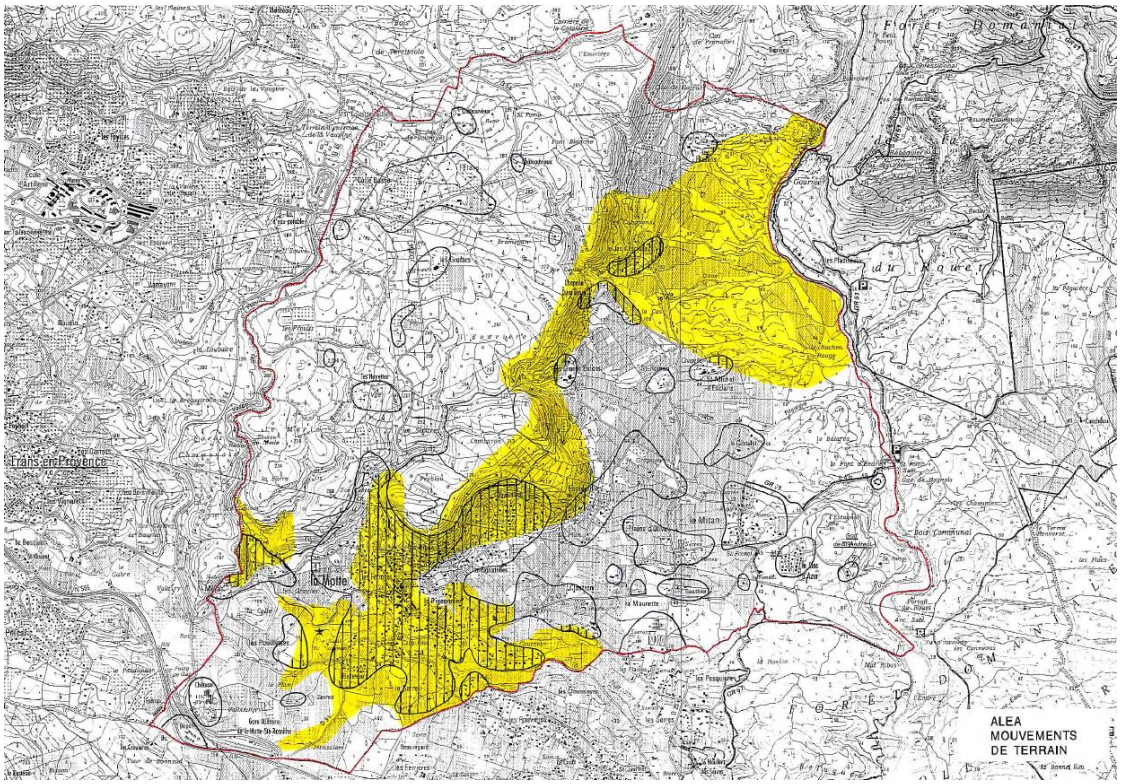
Aucun Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain n'existant sur la commune, la présente modification intègre des dispositions permettant de faire connaitre ce risque et de faire réaliser des études spécifiques :

- toutes les informations relatives aux données connues sont annexées au PLU. La pièce 7C2 des annexes est transformée pour traiter de l'ensemble des risques et aléas. Les données relatives à l'aléa gonflement des argiles et le DICRIM, déjà existantes dans les annexes, sont regroupée dans cette pièce également.
    - le Document Communal Synthétique en vigueur a été annexé au PLU ;
    - l'information et la carte relatifs à l'aléa mouvement de terrain ont été annexés au PLU.
    - l'information et la carte relatifs à l'aléa feux de forêts ont été annexés au PLU.
    - l'information et la carte relatifs à l'aléa rupture de barrage ont été annexés au PLU.
    - l'information et la carte relatifs à l'aléa transport de matières dangereuse ont été annexés au PLU.

- la présente modification instaure également la nécessité de réaliser une étude géotechnique spécifique lorsque les projets se situent dans la zone d'aléa identifié dans la carte d'aléa mouvements de terrain afin de justifier de la prise en compte de celui-ci dans le cadre des constructions nouvelles. Le paragraphe suivant est intégré à l'article 7 des dispositions générales relatif à la prise en compte des risques :

  « La commune de La Motte est concernée par l'existence d'un aléa mouvement de terrain affectant notamment plusieurs secteurs urbanisés et/ou urbanisable dans la commune :
  - *les secteurs au sud de la commune (Les Pouilletes, Bellevue, Le Serre, la Motte-ville, le Pigeonnier, les Courrens) sont confrontés à des phénomènes d'hydromorphisme des sols dus à la sécheresse.*
  - *l'Est et le centre de la commune (le Jas d'Esclans le long de la RD.25, les Grands Esclans, les Pignatelles, Les Garassins et Les Ribas) sont concernés par des phénomènes de ravinement dans les roches tendres.*

  Ainsi, lorsque les projets se situent dans la zone d'aléa identifié dans la carte d'aléa annexée au Plan Local d'Urbanisme, la réalisation d'une étude géotechnique spécifique est obligatoire afin de justifier de la prise en compte de ce risque pour toute construction génératrice de surface de plancher. »

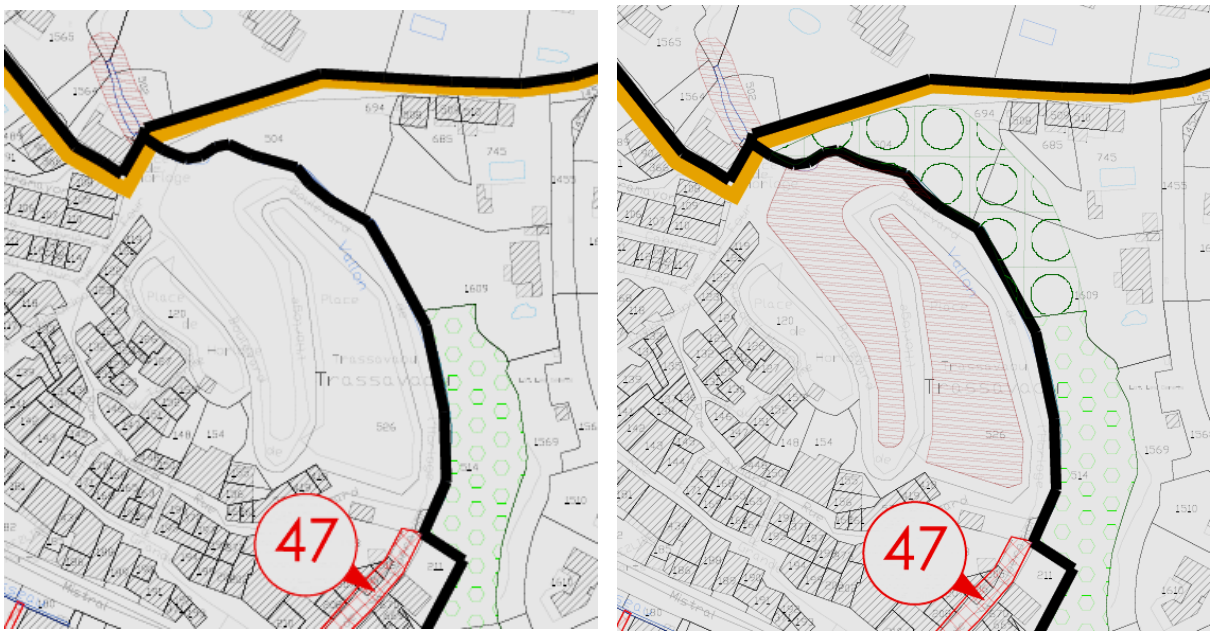


Carte d'aléa mouvement de terrain intégrée dans les annexes du PLU (pièce 7C2)
– l'aléa est représenté en jaune

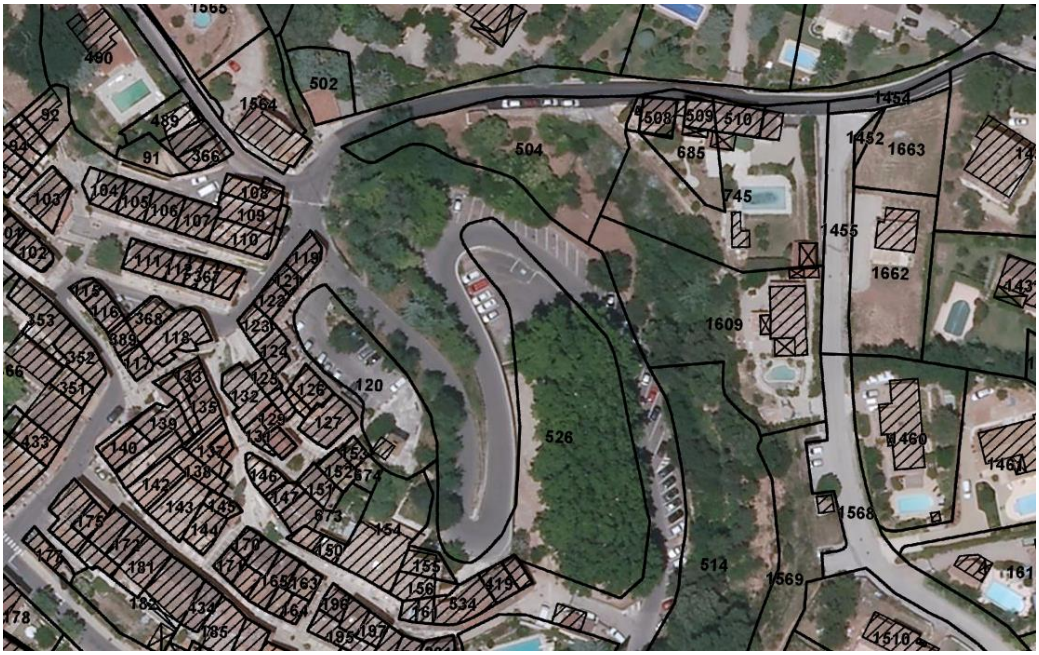
***Observation** : Secteur Tressavaou concerné par des glissements de terrains successifs sans protection particulière*

Dans le PLU approuvé, le secteur Tressavaou, situé en zone UA dans le centre-village a été confronté à des glissements de terrain. Pour autant, ce secteur ne fait pas l'objet de protections. Afin de répondre à la demande de M. le sous-préfet, la présente modification entend rendre inconstructible les espaces concernés par ce risque glissement de terrain en :

- grevant par d'une servitude non aedificandi, non constructibles au titre de l'article R123-11b, les terrains communaux (boulodrome) ;
- grevant par des EBC les espaces naturels situés en amont, en continuité des EVP existants.



Extrait du zonage du PLU avant modification (à gauche) et après modification (à droite)



2. Prise en compte du risque incendie

***Observation** : Nombre important de poteaux incendies non opérants selon la base Rémocra du SDIS*

Dans le secteur des Pignatelles/Garassins, 6 poteaux incendie sont disponibles le long du chemin des Pignatelles avec un débit de 115 à 120 m3/h, dont 2 dans le lotissement « Les Mas de St-Quinis ». Le linéaire du chemin des Pignatelles est de 1800 ml. L'inter-distance entre les poteaux existants est largement inférieure à 400 ml. De plus, au-dessus du quartier des Pignatelles, sur le chemin des Garassins, sont disponibles 2 nouveaux poteaux incendie.

Plusieurs travaux sont par ailleurs programmés dans ce secteur des Pignatelles/Garassin :

- Allée des Cistes : remplacement de la canalisation et pose de 2 nouveaux poteaux incendie
- Chemin des Oliviers : remplacement et dilatation de la canalisation et pose d'un poteau incendie
- Chemin de Fontcyrille : pose d'un nouveau robinet vanne pour changement d'alimentation des poteaux incendie n° 30 et 38 et les rendre conformes
- Chemin des Garassins : vérification du poteau incendie MTE 25 pour le rendre conforme
- Chemin des Ribas : remplacement de la canalisation en cours
- RD 254, lotissement Fouquet / Masse : Le poteau incendie n° 21968 est conforme (débit : 120 m3/h, pression : 3,2 b)
- Chemin des Sources : le poteau incendie n° 13 sera déplacé
- Le Péréguier du Jas : le poteau incendie n° 11 sera déplacé

La mise en conformité des Poteaux à Incendie défectueux de la commune est en cours. Un contrôle des hydrants a été effectué au mois de mars par le SDIS avec le personnel de la commune. Un plan de travaux pluriannuel 2017/2020 a été engagé par la commune pour résoudre ces dysfonctionnement et améliorer le réseau de défense incendie.

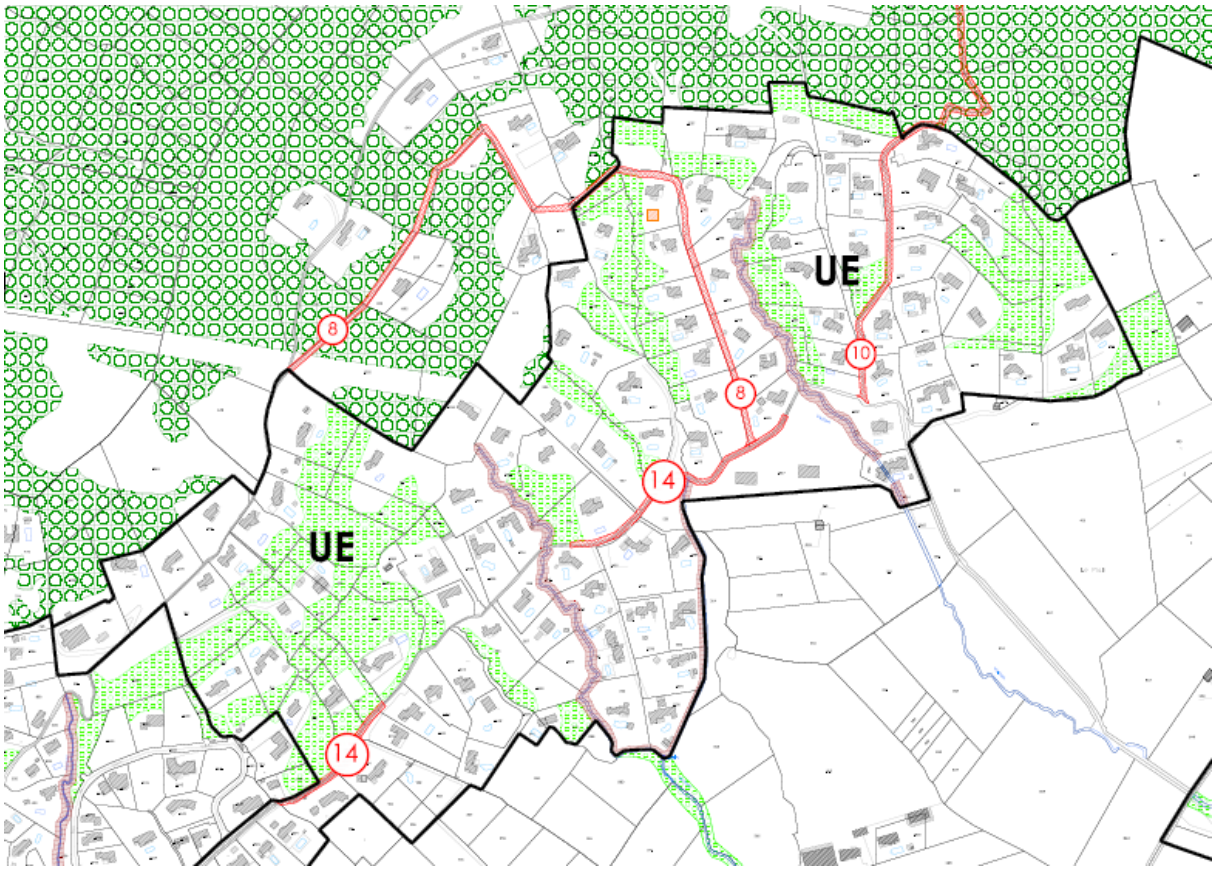
***Observation** : Améliorer les conditions nécessaires de défense contre l'incendie dans les zones d'habitat boisées*

Afin de davantage limiter l'exposition des personnes et des biens face au risque incendie-feux de forêts, la zone UE des Pignatelles est reclassée dans une nouvelle zone 1AUe dans laquelle seules les extensions et les annexes sont possibles tant que la zone n'aura pas été équipée des réseaux de défense contre l'incendie (hydrants et voiries).

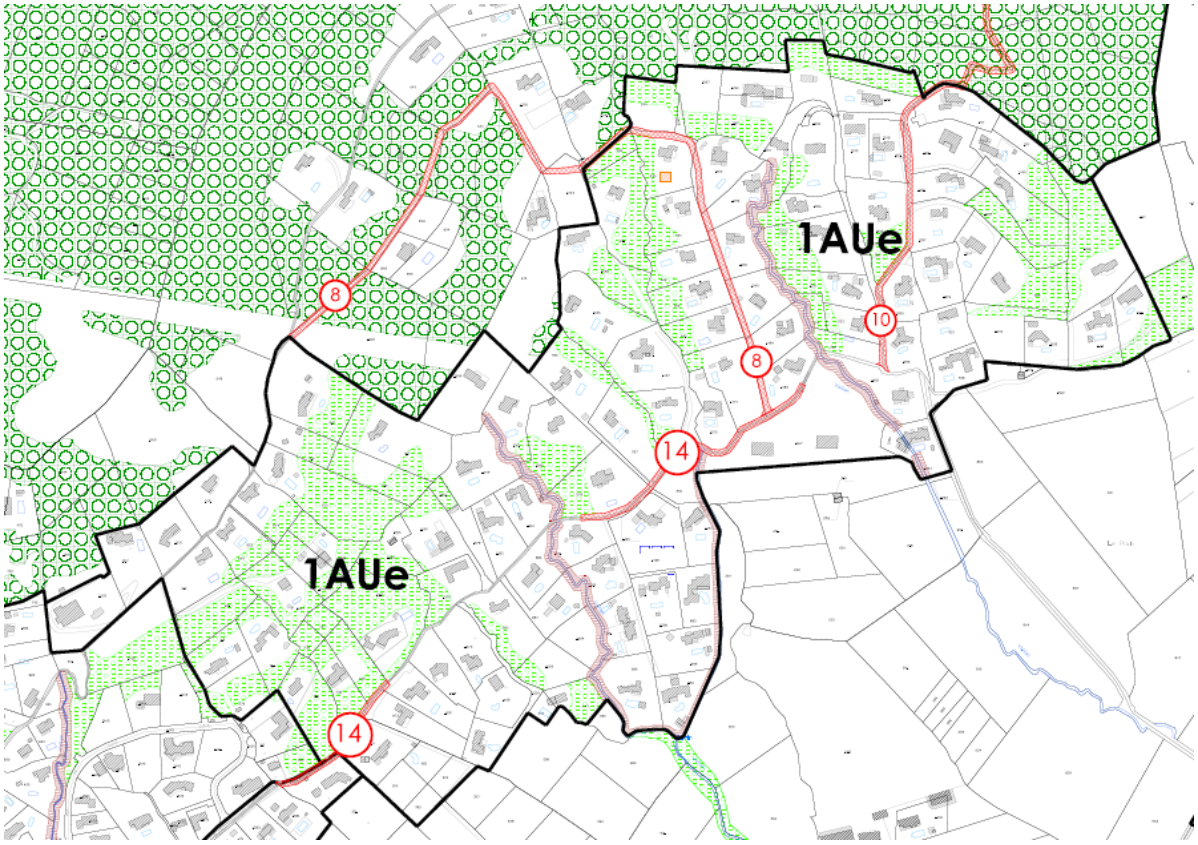
Une nouvelle zone 1AUe est introduite dans le règlement celle-ci reprend les caractéristiques de la zone UE avec les différences suivantes :

- Il est précisé dans le préambule de la zone que la poursuite de son urbanisation est conditionnée notamment à la réalisation des équipements de défense contre l'incendie et les feux de forêts (hydrants et voiries).
- L'article 1AUe précise que sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUe1 à condition que les équipements de défense contre l'incendie (réseaux, hydrants et voies de capacités suffisantes – 4 m minimum pour respecter le RDDECI) soient réalisées. A défaut, seules sont autorisées les extensions de 40 m² des habitations existantes et les annexes à condition de ne pas compromettre la réalisation future de ces équipements.

L'article 3 des dispositions générales, relatif à la division du territoire en zones et le zonage sont modifiés en conséquence.



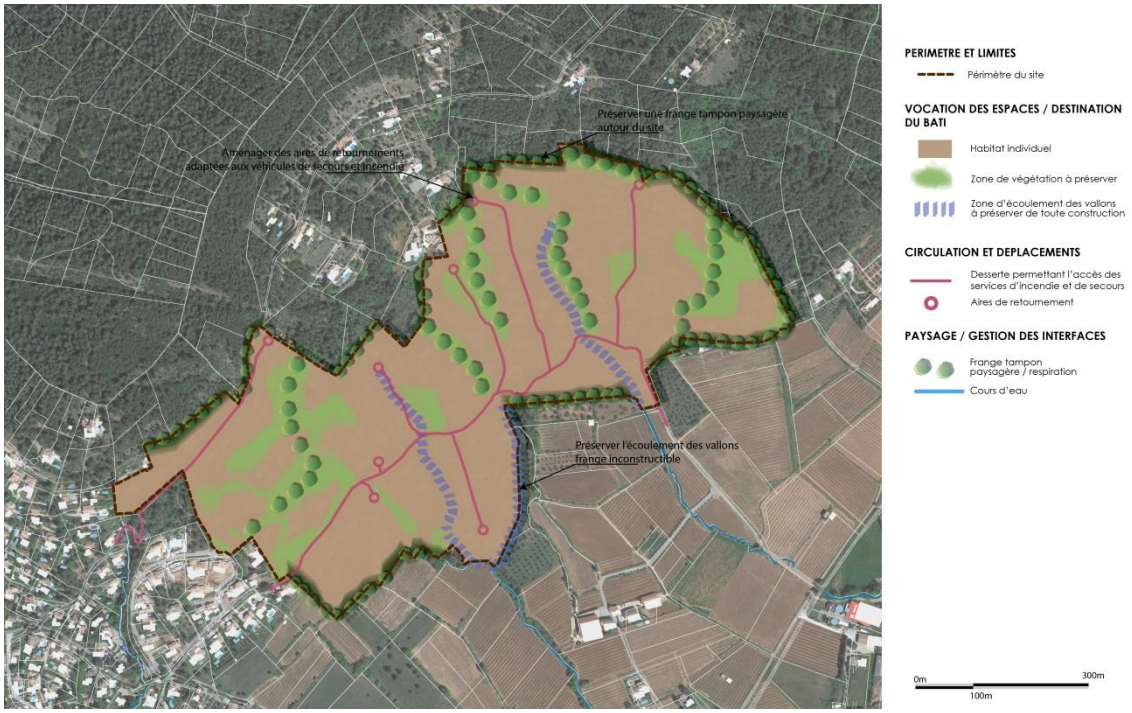
Extrait du zonage du PLU avant modification



Extrait du zonage du PLU après modification

En accompagnement du reclassement de ce quartier en zone 1AU, une orientation d'aménagement nouvelle est créée, avec deux principes d'aménagement :

- AMELIORATION DES CONDITIONS DE PRISES EN COMPTE DU RISQUE
  L'aménagement et les nouvelles constructions dans le secteur des Pignatelles ne sont possibles que sous réserve de la réalisation préalable des équipements nécessaires à l'accessibilité des services d'incendie et de secours, notamment dans le cadre de la lutte contre l'incendie. Les constructions et aménagements devront pour cela respecter les préconisations édictées dans le cadre du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie : largeur de voirie, entretien et création d'hydrants, aire de retournements le cas échéant…
  Afin de prendre en compte le ruissèlement, des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre afin qu'aucune eaux ne s'écoule sur les fonds voisins. Une inconstructibilité le long des vallons, thalweg et vallats, même à sec la majeure partie de l'année, est également à respecter afin de laisser libre la circulation des eaux pluviales.
- PRESERVATION DU PAYSAGE
  Compte tenu des fortes covisibilités de ce secteur, les aménagements extérieurs et constructions nouvelles devront être conçus pour s'intégrer au mieux dans la pente.
  Les boisements existants devront être conservés et chaque parcelle devra faire l'objet d'un traitement végétal qualitatif permettant de dissimuler au mieux les constructions.
  Des franges tampons paysagères devront être conservées ou mises en œuvre autour du quartier afin de faciliter les transitions visuelles avec les espaces naturels et agricoles.
  A l'intérieur même du site, les aménagements paysagers devront être conçus pour préserver les corridors écologiques existants et les restaurer le cas échéant, en n'implantant aucune construction si nécessaire.



Il est précisé en entête de la zone 1AUe que la zone est concernée par l'application d'une OAP.

Par ailleurs, le règlement départemental du Var de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU. Cela est rappelé à l'article 7 des dispositions générales. De plus, il est précisé dans tous les articles 3, à l'exception de la zone UM, que les constructions doivent respecter les normes édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

3. Prise en compte du risque inondation– ruissellement–coulee de boue

***Observation** : Incohérence entre les marges de recul par rapport aux talwegs prévues aux dispositions générales du règlement du PLU et les marges de recul prévues par le PPRi*

Afin de diminuer les risques liés au ruissèlement, le PLU en vigueur interdit les constructions dans le fond des thalwegs et sur une distance de 5 m de part et d'autres. Le PPRi fixant des dispositions plus restrictives (10 m des différents vallats et 30 m pour ceux identifiés par le PPRi), l'article 7 des dispositions générales est modifié pour être en concordance avec celui-ci.

La disposition suivante :

Sont interdites :

- *toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 5 m de leur axe,*
- *toutes constructions et installations situées dans les zones non aedificandi.*

Est remplacée par la suivante :

Les constructions doivent respecter un recul minimal défini selon les modalités de l'article 1 du règlement du PPRi. Ainsi, ce recul ne peut excéder :

- *30 m calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral réseau hydrographique ;*
- *10 m calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements (vallats, rues constituants des écoulements, canaux susceptibles de déborder…) ;*

Cette marge de recul ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).

Sont interdites :

- *toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons);*
- *toutes constructions et installations situées dans les zones non aedificandi.*

***Observation** : Absence d'un Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales dans le PLU*

La présente modification rappelle que l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est en cours de réalisation. Ce schéma sera basé sur le zonage modifié du PLU et sera annexé par mise à jour du PLU dès qu'il sera approuvé, courant 2017.

L'étude préliminaire au schéma pluvial a d'ores et déjà été remise à la commune par le bureau d'étude G2C Environnement.

***Observation** : Risque ruissellement – coulée de boues peu évoqué*

Dans le PLU approuvé, le risque ruissellement –coulée de boue n'est pas développé dans l'Etat Initial de l'Environnement. Il n'existe pas en effet d'analyse spécifique portant sur ces risques.

La présente modification introduit néanmoins les rappels suivants :

Le ruissellement désigne le phénomène d'écoulement des eaux à la surface des sols. Il s'oppose au phénomène d'infiltration. Ce phénomène se produit quand l'intensité des précipitations dépasse l'infiltration et la capacité de rétention de la surface du sol. Il peut ainsi être à l'origine d'inondation dans des espaces non concernés par la présence d'un court d'eau. L'imperméabilisation non

contrôlée des sols contribue à accentuer ce phénomène, ce qui motive la limitation de l'artificialisation des sols dans le cadre du PLU.

Les coulées boueuses sont des phénomènes très rapides affectant des masses de matériaux remaniés, soumis à de forte concentration en eau, sur de faibles épaisseurs généralement (0-5 m). Ce type de phénomène est caractérisé par un fort remaniement des masses déplacées, une cinématique rapide et une propagation importante. Il s'agit du plus rapide (jusqu'à 90 km/h) et le plus fluide des différents types de mouvements de terrain. Son comportement est intermédiaire entre celui d'un solide et d'un liquide. Il demeure lié à la problématique du ruissellement.

Tous les quartiers de la commune, en particulier ceux en pente, peuvent être concernés par ces phénomènes. A ce titre, la commune est considérée dans le cadre du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI Est Var), défini par l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin datant du 12 décembre 2012, comme faisant l'objet d'un aléa Inondation par ruissellement et coulée de boue.

Sept arrêtés (pris entre 1993 et 2015) portent reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont cinq pour des inondations et coulées de boue.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	26/09/1992	27/09/1992	23/06/1993	08/07/1993
Inondations et coulées de boue	10/01/1996	14/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
Eboulement, glissement et affaissement de terrain	20/01/1996	27/01/1996	03/04/1996	17/04/1996
Inondations et coulées de boue	15/06/2010	16/06/2010	21/06/2010	22/06/2010
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
Mouvements de terrain	26/11/2014	08/12/2014	23/07/2015	26/07/2015
Inondations et coulées de boue	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

La prise en compte dans ce risque dans le PLU se traduit néanmoins règlementairement par plusieurs mesures :

- l'imposition de dispositifs de rétentions des eaux à la parcelle, dont le volume est porté de 100 à 150 L/m² imperméabilisés par la présente modification ;
- l'inconstructibilité dans les zones d'écoulements des eaux (vallats, thalwegs…) ;
- le lancement d'études pour la réalisation d'un schéma des eaux pluviales.

La mise en œuvre des mesures relatives à la maitrise du risque inondations s'inscrit en conformité des politiques publiques de gestion de ce risque que sont le PGRi et la SLGRI (déclinaison des objectifs du PGRI pour les territoires à risque d'inondation important). A l'échelle du territoire Var Est, cette dernière fixe 5 grands objectifs pour y parvenir :

- Grand objectif 01 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Grand objectif 02 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du bon fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- Grand objectif 03 : Améliorer la résilience des territoires exposés.
- Grand objectif 04 : Organiser les acteurs et les compétences.
- Grand objectif 05 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Les démarches engagées par la commune de la Motte, le syndicat mixte du bassin de l'Argens et la préfecture participent au respect de ces objectifs :

- les éléments d'informations, disponibles sur le site de la préfecture et en mairie sont rappelés dans le PLU ;
- la commune est concernée par un PPRi et un PAPI d'intention. Le PLU intègre par ailleurs un projet de zone d'expansion des crues, via un emplacement réservé dédié.
- le PLU intègre des dispositions relatives à la rétention des eaux pluviales et à la limitation de la constructibilité le long des axes d'écoulement de l'eau.

4. LOGEMENTS– MIXITE SOCIALE

***Observation** : Rien sur la densification et l'offre de logements*

Concernant la densification, le PLU n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation pour répondre aux besoins en logements à produire. Toute la production s'effectue dans les tissus urbains existants, ce qui a permis une densification de ceux-ci.

Concernant la question de l'offre de logements, et notamment de logements sociaux, le PLU met en œuvre deux outils réglementaires afin de répondre aux objectifs de logements sociaux édictés par le PLH, établis à 100 sur 10 ans :

- au titre de l'ancien article L123-2-b du Code de l'Urbanisme (L151-41-4) qui offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.
  Ainsi, la zone UF4 prévoit la réalisation au minimum de 25 logements locatifs sociaux. L'objectif de cette servitude est de permettre de créer du logement social pour actifs, qui soit abordable et situé à proximité du golf qui est une importante source d'emplois. De plus, ces logements se situeront à moins de 4 kms des centres du Muy et de La Motte, à moins de 5 min en voiture, outil de mobilité indispensable quelle que soit la localisation dans la commune).
- au titre de l'ancien article L123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme (L151-15) qui précise que les PLU peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
  Les zones UA, UB et UC du PLU, qui ont pour vocation de concentrer l'urbanisation et qui disposent de règles d'urbanisme adéquates sont concernés par l'application de cette règle. Ainsi pour tout programme de logements supérieur ou égal à 800 m² de surface de plancher, il sera exigé 25 % de logements locatifs sociaux. La mise en œuvre de l'OAP implique la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement supérieures à 800 m² de surface de plancher. Au regard des enveloppes de surfaces de plancher à produire, plus d'une vingtaine de logements locatifs sociaux est envisageable. En zone UA et UB, dans lesquelles de l'habitat collectif est mis en œuvre, la production visée de LLS est estimée à une quarantaine, notamment dans la zone UB Nord. Enfin, la présence de 8 tènements fonciers de plus de 4000 m² en zone UC pourra participer à la production de logements locatifs sociaux (une vingtaine de LLS peut être envisagée).
  La fixation du seuil de 800 m² répond à un principe de réalité et d'efficacité. Le contexte rural et d'arrière-pays varois de la commune ne permet pas d'imposer des seuils de productions inférieurs à 800 m pour la production de logements locatifs sociaux : les promoteurs intéressés pour investir sur le territoire communal sont relativement peu nombreux et le coût du foncier demeure relativement élevé sur la commune. Des seuils forts de production de LLS rendent les opérations peu attractives pour les investisseurs et risquent de rester de pures intentions chiffrées. Consciente de l'enjeu en termes de diversification de son parc, la commune entend néanmoins promouvoir la production de LLS en offrant un cadre règlementaire adapté au contexte local. C'est pour ces motivations que le seuil choisi est celui défini par la Loi Duflot à 800 m².

Aucune évolution complémentaire relative au logement n'est donc envisagée.

5. INCOHERENCE ENTRE ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

***Observation** : Incohérence du zonage d'assainissement et du zonage du PLU – Carte 7B5 illisible*

Il est rappelé que le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'actualisation. Il sera approuvé de manière à tenir compte du zonage du PLU. Il sera alors annexé au PLU par un arrêté de mise à jour, courant 2017.

Dans l'attente, les plans des réseaux des eaux usées, la carte de zonage et les délibérations associées ont été annexés de manière provisoire au PLU.

La carte d'aptitude des sols a été régénérée pour être de meilleure qualité.

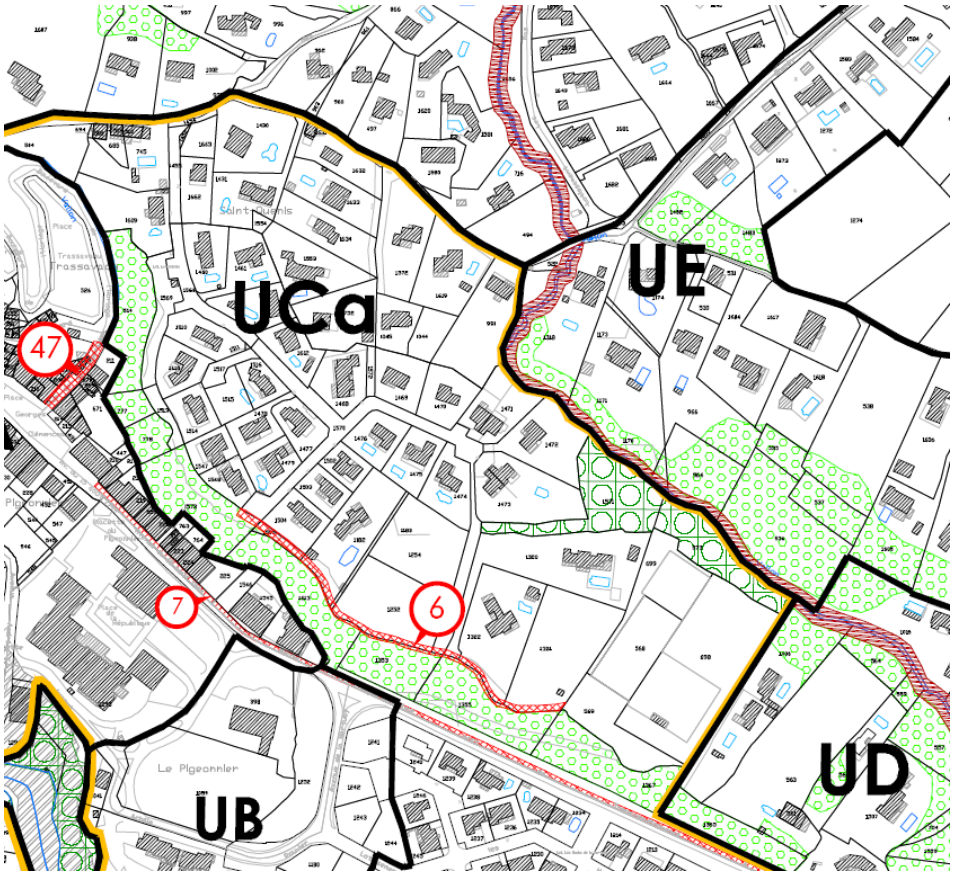
***Observation** : Zones non correctement desservies par l'assainissement collectif, aucune disposition règlementaire prévue en zone UE principalement*

Afin de tenir compte de l'actualisation en cours du schéma d'assainissement, la règlementation relative au traitement des eaux usées est modifiée aux articles UD4 et UE 4 afin d'autoriser les dispositifs d'assainissement non collectif lorsque les réseaux ne sont pas encore réalisés dans une zone d'assainissement collectif. Dans la zone 1AUE, seul l'assainissement non collectif est autorisé.

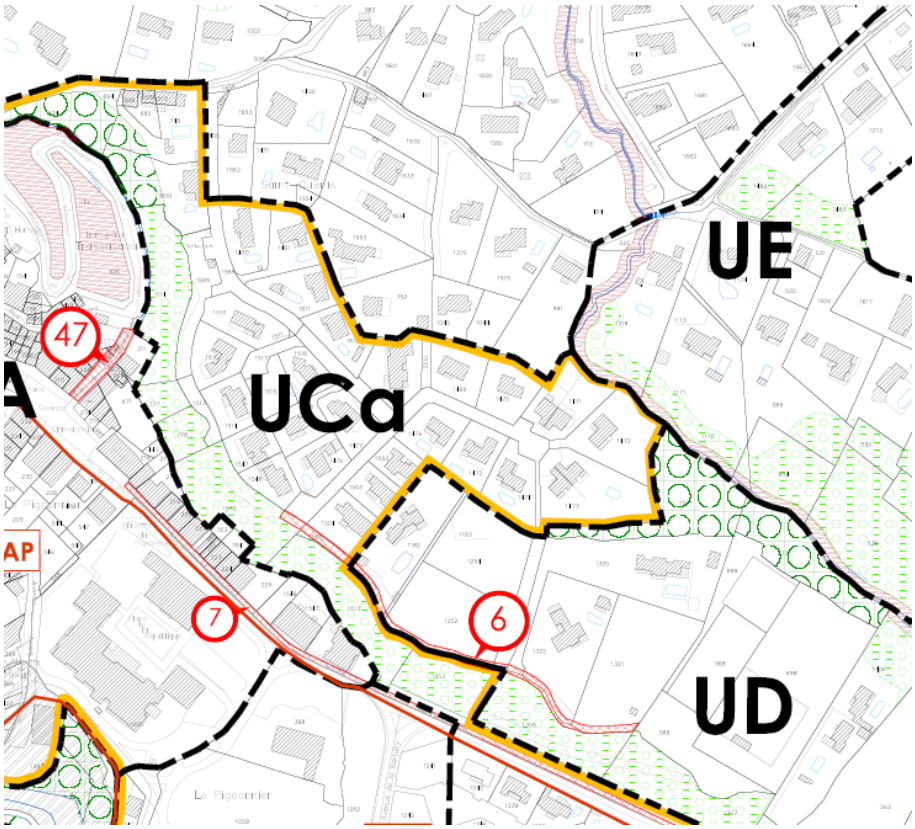
Les dispositions suivantes remplacent ainsi celles préexistantes :

> *Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement. Par exception, dans l'attente de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés.*
>
> *Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.*

Les terrains situés dans la zone UC qui ne peuvent être raccordés à l'assainissement collectifs font de plus l'objet d'un basculement en zone UD, mieux adaptée.



PLU avant modification



PLU après modification

***Observation** : Manque de lisibilité des plans annexés relatifs au réseau d'adduction d'eau potable et de desserte incendie*

La commune a lancé le marché pour la révision du Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable. Les plans des réseaux seront actualisés dans les annexes du PLU (Plan 7B2) dès que la révision de ce schéma sera suffisant avancé.

La délibération de prescription pour la réalisation de ce schéma et les premières données ont été annexées au PLU.

6. SAINT–ENDREOL

***Observation** : Compléments à apporter sur l'évolution de la constructibilité nouvelle de l'ancienne ZAC du Roucas/Secteur Saint-Endreol*

Le tableau ci-après précise les évolutions apportées aux surfaces de plancher projetées et celles finalement règlementées dans le PLU. Il a est à souligner que les surfaces de plancher projetées comme les surfaces autorisées sont inférieures à la valeur maximale admise initialement dans le Règlement d'Aménagement de Zone, fixées à 66.000 m² dans la ZAC.

	Surface de plancher projetée avant le PLU (au Règlement d'Aménagement de Zones de la ZAC)	Surface de plancher autorisée après intégration dans le PLU en vigueur
UF1	8600 m²	8600 m²
UF2a	8620 m²	8620 m²
UF2b	**8100 m²**	**8700 m²**
UF3	5200 m²	5200 m²
UF4a	3700 m²	3700 m²
UF5a	6400 m²	6400 m²
UF5b	8300 m²	8300 m²
UF5c	3800 m²	3800 m²
Total	52 720 m²	53 320 m²

7. ANNEXES EN ZONE A ET N (LOI MACRON)

***Observation** : Manque de lisibilité des règles relatives aux annexes en zones N et A*

La loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et les forêts (LAAAF) ouvre la possibilité d'autoriser les extensions et les annexes des bâtiments à vocation d'habitation dans les zones agricoles et naturelles des PLU, dispositions qui étaient inapplicables au moment de l'arrêt du PLU en vigueur. Les dispositions nouvelles de cette loi impliquent de compléter les règles existantes du PLU en vigueur. Le paragraphe suivant est donc ajouté aux articles A2 et N2 pour autoriser les extensions et les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation, en remplacement des dispositions qui n'autorisaient initialement que les extensions :

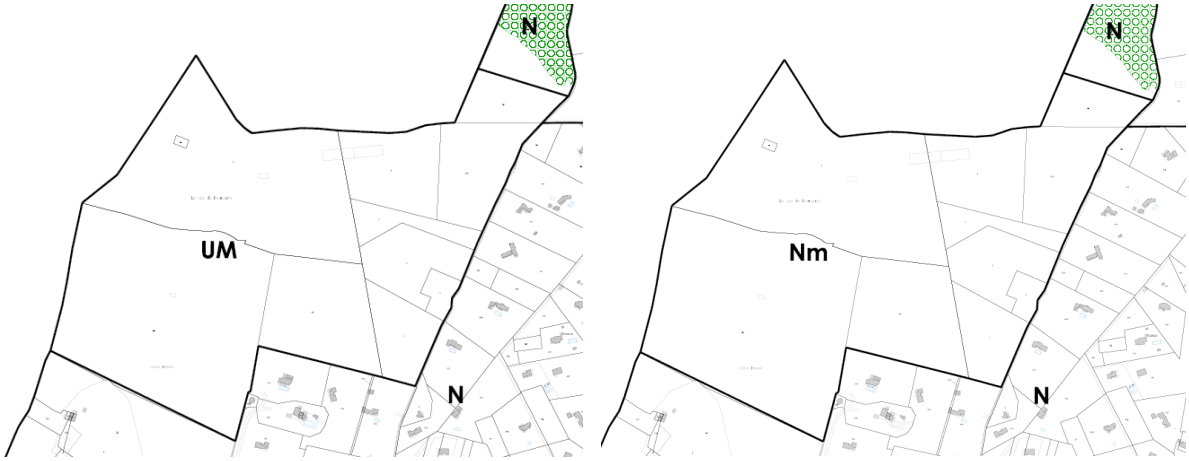
- *« les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation du PLU à condition :*
    - *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, au titre de l'article L123-1-5 II 6° (L151-12 dans nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme,*
    - *que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;*
    - *que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 40 m² de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;*
    - *que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;*
    - *que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation ;*
    - *que des haies végétales ou des dispositifs similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits d'usage. »*

La hauteur des bâtiments d'habitations demeure limitée à 7 m à l'égout du toit, elle est réduite à 4 m pour les annexes aux articles A10 et N10.

8. Terrains militaires Bergerol Nord (La Vaugine)

***Observation** : Erreur d'appréciation du zonage UM à destination militaire sur le plateau*

Les terrains militaires Bergerol Nord (La Vaugine) ont été classés en zone UM dans le PLU approuvé. A la demande des services de l'Etat, la présente modification procède au reclassement de cette zone en Nm afin de tenir compte de la dominante naturelle de la zone.
Les références au site de la Vaugine sont supprimées dans la zone UM et intégrées dans la zone Nm.



Extrait du zonage du PLU avant modification (à gauche) et après modification (à droite)

9. Annexes au reglement

Observation : Détailler la doctrine MISEN dans le PLU

La doctrine MISEN a été annexée au règlement du PLU dans le cadre de la présente modification.

Par ailleurs, afin de mieux limiter le ruissellement, les capacités de rétention à la parcelle sont portées de 100L/m² à 150 L/m² imperméabilisés dans les zones dans lesquelles des bassins de rétention sont obligatoires à la parcelle.

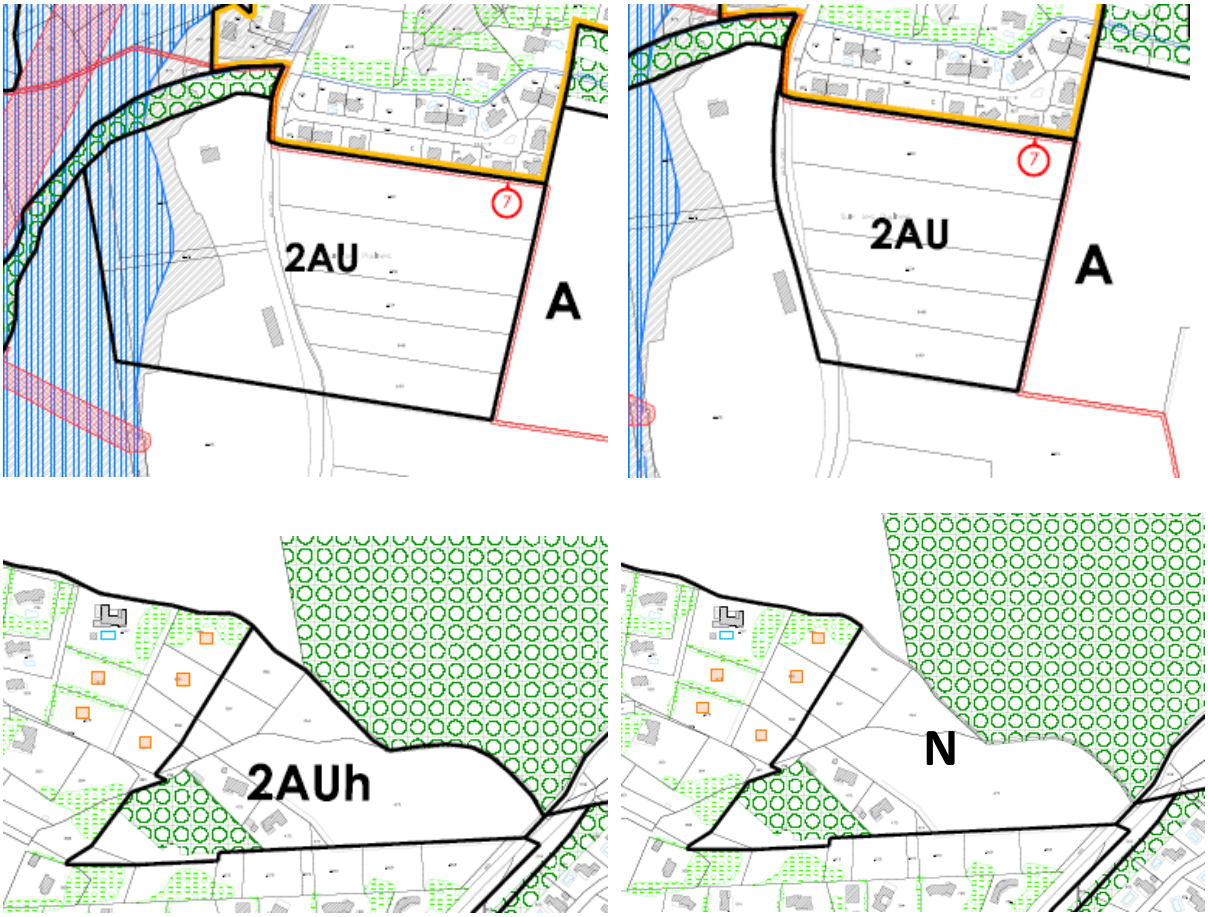
Cette modification concerne les articles UB4, UC4, UD4, UE4, UZ4, 1AUe4, 2AU4, A4 et N4.

10. DIVERS

Observations : Multitude de zones dite à urbanisation future (2AU) sur le territoire – Réserves de la CDPENAF concernant les secteurs

Dans le PLU approuvé, la CDPENAF émet des réserves concernant les zones 2AU de la commune. En réponse à ces réserves, la modification N°1 procède à :

- la suppression de la zone 2AUh du Mitan et à son classement en zone N ;
- la réduction de la zone 2AU Bellevue par le reclassement de la partie située à l'ouest de la route de Sainte-Roseline en zone A (2,94 ha) ;
- au maintien de la zone 2AU du Plateau au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Dracénoise en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt intercommunautaire et de préciser son caractère « économique à vocation touristique »,
- au maintien de la zone 2AU de La Maurette qui vise à répondre aux besoins fonciers pour le développement économique.



Extraits du zonage du PLU
avant modification (à gauche) et après modification (à droite)

***Observation** : Mettre à jour la référence de l'article L123-1 III-2 sur le plan de zonage.*

Les références au Code de l'Urbanisme ont été actualisées sur le plan de zonage.

PLU LA MOTTE - BILAN ZONE

ZONE	HA	% COMMUNE
UA	8,7	0,3%
UAh	2,2	0,1%
UB	4,7	0,2%
UC	14,9	0,5%
UCa	28,4	1,0%
UD	44,4	1,5%
UE	88,3	3,0%
UF1	3,7	0,1%
UF2a	6,1	0,2%
UF2b	9,2	0,3%
UF3	3,0	0,1%
UF4	1,2	0,0%
UF5a	3,8	0,1%
UF5b	6,4	0,2%
UF5c	2,7	0,1%
UM	40,2	1,4%
UZ	14,2	0,5%
TOTAL Constructible	**281,9**	**9,7%**
2AU	27,5	0,9%
2AUh	3,8	0,1%
TOTAL Constructible à terme	**31,3**	**1,1%**
A	1061,7	36,7%
Am	8,0	0,3%
TOTAL AGRICOLE	**1069,6**	**37,0%**
N	1252,6	43,0%
Nm	109,1	3,8%
Nc	47,6	1,6%
Ne	2,7	0,1%
Ng	79,6	2,7%
Nl	3,5	0,1%
Npv	17,9	0,9%
TOTAL Naturel	**1513,0**	**52,2%**

PLUm1 LA MOTTE - BILAN ZONE

ZONE	HA	% COMMUNE
UA	8,7	0,3%
UAh	2,2	0,1%
UB	4,7	0,2%
UC	14,9	0,5%
UCa	25,1	0,9%
UD	47,7	1,6%
UE	53,0	1,8%
UF1	3,7	0,1%
UF2a	6,1	0,2%
UF2b	9,2	0,3%
UF3	3,0	0,1%
UF4	1,2	0,0%
UF5a	3,8	0,1%
UF5b	6,4	0,2%
UF5c	2,7	0,1%
UM	8,7	0,3%
UZ	14,2	0,5%
TOTAL Constructible	**215,0**	**7,4%**
1AUe	35,4	1,2%
2AU	24,5	0,8%
TOTAL Constructible à terme	**59,9**	**2,1%**
A	1064,6	36,8%
Am	8,0	0,3%
TOTAL AGRICOLE	**1072,6**	**37,0%**
N	1256,4	43,4%
Nm	140,6	4,9%
Nc	47,6	1,6%
Ne	2,7	0,1%
Ng	79,6	2,7%
Nl	3,5	0,1%
Npv	17,9	0,6%
TOTAL Naturel	**1548,3**	**53,5%**

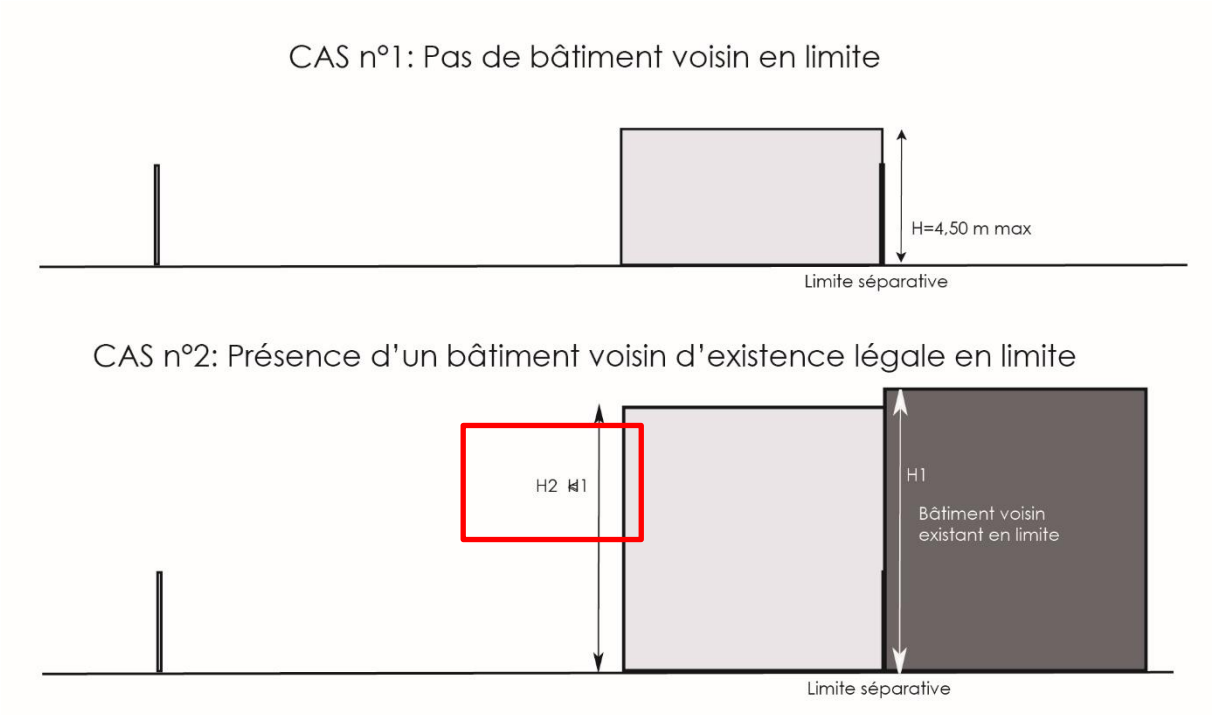
Tableau d'évolution des superficies de zones entre le PLU en vigueur et la modification n°1

EVOLUTIONS DIVERSES

1. CORRECTION D'UNE ERREUR GRAPHIQUE ENTRE LA REGLE ECRITE ET LE SCHEMA EXPLICATIF A L'ARTICLE UF7

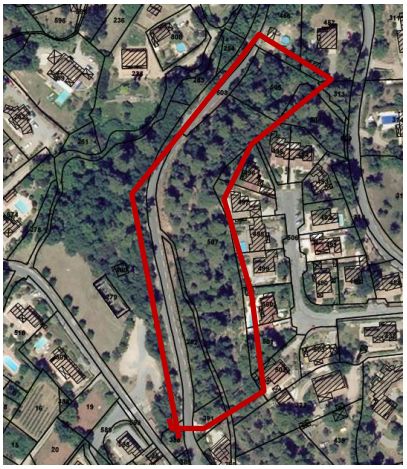
L'article UF 7 dispose que sont autorisés en limite séparative les constructions nouvelles n'excédant pas 4,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage. Or, le schéma d'application de cette règle fait mention d'une hauteur limite de 3,5 m.

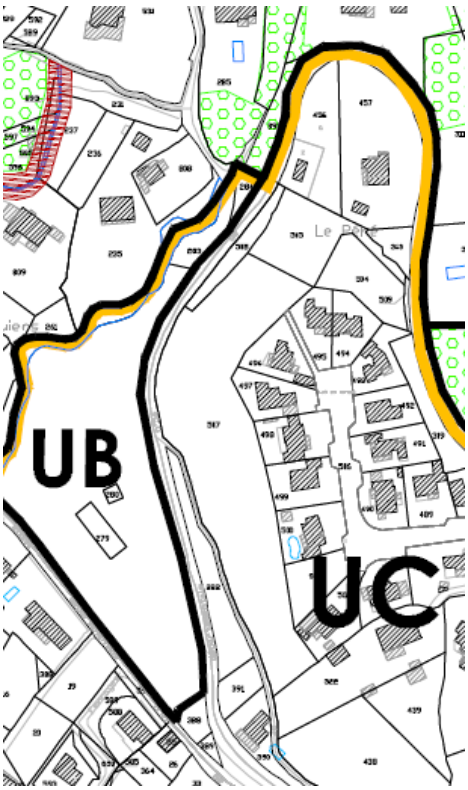
Le schéma est donc actualisé pour rappeler que la hauteur admise est bien 4,5 m :

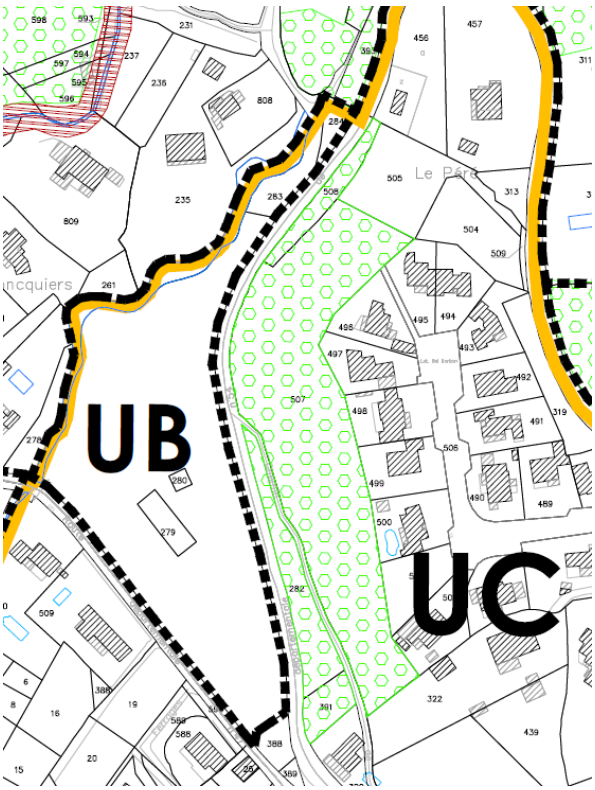


2. Modifications apportees aux EVP

Afin de tenir compte de la topographie et du caractère boisé des parcelles F505, 507, 282 et 391, des Espaces Verts protégés sont ajoutés afin d'en limiter les possibilités d'aménagement.







Extraits du zonage du PLU avant modification (à gauche) et après modification (à droite)

Afin de veiller au maintien des couverts végétaux identifiés par les EVP, ainsi que de veiller à l'intégration paysagère des constructions dans la pente, il est demandé, à l'article 6 des dispositions générales, que soit fourni pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, un relevé des arbres et un relevé altimétrique (topo) au moment de la demande.

3. Ajout d'une zone non aedificandi au saut du capelan

Le secteur du saut du Capelan, qui jouxte la Nartuby, a fait l'objet d'un effondrement partiel lié à l'érosion des berges. Ce secteur se situe en zone agricole et n'a pas vocation à accueillir des habitations, mais afin qu'aucune construction, y compris agricole, ne puisse s'y implanter, une zone non aedificandi est créée sur les parcelles E1266, 1265, 849, 850 et 851

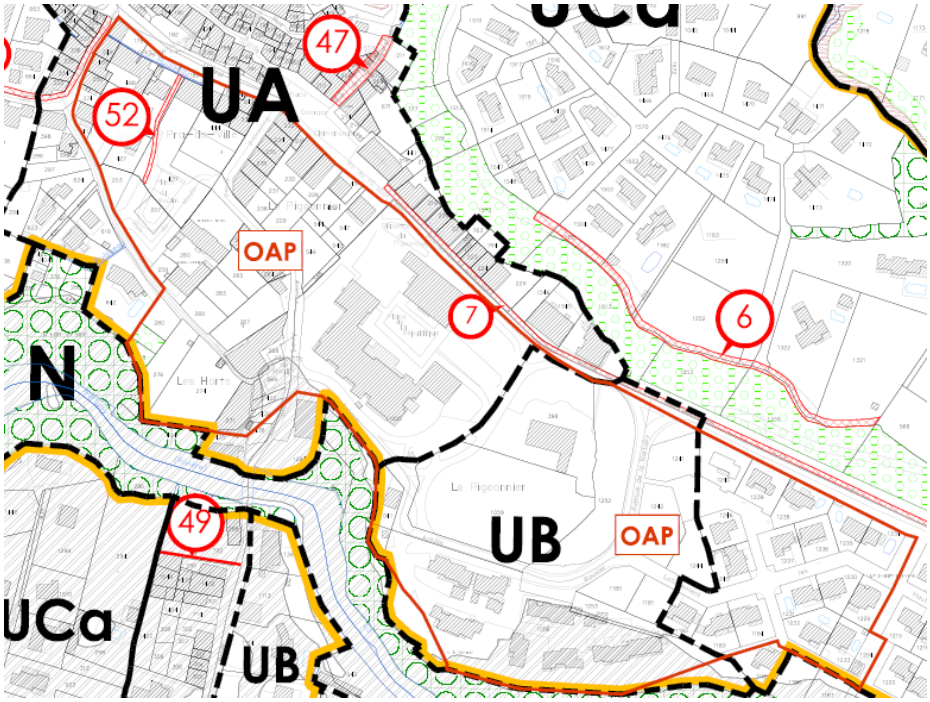
Extraits du zonage du PLU avant modification (à gauche) et après modification (à droite)

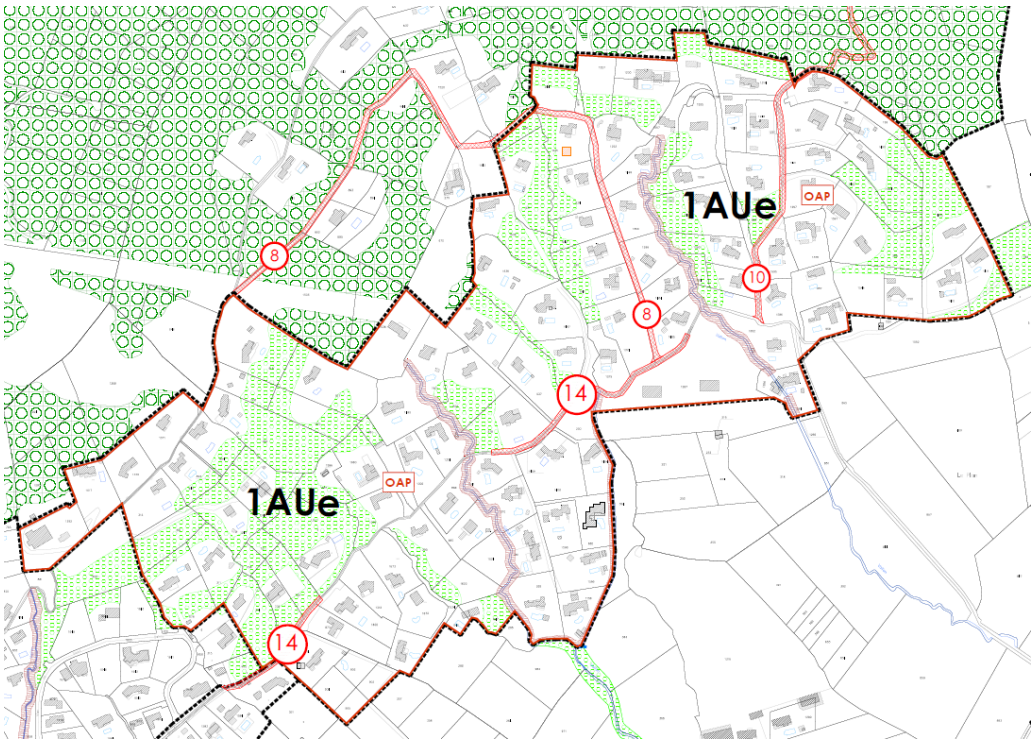
4. Complement au reglement de la zone N

En application de l'article R151-23 (ancien R123-8), sont autorisées dans la zone N (article N2), hors secteurs les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

5. Ajout du perimetre de l'Orientation d'Amenagement et de Programmation sur le zonage

Afin de faciliter la localisation des périmètres d'application des OAP sur le plan de zonage, ceux-ci sont matérialisés graphiquement.





Extraits du zonage du PLU après modification

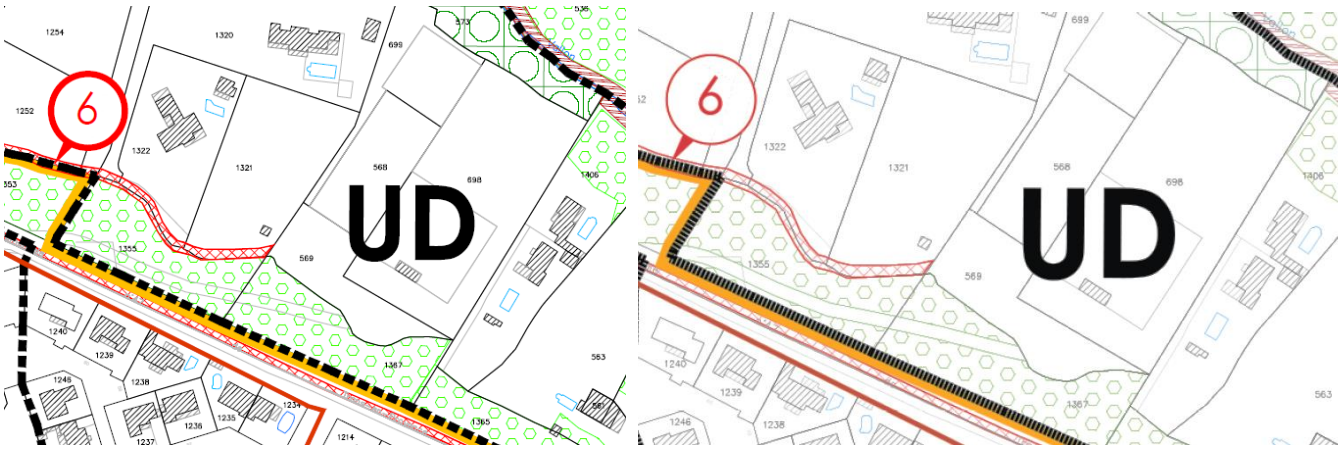
6. DIVERS

- **Actualisation du plan des annexes complémentaires**
  Compte tenu de la réduction de la zone 2AU et la suppression de la zone 2AUh au profit des zones A et N, le plan des annexes complémentaires 7C1 est actualisé pour tenir compte du nouveau périmètre du droit de préemption urbain.

- **Encadrement des constructions enterrées**
  Le PLU approuvé ne prévoit pas de règles spécifiques concernant les constructions enterrées. Afin de proposer plus de souplesses à ce type de construction, par rapport aux constructions extérieures, l'article 6 des dispositions générales est complété pour préciser que les règles applicables aux constructions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées :
  - dès lors qu'elles ne portent pas atteintes aux voies et emprises publiques dans le cadre des articles 6.
  - dès lors qu'elles ne portent pas atteintes aux fonds voisins dans le cadre des articles 7.

- **Vocation de la zone 2AU du Plateau**
  La vocation touristique de la zone 2AU du Plateau est précisée dans l'entête du règlement.

- **Correction d'une erreur matérielle concernant la voie d'accès du cimetière**
  La voie d'accès au cimetière communal, déjà goudronnée, a été classée par erreur en EVP dans le PLU en vigueur. Ces EVP sont supprimés pour corriger cette erreur.



Extraits du zonage du PLU avant et après modification

Photo aérienne du cimetière et de la voie goudronnée