

DÉPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DE SILLANS LA CASCADE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par DCM du 17/06/2013
Déclaration de projet et mise en compatibilité approuvées par DCM du 31/07/2017
Modification n°1 approuvée par DCM du 10/02/2020



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

PRÉAMBULE

La commune de Sillans la Cascade s'est dotée d'un PLU approuvé en 2013.

Une procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU a été approuvée le 31 juillet 2017 pour le projet de création d'un parc photovoltaïque.

Une procédure de modification a été approuvée le 10 février 2020. Elle avait pour objets :

- d'adapter le document aux évolutions législatives introduites par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR de mars 2014)
- d'introduire dans le PLU des dispositions relatives à la protection des commerces du centre villageois
- d'apporter des corrections et adaptations diverses au règlement d'urbanisme
- de corriger des erreurs matérielles

Une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU est aujourd'hui engagée afin :

- de procéder à une modification des limites du zonage de la zone UE afin d'y intégrer le site du centre technique intercommunal «l'Usine»
- de procéder à des adaptations réglementaires concernant la question des annexes.

La procédure de modification simplifiée du PLU est codifiée aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui apprécie au cas par cas si la procédure est soumise à une évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'au moins un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon

(établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale),

- au Président du Parc Naturel Régional du Verdon
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes intéressées par la modification.

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

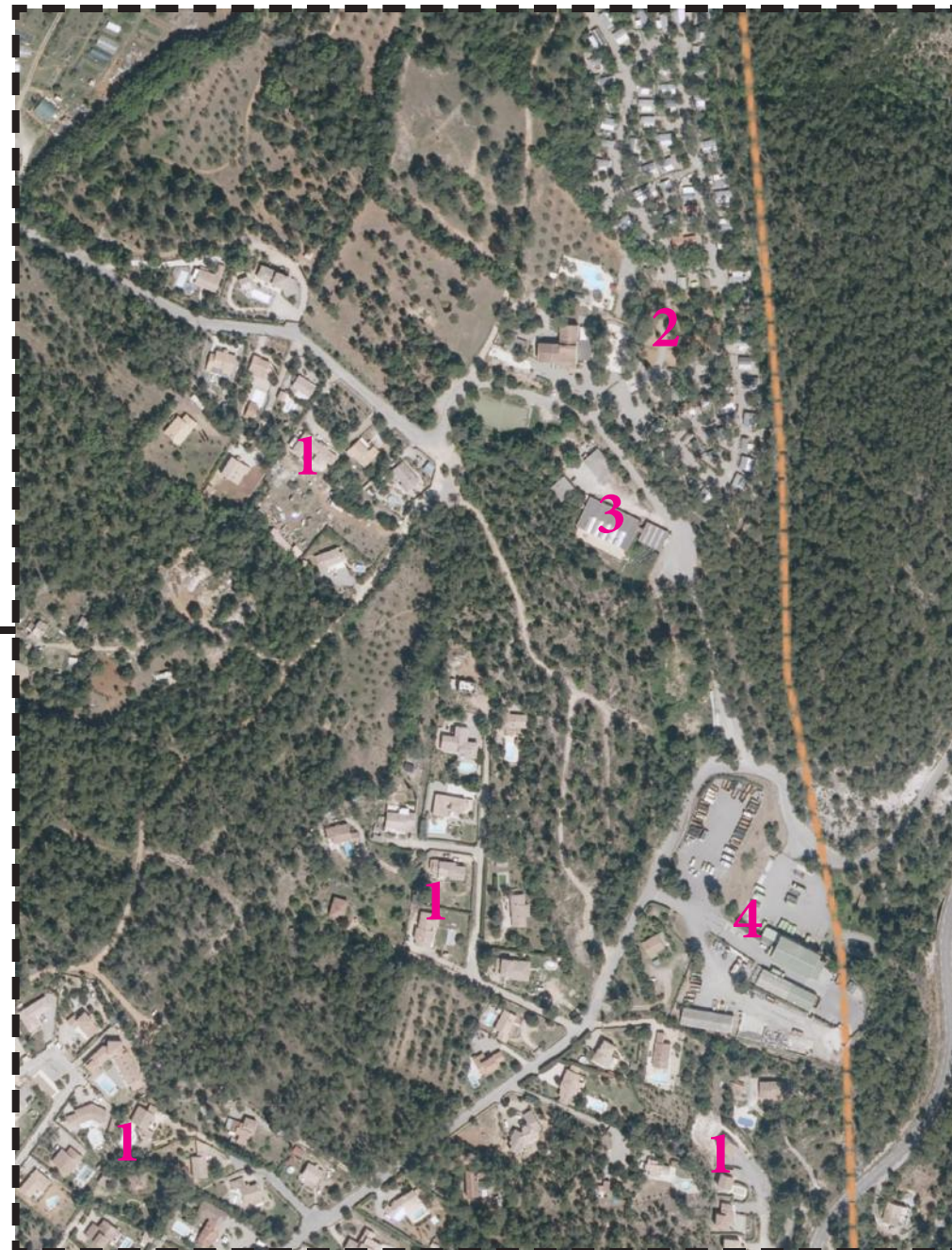
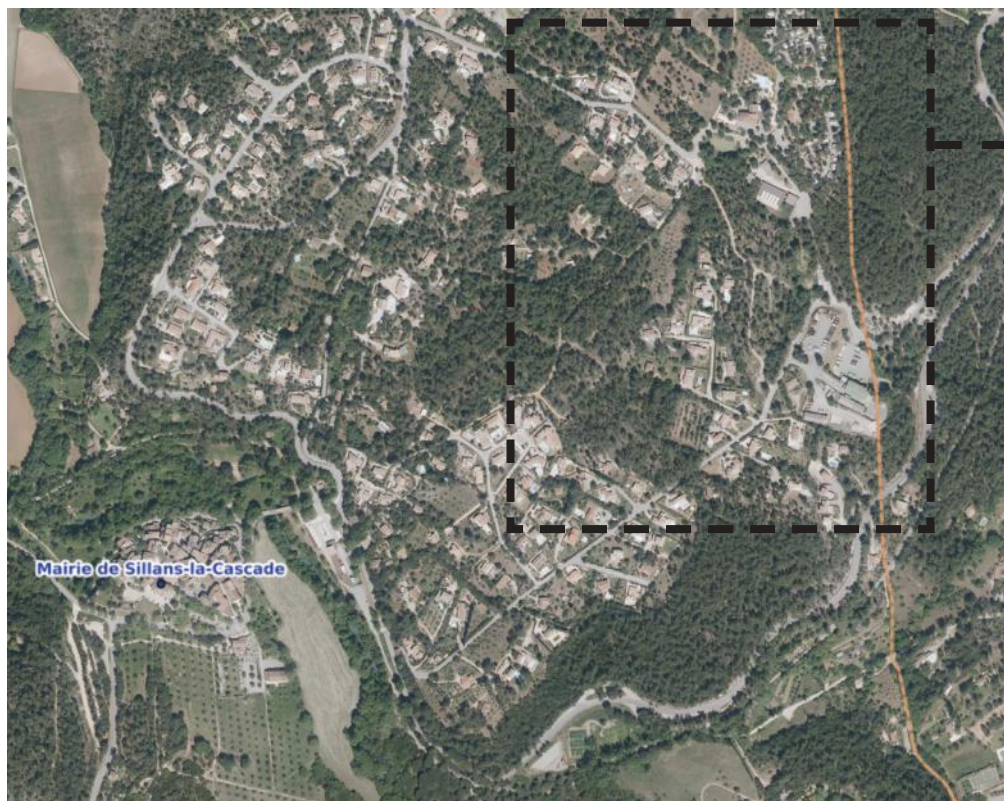
La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

1. MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE UE

En partie Est du territoire communal, le secteur dit des Basses Rescassoles accueille une urbanisation mixte composée :

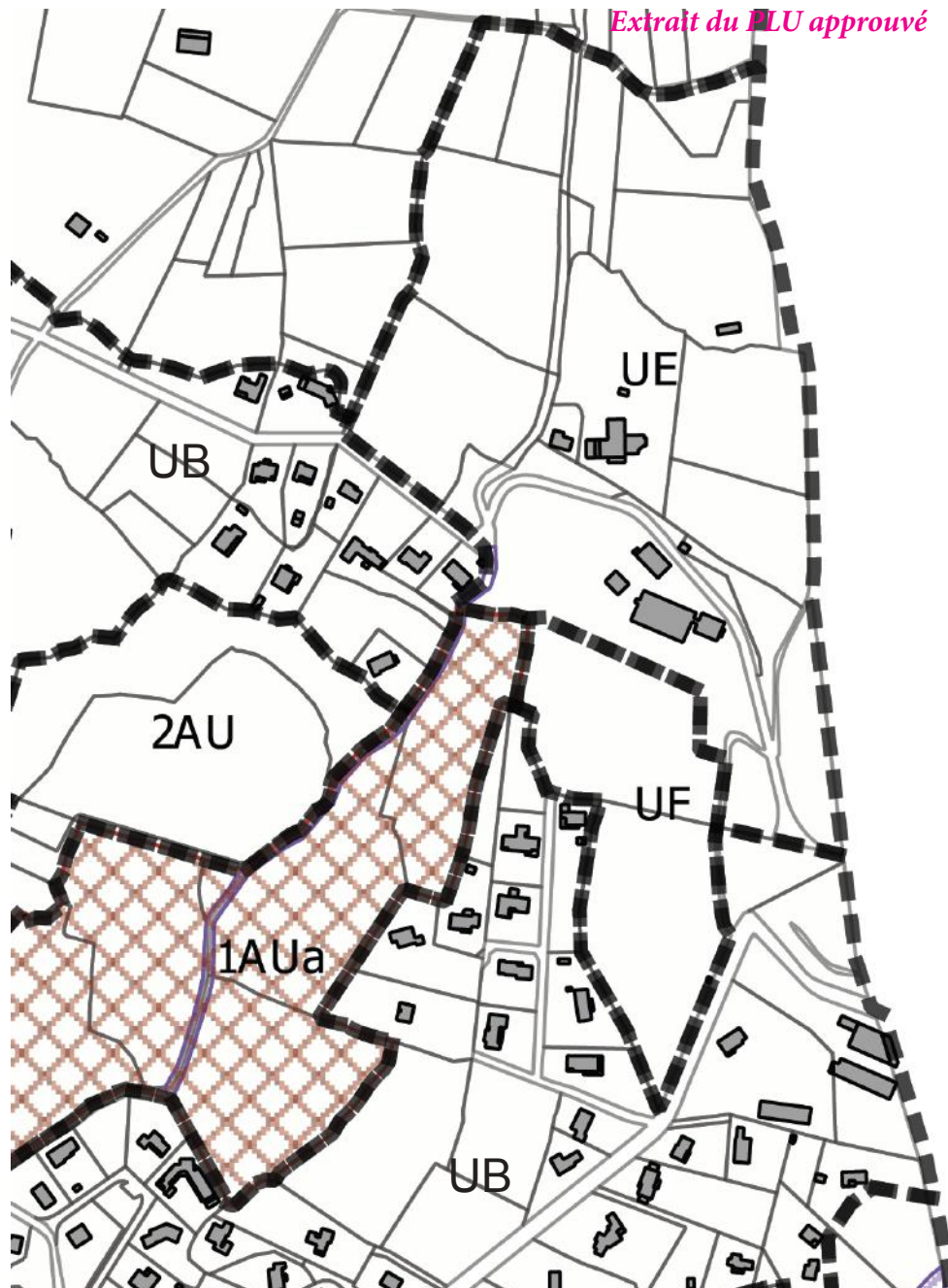
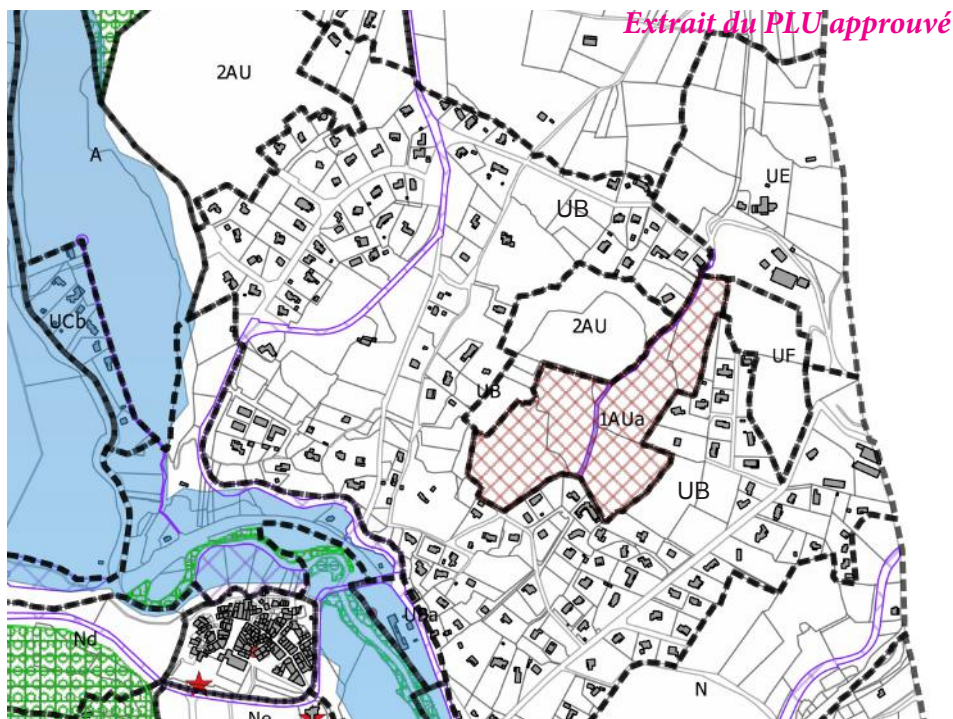
- de poches d'habitat pavillonnaire (1 ci-contre)
- d'une activité touristique, le camping «le Relais de la Bresque» (2 ci-contre)
- du secteur de la piscine communale, fermée depuis 2013 mais dont la remise en service est actuellement étudiée, au travers d'un projet intercommunal (3 ci-contre)
- du site du centre technique intercommunal «l'Usine», qui accueille notamment un important quai de transfert des ordures ménagères (4 ci-contre)



1. MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE UE

Dans le PLU approuvé, ce secteur dit des Basses Rescassoles fait l'objet de différents zonages :

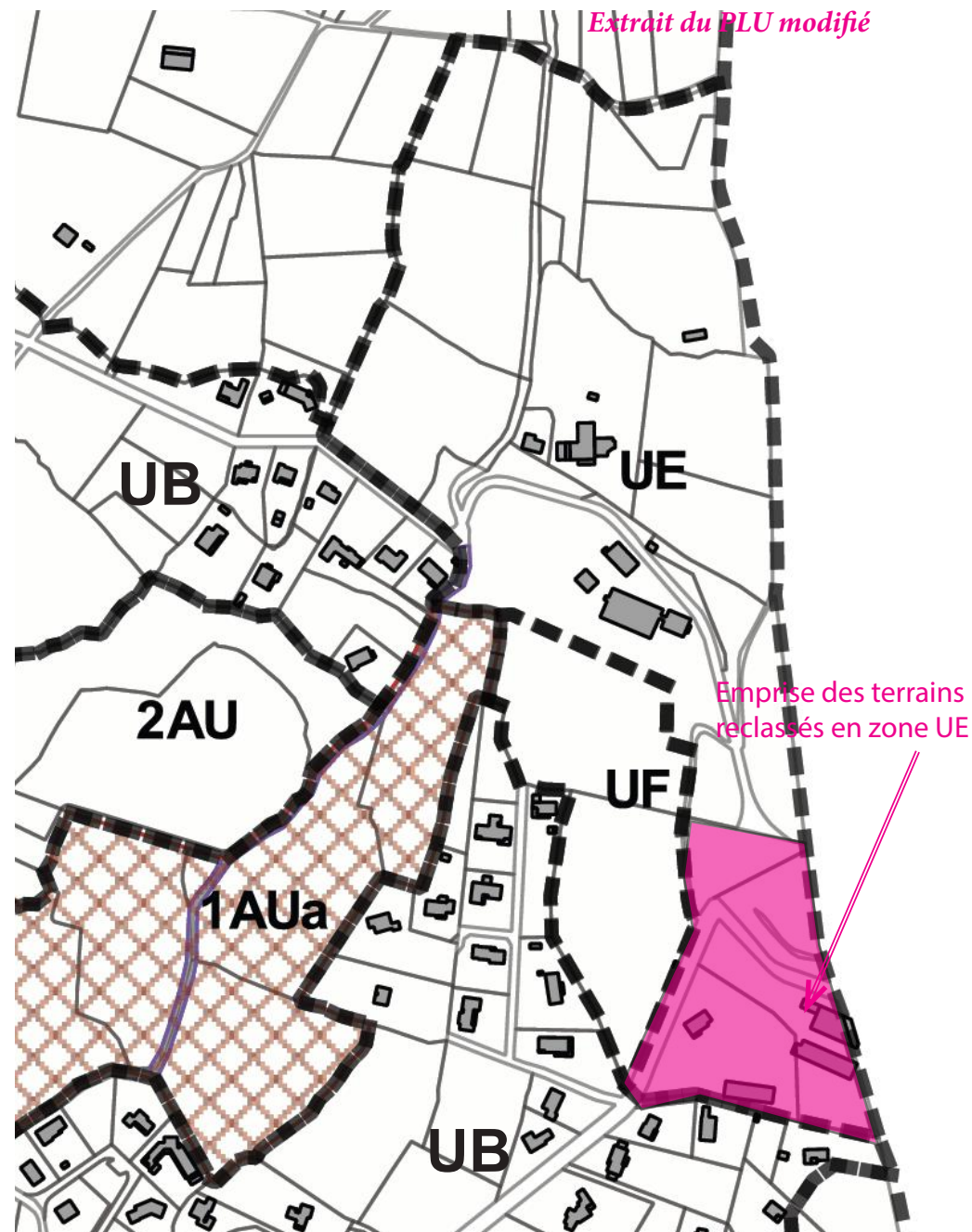
- un zonage UB sur les espaces d'habitat résidentiel. La zone UB est identifiée par le PLU comme correspondant à l'extension de l'habitat à proximité du village. Elle a une vocation principale d'habitat.
- un zonage UE sur le site du camping et de la piscine. La zone UE est identifiée par le PLU comme correspondant au secteur d'équipements publics, de structures sportives et d'accueil touristique.
- un zonage UF sur les terrains communaux situés au Sud de la piscine. La zone UF est identifiée par le PLU comme correspondant à la zone d'implantation d'une résidence service. Aucun projet n'a abouti à ce jour.
- un zonage de zones à urbaniser (1AUa et 2AU) sur des espaces interstitiels non urbanisés. L'urbanisation de la zone 1AUa est subordonnée à une opération d'ensemble, dans le respect d'orientations d'aménagement définies par le PLU. La zone 2AU est une zone dite stricte dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.



1. MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE UE

Si le PLU avait bien défini des zonages spécifiques et adaptés pour les différentes typologies d'occupation et d'utilisation du sol présentes sur ce secteur de la commune, il avait toutefois omis d'intégrer dans la zone UE à vocation spécifique d'équipements le site du centre technique intercommunal (zoom photo ci-dessous) qui avait été classé dans la zone d'habitat pavillonnaire UB.

Or, le règlement de la zone UB interdit certaines occupations et utilisations du sol pourtant nécessaires au bon fonctionnement du centre technique comme par exemple les constructions à destination d'entrepôt.



1. MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE UE

Afin de corriger cette omission du PLU approuvé et de permettre un bon fonctionnement et un renforcement de ce pôle d'équipement avec notamment le projet d'implantation d'une nouvelle déchetterie, la présente modification simplifiée modifie la limite de zonage entre la zone UB et la zone UE, en la décalant jusqu'en limite Sud de l'emprise du centre technique (cf extrait page précédente).

Cette évolution de zonage a pour effet de diminuer la superficie totale de la zone UB de 17.080 m² (1,7 hectare) et d'augmenter la superficie de la zone UE d'autant.

Elle permet également de définir un zonage plus cohérent avec une zone UE qui recouvre, en plus du camping, la totalité des terrains spécifiquement dévolus aux équipements publics ou d'intérêt collectif (piscine & centre technique intercommunal).

En corollaire de cette modification de zonage, le règlement de la zone UE est complété d'une mention à l'article UE1 concernant l'interdiction des dépôts de toute nature. Si cette interdiction est maintenue, et afin de permettre le bon fonctionnement du centre technique et du projet de déchetterie, une nouvelle mention vient préciser que sont interdits les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés), *à l'exception de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ANNEXES

Dans le PLU approuvé, le règlement des zones pavillonnaires UB et UC l'article 2 précisait que les annexes implantées librement sur une parcelle étaient limitées à 15 m² de superficie de plancher.

Cette interdiction résultait notamment de la structure réglementaire initiale du PLU (approuvé en 2013) basée sur une gestion du droit des sols via l'application du COS et qui conduisait alors à définir des plafonds de superficie d'annexes, en l'occurrence 15 m².

L'administration quotidienne du droit des sols et l'évolution de la gestion des «droits à construire» via l'application combinée des règles d'emprise au sol et de coefficient d'espace libre introduite par la modification approuvée en février 2020 conduisent aujourd'hui à réinterroger le bien fondé de cette limitation qui apparaît trop restrictive pour aménager sur une même parcelle l'ensemble des annexes ordinaires (garage, local technique piscine, cuisine d'été, etc...) à l'habitat pavillonnaire.

En conséquence, cette mention relative à la réglementation des annexes est supprimée. Ces dernières pourront désormais être implantées en complément de l'habitation et dans le respect des limites posées par l'application du coefficient d'emprise au sol.

Par ailleurs, l'article 11 du règlement des zones UB et UC précisait que pour les annexes implantées librement et limitées à 15 m², seuls les abris de jardin de type chalet en bois étaient admis, à l'exclusion des abris fait en palette, contreplaqué ou autres éléments de récupération.

En corollaire de la suppression de la mention relative à la réglementation des annexes à l'article 2 cette mention aux articles 11 est supprimée afin d'autoriser toutes les typologies d'annexes (garage, local technique, etc...).

Enfin, dans les dispositions générales du PLU l'article 9 (lexique) précisait la définition des annexes comme suit :

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

La caractérisation d'une annexe repose donc sur une fonction accessoire. Elle ne repose en revanche pas sur les modalités de son implantation.

En conséquence, la mention précisant que *les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux* est supprimée afin par exemple d'autoriser les garages attenants à la construction d'habitation.