

COMMUNE D'AUPS

DEPARTEMENT DU VAR

RECUE
31.01.14
S.P.B.83



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Notice de présentation

**Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal du 21 janvier 2014,
Approuvant la modification simplifiée n° 1.**

Le Maire,



Préambule

Par délibération du 26 juin 2012, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Aups et l'a soumis à l'avis des personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 février 2013 au 23 mars 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 juin 2013.

L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, prévoit que le dispositif de majoration de densité favorisant la diversité de l'habitat devra apparaître dans le règlement du PLU à compter du 1^{er} janvier 2013.

Or, le projet de la commune d'Aups ayant été arrêté le 26 juin 2012 ne prévoyait pas ce dispositif qui devait faire l'objet d'une délibération après la phase d'approbation.

L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 ayant modifié ce dispositif à compter du 1^{er} janvier 2013, il convient d'intégrer ces règles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

La commune a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, afin :

- De rectifier une erreur matérielle.
- D'attribuer une bonification de densité de 20% du COS dans les zones UB et UC pour les programmes concernés au titre du L.127-1 et de le faire apparaître dans le règlement du PLU.

Pour ces modifications, les pièces suivantes du PLU seront modifiées :

- Erreur matérielle : Rapport de présentation : pièce n°1
- Bonification de COS : Règlement : pièce n°4
Documents graphiques : pièces n°4.1, 4,2, 4,4
Prescriptions spéciales : pièce n°5

Modification : Erreur matérielle

Modification d'une phrase dans le rapport de présentation (pièce n° 1 du PLU)

Partie IV – Les choix retenus pour établir le projet et le motif de délimitation des zones
Chapitre II – les motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires
2 - Mixité sociale

Il est écrit :

Toutefois une bonification de densité de 20% de surface de plancher est prévue pour la partie des constructions ayant pour destination du logement locatif aidé.

☞ La bonification de densité s'applique à l'ensemble du programme de logements et non pas à la partie des constructions ayant pour destination du logement locatif aidé.

Il convient donc de reformuler cette disposition comme suit :

Toutefois, une bonification de densité (COS) de 20% est prévue pour les programmes envisagés (L.127-1) dans les zones UB et UC.

Modification : Attribution d'une bonification de densité de 20% du COS dans les zones UB et UC pour les programmes concernés au titre du L.127-1.

La commune souhaite dans son projet d'aménagement et de développement durable :

- Organiser une politique du logement diversifié et accessible.
- Loger les actifs, les primoaccédants et donc diversifier l'offre en logement.

Pour ce faire, la commune a instauré des secteurs (zones UB et UC) à vocation de mixité sociale au titre de l'article L.123-1 16°: en cas d'opérations de logements de plus de 900 m² de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

Elle instaure aussi une bonification de densité de 20% de COS pour les programmes concernés dans les zones UB et UC au titre du L.127-1 du code de l'urbanisme et doit l'intégrer dans le règlement conformément à l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012.

Rappel : Extrait de l'article L.127-1

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

☞ Pour ce faire, la commune modifie son document d'urbanisme en conséquence et plus particulièrement les pièces suivantes:

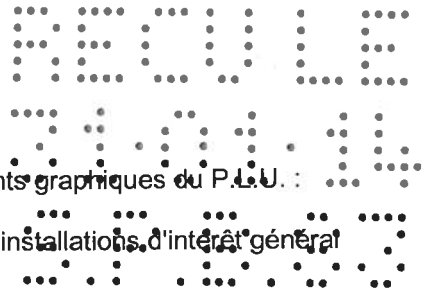
POINT 1 - Modification apportée au règlement : Pièce n° 4 du PLU

1.1 Modification du TITRE I Dispositions générales - Article 4 : Division du territoire en zones

⇒Extrait du règlement :

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général
2. Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1
3. Les secteurs de mixité sociale définis au titre du L.123-1-16
4. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel historique ou écologique préservés au titre du L.123-1-7
5. Les zones non aedificandi
6. Les terrains cultivés à protéger au titre du L.123-1-9
7. les servitudes au titre du L.123-2c du code de l'urbanisme.



⇒ **Nouvelle rédaction :**

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général
2. Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1
3. Les secteurs de mixité sociale définis au titre du L.123-1-16
4. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel historique ou écologique préservés au titre du L.123-1-7
5. Les zones non aedificandi
6. Les terrains cultivés à protéger au titre du L.123-1-9
7. les servitudes au titre du L.123-2c du code de l'urbanisme
8. Les secteurs de bonification de densité au titre du L.127-1.

1.2 Modification des dispositions applicables aux zones urbaines : UB et UC.

Zone UB

Modification du CHAPITRE II - Zone UB - Article UB2

⇒ **Extrait du règlement :**

ARTICLE UB.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².
5. Dans la zone UB en cas d'opérations de logements de plus de 900 m² de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.
6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.
7. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains..) toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

⇒ L'article UB2 de la zone UB est complété comme suit :

ARTICLE UB.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².
5. Dans la zone UB en cas d'opérations de logements de plus de 900 m² de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.
6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.4 du PLU.
7. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains..) toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.
8. Dans la zone UB, toute opération de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols (article L.127-1).

Modification du CHAPITRE II - Zone UB - Article UB14

⇒Extrait du règlement

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.
2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ L'article UB14 de la zone UB est complété comme suit :

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.
2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Bonification de densité : une majoration de COS de 20% est autorisée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (article L127-1 du code de l'urbanisme)

Zone UC

Modification du CHAPITRE III - Zone UC - Article UC2

⇒ Extrait du règlement

ARTICLE UC.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les constructions à usage artisanal et commercial à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.
4. Dans la zone UC en cas d'opérations de logements de plus de 900 m² de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux
5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
6. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

⇒ L'article UC2 de la zone UC est complété comme suit :

ARTICLE UC.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les constructions à usage artisanal et commercial à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.
 4. Dans la zone UC en cas d'opérations de logements de plus de 900 m² de surface de plancher, 30% de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux
 5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
 6. Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (aléa hydraulique, mouvement de terrains...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.
 7. Dans la zone UC toute opération de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols (article L.127-1).

Modification du CHAPITRE III - Zone UC - Article UC14

⇒ Extrait du règlement

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 en zone UC.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ L'article UC14 de la zone UC est complété comme suit :

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 en zone UC.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

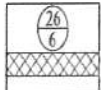
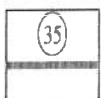
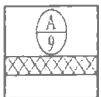
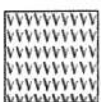
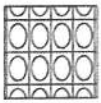
Bonification de densité : une majoration de COS de 20% est autorisée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (article L127-1 du code de l'urbanisme).

POINT 2 - Modification apportée aux documents graphiques : Pièces n° 4-1 Centre, 4-2 Nord-Ouest, 4-4 Sud-Est du PLU

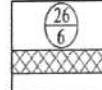
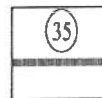
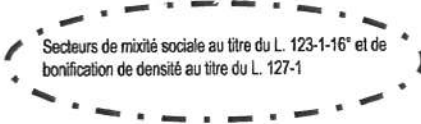
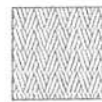
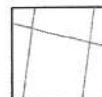
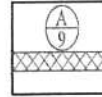
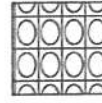
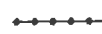
☞ Les secteurs concernés par l'article L.127-1 et les secteurs concernés par l'article L.123-1-16 se recouvrant, seule la légende est modifiée sur les documents graphiques.

⇒ La légende des documents graphiques 4-1, 4-2 et 4-4 est modifiée comme suit :

Légende avant modification

	Limite de zone ou de secteur
	Emplacement réservé pour voirie (Numéro d'opération / Emprise des voiries)
	Emplacement réservé pour piétonnier
	Secteur de mixité sociale au titre du L. 123-1-16°
	Zone non aedificandi
	Polygone d'implantation
	Périmètre d'application du droit de préemption urbain communal
	Servitude au titre du L. 123-2c
	Terrain cultivé à protéger au titre du L. 123-1-9°
	Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer
	Arbre remarquable à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Alignement d'arbre à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Haie ou bosquet à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Vallon à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.123-1-7°
	Bâti remarquable au titre du L.123-1-7°

Légende après modification

	Limite de zone ou de secteur
	Emplacement réservé pour voirie (Numéro d'opération / Emprise des voiries)
	Emplacement réservé pour piétonnier
	Secteurs de mixité sociale au titre du L. 123-1-16° et de bonification de densité au titre du L. 127-1
	Zone non aedificandi
	Polygone d'implantation
	Périmètre d'application du droit de préemption urbain communal
	Servitude au titre du L. 123-2c
	Terrain cultivé à protéger au titre du L. 123-1-9°
	Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer
	Arbre remarquable à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Alignement d'arbre à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Haie ou bosquet à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Vallon à protéger au titre du L. 123-1-7°
	Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.123-1-7°
	Bâti remarquable au titre du L.123-1-7°

POINT 3 - Modification apportée aux Prescriptions spéciales : Pièce n° 5 du PLU

Il est introduit un chapitre 5.3b après le chapitre 5.3 - Secteurs à pourcentage de logements sociaux, qui est donc renommé 5.3a. Le sommaire est modifié en conséquence.

⇒ Le Chapitre 5.3b est rédigé comme suit :

5.3b : Secteurs de bonification de densité au titre l'article L.127-1 favorisant la diversité de l'habitat

La commune entend pour favoriser la diversité de l'habitat, appliquer l'article L127-1 du code de l'urbanisme sur les zones UB et UC du PLU.

Rappel des termes de l'article L.127-1

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Cette majoration de 20% s'applique au COS pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.



Secteurs de mixité sociale au titre du L.123-1-16 et de bonification de densité (cos) au titre du L.127-1 du code de l'urbanisme.