



**DEPARTEMENT DU VAR**

---

**COMMUNE DE LA CROIX VALMER**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

***1. NOTICE DE PRESENTATION***

---

**Modification n°1**

---

POS approuvé le 30/11/1978  
Révision n°1 du POS approuvée le 28/02/1989  
Révision n°2 du POS approuvée le 30/04/1998  
Révision simplifiée du POS approuvée le 2/05/2005  
Révision n°3 du POS valant PLU approuvée le 17 décembre 2007  
Modification n°1 du PLU approuvée le

## PREAMBULE

La commune de la Croix Valmer a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2007. Si ce document est récent, la commune souhaite engager une procédure de modification de ce PLU afin notamment :

- d'apporter quelques corrections mineures au zonage du PLU approuvé ;
- de reprendre certaines dispositions réglementaires, dans le sens notamment d'une simplification et d'une harmonisation

Il est précisé que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

*Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

## **1. Modifications apportées au zonage.**

Seulement trois modifications sont apportées aux documents graphiques du PLU approuvé en décembre 2007. Ces modifications ont toutes été apportées au plan de zonage « Territoire Ouest Planche 1 ». Ces modifications sont en outre présentées sur les planches graphiques présentées pages ci-après et permettant d'apprécier la nature de la modification apportée.

### **1.1. Reclassement d'une parcelle du lotissement la Ricarde.**

Dans le PLU approuvé en décembre 2007, une parcelle appartenant au lotissement la Ricarde classé en zone résidentielle UC avait par erreur été classée dans la zone de camping UCe attenante (Camping Sélection).

Afin de corriger cette erreur, le PLU est graphiquement modifié par reclassement de cette parcelle en zone UC (cf planche 1 ci-après)

### **1.2. Report d'une limite de zone.**

Sur le secteur dit de la Galliasse une limite de zone n'a par erreur pas été fermée dans le PLU approuvé. La route de la Galliasse délimite en effet une zone UC à l'Ouest et une zone UCc à l'Est (secteur d'habitat beaucoup plus aéré), mais le symbole graphique de cette délimitation n'apparaissait pas sur le plan de zonage du PLU approuvé.

Afin de corriger cette erreur, le PLU est graphiquement modifié par report du trait de zonage entre la zone UC et la zone UCa au niveau de la route de la Galliasse (cf planche 2 ci-après).

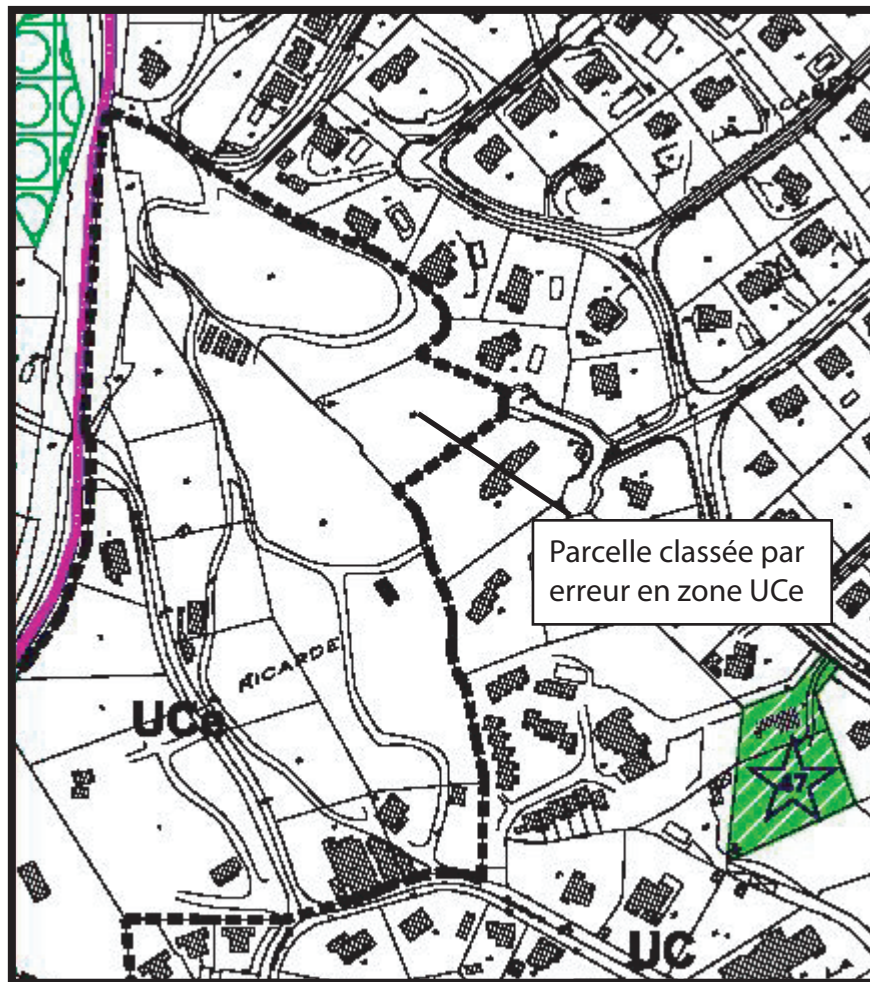
### **1.3. Suppression de l'emplacement réservé n° 62**

Au lieu-dit la Gassinière, un emplacement réservé avait été positionné dans le PLU approuvé en décembre 2007 pour la création et l'aménagement d'une voie publique d'une largeur de 8 mètres.

Ce projet d'aménagement n'étant plus à l'ordre du jour, il y a lieu de supprimer cet emplacement réservé numéroté 62 au document graphique et dans la liste des emplacements réservés (cf planche 3 et liste des emplacements réservés modifiée).

# Planche 1

Zonage PLU approuvé décembre 2007



Zonage PLU modifié

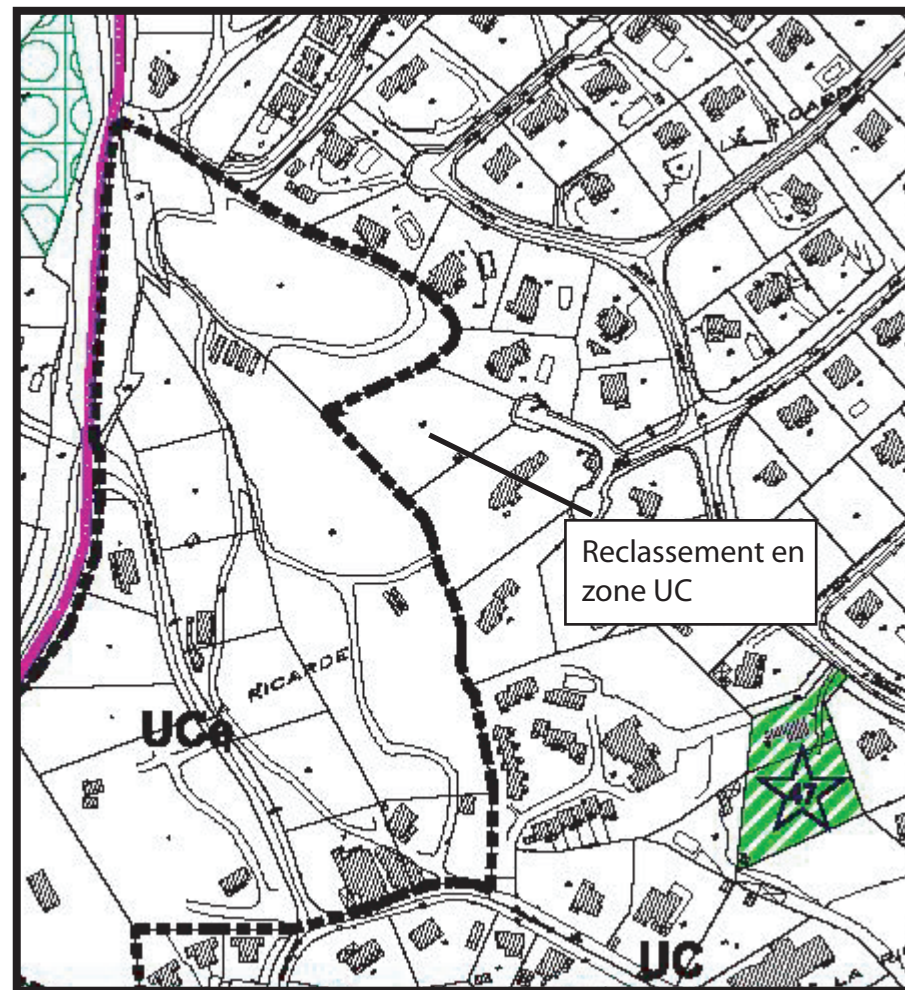
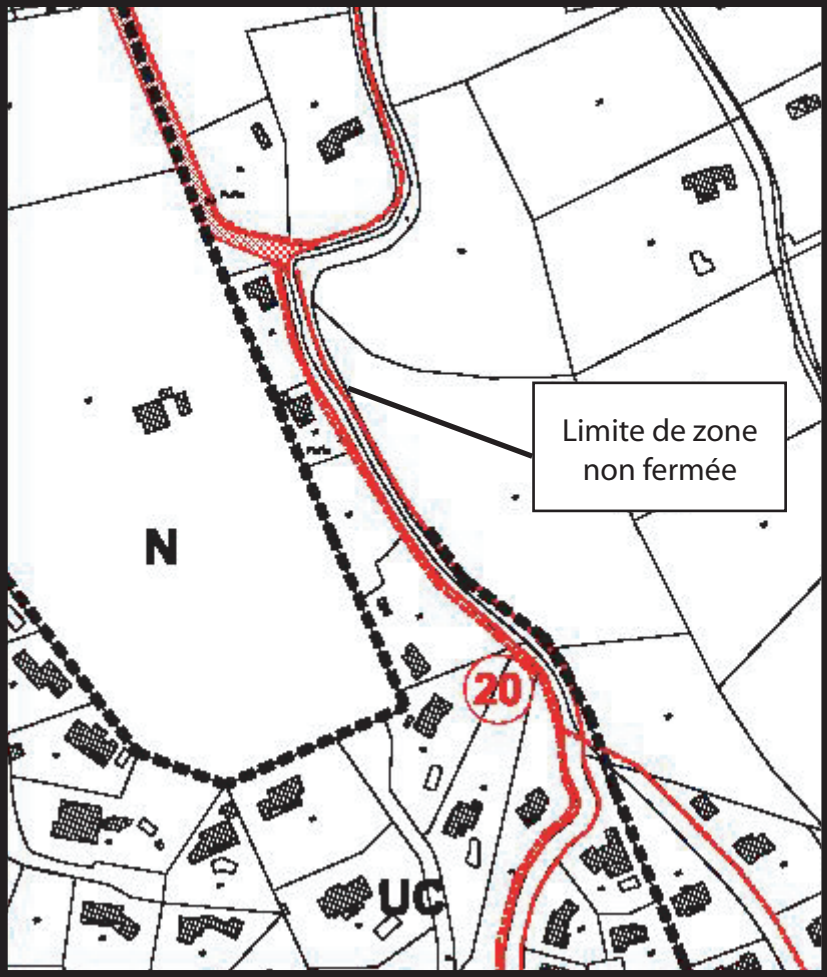
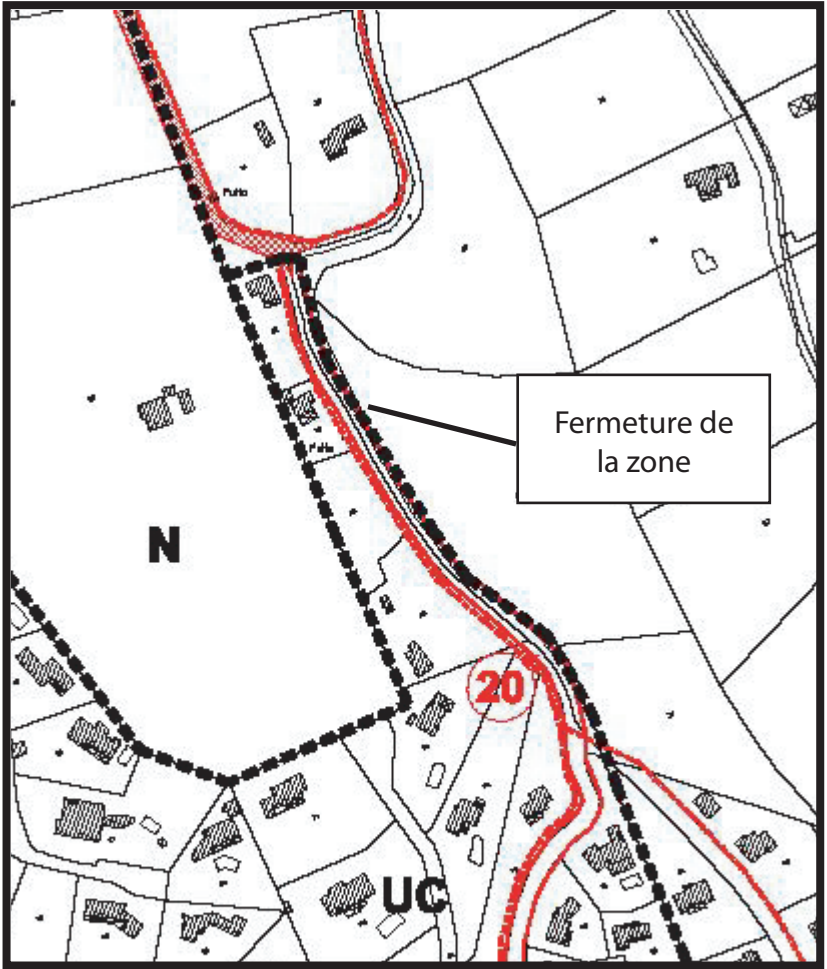


Planche 2

Zonage PLU approuvé décembre 2007

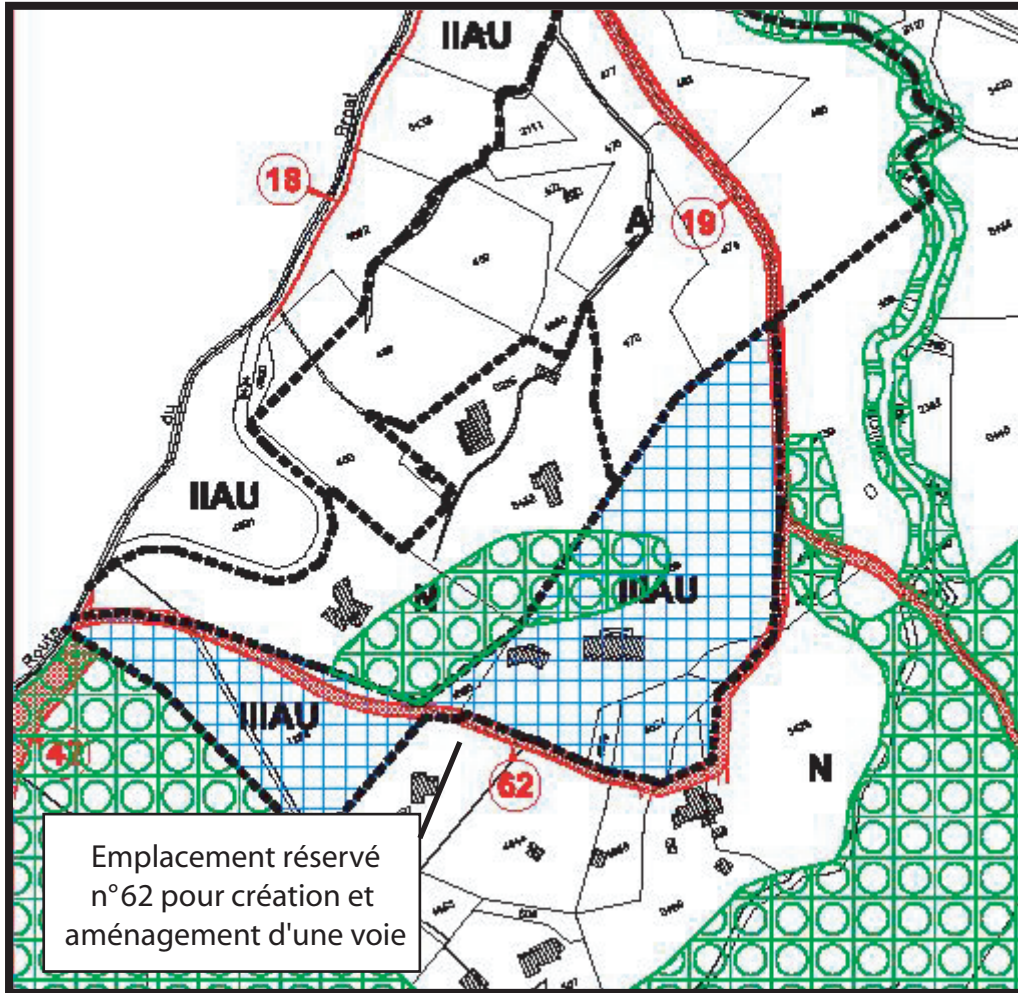


Zonage PLU modifié

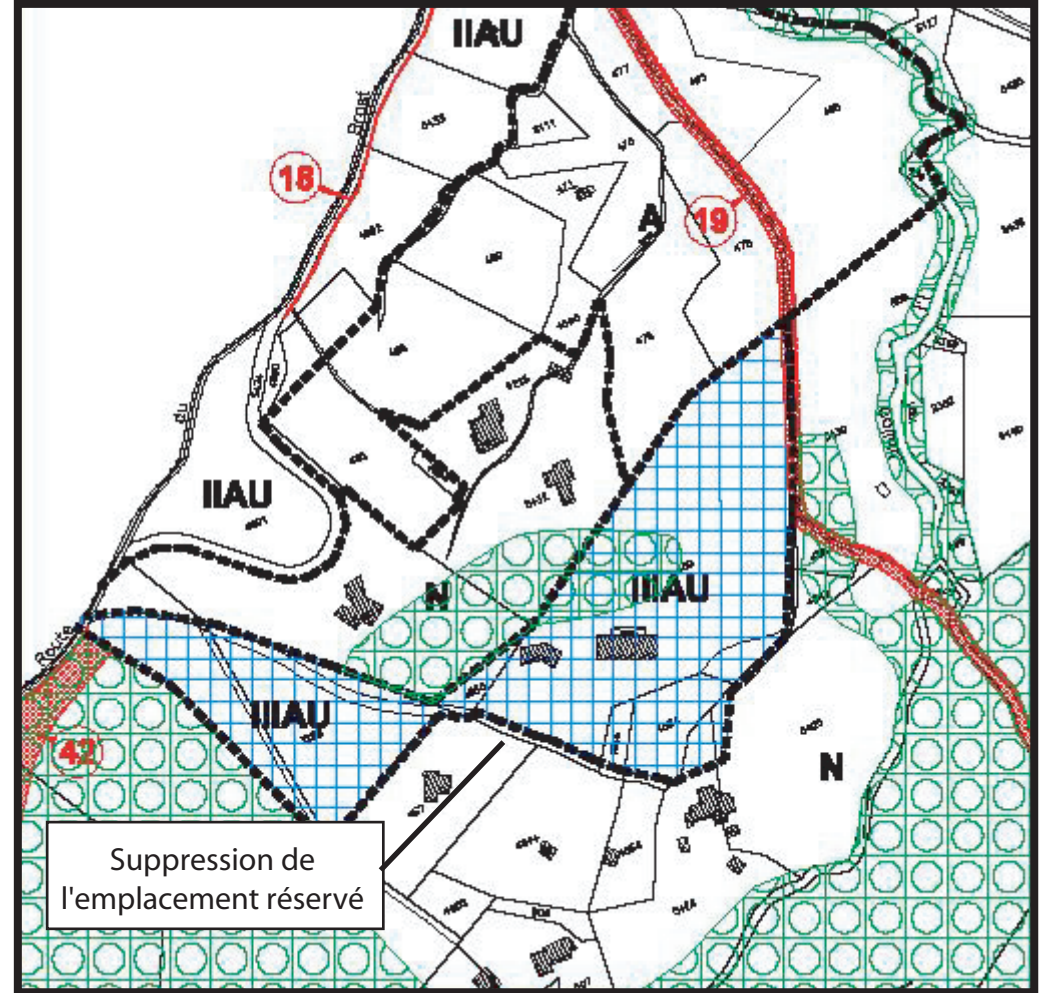


# Planche 3

Zonage PLU approuvé décembre 2007



Zonage PLU modifié



## **2. Modifications apportées au règlement d'urbanisme.**

Après un an d'instruction sur la base du nouveau règlement d'urbanisme du PLU est apparu la nécessité d'y apporter un certain nombre de modifications visant à :

- harmoniser les règles entre les différentes zones
- simplifier l'écriture de certaines règles
- corriger certaines règles difficilement applicables
- rendre le règlement d'urbanisme compatible avec la réforme de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Sont concernées par ces modifications l'ensemble des zones urbaines ainsi que la zone 1AU. En revanche, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, aucune modification n'a été apportée au règlement des zones agricoles A et naturelles N.

Par ailleurs, il est précisé que toutes ces modifications sont relativement mineures, qu'elles concernent principalement l'expression de la règle, et qu'elles ne remettent nullement en cause l'économie générale du règlement et les grands principes d'aménagement (densité, hauteur, prospects, etc...) définis dans le PLU de décembre 2007.

Les principales modifications apportées sont présentées dans les différents points développés ci-dessous.

### **2.1. Rajout d'un article dans les dispositions générales du règlement sur les dispositions en matière de stationnement.**

L'article 12 (règle de stationnement) des différentes zones précisait que « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux

*obligations imposées par le présent règlement en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de cette obligation, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :*

- *soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,*
- *soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

*A défaut de pouvoir réaliser les obligations prévues en matière de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »*

Cette disposition étant précisée pour chacune des zones, elle a dans le cadre de la présente modification était supprimée de l'article 12 des différentes zones et rajoutée dans un nouvel article des dispositions générales.

### **2.2. Reformulation des rappels généraux en matière d'occupation et d'utilisation du sol.**

Dans la section 1 du règlement des différentes zones U et AU figuraient en rappels les points suivants :

*« L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 nouveaux du code de l'urbanisme. Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 nouveaux du code de l'urbanisme*

*Dans les parties du territoire communal inscrites à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 nouveau du code de l'urbanisme.*

*Dans les parties du territoire communal non inscrites à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions volontaires de tout ou partie d'un bâtiment ou d'une construction de caractère, identifié et localisé au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 nouveau du même code.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage identifié et localisé au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-17 nouveau du même code.*

*Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :*

*. les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable,*

*. les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.*

*Dans les espaces boisés non classés, les coupes et les abattages d'arbres, sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.*

*Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme les constructions doivent être*

*édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur. »*

*Cette rédaction étant complexe, y a été substituée la rédaction suivante :*

*« L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.*

*Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.*

*Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*

*b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*

*c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*

*d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*e) Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1*

*Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :*

*- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.*

*- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.*



*Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur. »*

### **2.3. Modifications apportées à l'article 1 des différentes zones (occupations et utilisations du sol interdites).**

L'article 1 des différentes zones du PLU approuvé visait des natures de constructions qu'il est impossible de réglementer puisque non définies par les neuf typologies de constructions visées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Afin de rendre compatible le règlement d'urbanisme avec cet article R.123-9, l'article 1 des différentes zones a donc été réécrit.

### **2.4. Modifications apportées à l'article 3 des différentes zones (accès et voirie).**

La rédaction de l'article 3 des différentes zones a été reformulée dans le sens d'une simplification, sans que ne soient d'une quelconque manière remis en cause les principes définis dans le PLU de décembre 2007 (en matière par exemple de largeur de voirie, etc...)

### **2.5. Modifications apportées à l'article 4 des différentes zones (desserte par les réseaux).**

La rédaction de l'article 4 des différentes zones a été reformulée dans le sens d'une simplification, sans que ne soient d'une quelconque manière remis en cause les principes définis dans le PLU de décembre 2007 (obligation de raccordement aux réseaux,

etc...). A noter également que l'article 4 de la zone UC (qui autorise les systèmes d'assainissement individuel en l'absence de réseau collectif d'assainissement) a été modifié en supprimant l'alinéa prévoyant un contrôle des systèmes d'assainissement individuel par le service public compétent (le contrôle demeure mais ne peut plus être imposé au niveau du règlement d'urbanisme).

### **2.6. Modifications apportées à l'article 5 de la zone UC (caractéristiques des terrains).**

L'article 5 n'est réglementé que dans les zones UB et UC. L'article UB 5 n'est pas modifié. En revanche l'article UC 5 a été reformulé dans le sens d'une simplification et d'une lecture plus aisée, mais sans que ne soient modifiées les règles de superficie minimale applicables à chacun des secteurs de cette zone.

Par ailleurs, la réforme de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 a redéfini le régime du lotissement (avec notamment l'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule désormais que « *constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments* ».) et a introduit un nouvel article R.123-10-1 qui stipule que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

Avec ce nouvel article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme les règles de superficie minimale édictées pour les zones UC du PLU peuvent donc potentiellement ne plus s'appliquer dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (tels que

définis par l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme). En effet, avec la rédaction actuelle du règlement de l'article UC5 le respect de la superficie minimale est apprécié au regard de la superficie de l'assiette du lotissement (ou du permis valant division), mais les lots créés par ces opérations peuvent potentiellement avoir une superficie moindre que la superficie minimale imposée par l'article 5.

Afin d'éviter toute ambiguïté, la présente modification du PLU introduit donc une réécriture de l'article UC5 afin d'écartier l'application du nouvel article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Il est donc rajouté un alinéa précisant que la règle de superficie minimale doit s'appliquer aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

### **2.7. Modifications apportées à l'article 6 des différentes zones (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).**

L'article 6 des différentes zones est modifié par la suppression des alinéas précisant l'applicabilité des règles propres aux lotissements, cette disposition figurant déjà dans les dispositions générales du document d'urbanisme.

Par ailleurs, il est rajouté un alinéa précisant que les règles de recul pour les portails ne s'appliquent que pour les constructions antérieures au PLU.

### **2.8. Modifications apportées à l'article 7 des différentes zones (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).**

L'article 6 des différentes zones est modifié par la suppression des alinéas précisant l'applicabilité des règles propres aux lotissements,

cette disposition figurant déjà dans les dispositions générales du document d'urbanisme.

Par ailleurs, est également supprimé l'alinéa précisant que des implantations en limite séparative sont subordonnées à l'accord du propriétaire du fonds voisin.

### **2.9. Modifications apportées à l'article 9 de la zone UC (emprise au sol des constructions).**

Le règlement du PLU avait prévu de réglementer l'article 9 de la zone UC en définissant des pourcentages d'emprise au sol des constructions pour chacun des secteurs de la zone.

Au regard des difficultés récurrentes d'instruction de ces règles (modalités de calcul de l'emprise notamment), il a été décidé de supprimer le corps de règle de l'article UC9 et de le remplacer par des pourcentages inverses d'espaces libres définis à l'article UC 13. En tout état de cause, il est à préciser que cette modification visant à simplifier les instructions ne remet pas en cause les règles de densité définies par le PLU de décembre 2007 puisque l'emprise des constructions reste de fait limitée par les plafonds de constructibilité définis à l'article UC 14 (COS)

### **2.10. Modifications apportées à l'article 10 des différentes zones (hauteur des constructions).**

L'article 10 des différentes zones a été modifié par la reformulation du paragraphe définissant les conditions de mesure des constructions en y substituant une proposition de rédaction proposée par la DDE de Sainte Maxime. Par ailleurs a été précisé que les conditions de mesure doivent être définies au regard des croquis explicatifs figurant en annexe du règlement (ces croquis existaient déjà dans le PLU de 2007 mais le règlement n'y faisait pas explicitement référence). Pour le reste, aucune autre modification n'est introduite en matière de hauteur des constructions.

### **2.11. Modifications apportées à l'article 11 des différentes zones (aspect extérieur).**

Le PLU approuvé en décembre 2007 avait défini un corps de règles très précises et contraignantes en matière d'aspect extérieur des constructions, avec de fréquentes redites ou des dispositions parfois contradictoires. Toujours dans un objectif de simplification de la règle, cet article 11 a donc fait l'objet de modifications mineures et d'une harmonisation entre les différentes zones.

### **2.12. Modifications apportées à l'article 12 des différentes zones (stationnement des véhicules).**

Le PLU approuvé en décembre 2007 avait défini des normes de stationnement :

- par logement pour les constructions à usage d'habitation
- par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, etc...

Or, cette règle apparaît aujourd'hui très difficilement applicable, notamment pour les programmes de logements collectifs qui sont présentés au niveau des permis en nombre total de m<sup>2</sup> de SHON sans qu'il soit obligatoire de préciser le nombre de logements.

Au regard de cette situation, il est apparu nécessaire de modifier les normes applicables aux constructions à usage d'habitation, en fixant des règles non plus référencées par rapport au nombre de logement mais par tranches de SHON.

Les nouvelles règles édictées prévoient ainsi :

- une place de parking ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement, en zone UA (zone urbaine centrale)

- 1,5 place de parking ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement, en zone UB et 1AU. Dans ces zones proches du centre et qui sont appelées à être densifiées, il est en effet apparu nécessaire d'augmenter la norme en matière de stationnement
- une place de parking ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement, en zones UC, UD, UF.

A noter également que dans le cadre de la présente modification et afin d'encourager l'activité en centre ville, les normes de stationnement en zone UA ont été assouplies pour les constructions à usage de commerce, de bureau et de service (la règle est portée d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON à une place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON).

### **2.13. Modifications apportées à l'article 13 (espaces libres et plantations).**

Comme expliqué ci-avant, la présente modification supprime les dispositions réglementaires en matière d'emprise au sol dans la zone pavillonnaire UC (cf &2.9).

Parallèlement, il est apparu nécessaire de réglementer des pourcentages de maintien d'espaces libres, pourcentages inverses à ceux de l'emprise au sol et qui ont été supprimés.

Ainsi, il est désormais précisé que les espaces libres de toute construction doivent représenter au minimum :

- 70% de la superficie totale du terrain en zone UC et dans les secteurs UCa et UCb
- 85% de la superficie totale du terrain dans le secteur UCc

Par ailleurs, en zones UA et UB a été supprimé l'alinéa précisant que tout arbre de haute tige abattu lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement doit être

remplacé par un sujet de taille comparable et replanté sur le terrain même (règle inadaptée au centre ville).

#### **2.14. Modifications apportées à l'article 14 de la zone UC (coefficient d'occupation du sol).**

L'article 14 de la zone UC du PLU approuvé en décembre 2007 avait fait l'objet d'une rédaction très précise, mais sur certains points inapplicable car non compatible avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

En effet, en zone UC avaient été définis des COS différenciés selon la superficie des terrains (COS de 0,15 pour les terrains inférieurs à 2500 m<sup>2</sup> et de 0,10 pour les terrains supérieurs à 2500 m<sup>2</sup>). Or, au terme de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être définies des règles différentes que selon les typologies de construction mais non sur d'autres critères comme en l'occurrence le foncier. En conséquence cette disposition a été retirée par la présente modification et le COS est de 0,15 pour l'ensemble de la zone UC.

Par ailleurs le PLU de décembre 2007 avait défini pour la zone UC et ses secteurs UCa, UCb et UCc :

- des plafonds de SHON (fixés à 300m<sup>2</sup> en UC, UCa et UCb, à 400 m<sup>2</sup> en UCc)
- des pourcentages de rapport entre la SHON et la SHOB et des plafonds de SHOB (fixés à 450 m<sup>2</sup> en UC, UCa et UCb et à 500 m<sup>2</sup> en UCc)

L'application conjuguée des règles définies à l'article UC5 (superficies requises pour la constructibilité des terrains selon les différents secteurs), des COS, des rapports SHON/SHOB et des plafonds de SHON et de SHOB, rend toutefois à l'usage ce corpus réglementaire trop contraignant. Se pose aussi le problème de plafond de SHOB trop bas pour certaines constructions existantes.

En conséquence, il est proposé au travers de la présente modification :

- de maintenir les COS tels que définis dans le PLU approuvé (0,15 en UC, 0,10 en UCa et UCb, 0,08 en UCc)
- de maintenir les plafonds de SHON tels que définis dans le PLU approuvé (300 m<sup>2</sup> en UC, UCa et UCb, 400 m<sup>2</sup> en UCc)
- d'augmenter les rapports SHON/SHOB (qui sont portés de 150% à 180% en UC, UCa, UCb et de 125% à 150% en UCc)
- d'augmenter les plafonds de SHOB (qui sont portés de 450 m<sup>2</sup> à 540 m<sup>2</sup> en UC, UCa et UCb et de 500m<sup>2</sup> à 600m<sup>2</sup> en UCc)