Commune de La Garde

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le : 30 octobre 2006
Révision du PLU approuvée le : 15 décembre 2020
Modification n°1 du PLU approuvée le :

Sommaire

I – PREAMBULE 3

§ 1 : Objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme 4

§ 2 : Rappel procédural 5

II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT 7

III – MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE 25

§ 1 : La suppression de la servitude d'utilité publique Antargaz 26

§ 2 : Le reclassement de la parcelle AN 406 en zone UCz 28

§ 3 : Le report des marges de recul au zonage 30

§ 4 : Concernant le développement du linéaire commercial en centre-ville et en périphérie 31

I – PREAMBULE

§ 1 : Objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La commune de La Garde dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 15 décembre 2020 par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), qui exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Depuis lors, et après application des nouvelles règles d'urbanisme issues de la révision du Plan Local d'Urbanisme, certaines dispositions nécessitent d'être précisées, complétées, voire amendées en vue d'une meilleure application du document d'urbanisme. Il est en conséquence apparu nécessaire de réaliser une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme visant à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires et de zonage.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme conduit donc à :

- Modifier le zonage de l'unité foncière accueillant les bureaux de l'enseigne ORANGE afin de l'intégrer au secteur UCz.
- Inclure la largeur des marges de recul au sein du règlement graphique.
- Créer une disposition générale permettant de déroger aux règles du PLU pour les équipements collectifs et services publics.
- Etendre l'opposition au principe de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme à la zone UC.
- Corriger une erreur matérielle s'agissant de la liste des servitudes de protection au titre des Monuments Historiques pour la Villa port Magaud.
- Modifier les dispositions applicables aux toitures au sein des zones UC, UE, UF et UI.
- Modifier les dispositions applicables aux ouvertures au sein des zones UC, UE et UP.
- Modifier les règles d'implantation des piscines au sein des zones UE et UF.
- Modifier les règles de coefficient d'espaces verts applicables aux constructions existantes en zone UE.
- Supprimer la mention afférente aux autorisations d'urbanisme qui devront faire l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrains au sein de la zone UF.
- Corriger les règles applicables à la gestion des eaux pluviales de la zone A pour les faire correspondre à celles des autres zones du règlement.
- Préciser la définition de l'emprise au sol, du local technique et des voies dans le lexique.
- Développer les commerces de rez-de-chaussée en centre-ville et en périphérie (1ère couronne) en traçant un nouveau linéaire commercial.
- Supprimer la servitude d'utilité publique liée aux activités de la société Antargaz.

§ 2 : La procédure de modification du PLU

Il est rappelé que la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

A) L'opportunité de la procédure de modification

En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune a décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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 ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces éventualités n'étant envisagée, une modification du PLU est donc opportune.

B) La compatibilité de la modification avec le PADD du PLU

La modification du PLU ne remet aucunement en cause les 5 axes structurants du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à savoir :

- Affirmer le rôle de la commune au sein de la Métropole ;
- Maîtriser le développement urbain ;
- Affirmer le rôle du centre-ville et impulser de nouvelles dynamiques pour les polarités secondaires ;
- Préserver un cadre de vie de qualité ;
- Prendre en compte les risques et nuisances :

Bien au contraire, elle participe à l'atteinte de ces objectifs. Pour illustration, au regard du contenu de la modification du PLU :

- Développer les commerces de rez-de-chaussée en centre-ville et en périphérie (1ère couronne) en traçant un nouveau linéaire commercial : Cette extension du linéaire commercial s'insère totalement dans les axes 1 et 3 du PADD qui consistent respectivement à affirmer le rayonnement économique de la commune au sein de la métropole, notamment en créant des emplois, et à renforcer l'attractivité du centre-ville et des polarités secondaires.

- Créer une disposition permettant de déroger aux règles du PLU pour les équipements collectifs et services publics : L'axe n°1 vise à maintenir une offre en équipements riche et diversifiée sur le territoire communale. L'axe n°3 favorise le lien social au sein des différents quartiers par la présence d'équipements et services publics. Il se propose de maintenir un niveau d'équipements importants et anticiper les besoins des habitants dans la recherche d'un équilibre dans l'offre en équipements. Le fait de déroger aux règles du PLU évite les freins à la réalisation de ces équipements.
- Supprimer du PLU la servitude d'utilité publique liée à la société Antargaz qui a cessé son activité : L'axe n°5 du PADD traite justement des risques technologiques et mentionne que la politique communale d'aménagement doit les prendre en compte.
- Modifier les dispositions règlementaires applicables aux toitures, aux ouvertures, aux espaces verts, à l'implantation des piscines et participe au confort de vie recherché au sein de l'axe n°4.
- Corriger une erreur matérielle s'agissant de la liste des servitudes de protection au titre des monuments historiques. L'axe n°4 vise à protéger et à mettre en valeur ces monuments historiques.

Aucun objet de la présente procédure de modification ne contrevient donc à une orientation du PADD déjà en vigueur.

II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

C) Les dispositions générales

- **Article 7 : Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Au sein du PLU en vigueur, la zone UP est réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut également accueillir des hébergements de type résidences ou foyers avec services et des hébergements hôteliers ou touristiques.
Cette zone UP institue des règles souples pour permettre leur bonne gestion et faciliter leurs évolutions.

Néanmoins, cette zone ne comprend actuellement qu'une partie des équipements d'intérêt collectifs et services publics implantés sur le territoire communal. Intégrer l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de cette zone UP n'est pas réalisable au risque de réaliser un zonage à la parcelle.

Par conséquent, un nouvel article 7 est inséré au sein des dispositions générales afin de déroger aux règles de chaque zone pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES)

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages), sont autorisés dans chaque zone U ou AU. Ils sont réglementés voire interdits selon les sous-destinations en zone N ou A (renvoi aux dispositions particulières pour la zone A ou N).

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, métropolitains, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes-garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaires publics et de l'enseignement supérieur ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, autoroutes, postes, fluides, télécommunication, etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources…, sauf dispositions contraires et règles spécifiques ;
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la règlementation et/ou la jurisprudence.
Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements à l'exception de la zone UP, A et N où le règlement de la zone s'applique.

Extrait du règlement PLU modifié

Pour respecter tout de même la compatibilité des équipements avec la zone, il a été ajouté au sein de cet même article des dispositions qui existaient déjà dans le PLU en vigueur mais qui étaient insérées dans les dispositions particulières des zones UE, UF, UG et UI :

Néanmoins, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis en zone UE, UF, UG et UI, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation ;
- qu'ils ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Par ailleurs, pour toutes les zones, en termes de stationnement, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain privé même (texte spécifique à la zone UP).

Les mentions aux équipements collectifs et services publics insérées au sein de chaque zone à l'exception de la zone UP sont supprimées car compilées au sein de ce nouvel article 7 du règlement du PLU.

Il en est ainsi des dispositions insérées dans le chapeau introductif des articles 4 à 8 des zones UC, UE, UF, UG, UI et 1AU du règlement du PLU.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- ~~aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,~~
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Extrait du règlement du PLU modifié des zones UC, UE, UG, UI et 1AU

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

~~Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.~~

Extrait du règlement du PLU modifié de la zone UF et 1AU

De même la mention aux équipements d'intérêt collectif et services publics au sein des articles UC1, UE1, UF1 et 1AU1 est supprimée car elle est reprise dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire ~~ou des équipements d'intérêt collectif et services publics~~ à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne pas présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

Extrait du règlement du PLU modifié de ces zones

- **Article 11 : Opposition au principe de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme étendue à la zone UC**

L'article 10 des dispositions générales (renuméroté dans la présente modification article 11) concerne la faculté de s'opposer à ce que les règles du PLU s'apprécient à l'ensemble du projet de lotissement ou de construction en cas de division.
Le règlement actuel opte pour cette appréciation par lot ou terrain issu de la division au sein du secteur UEp.

Il est proposé d'étendre cette opposition du principe d'appliquer les règles à l'ensemble du projet également à la zone UC pour permettre à la commune d'encadrer l'urbanisation dans cette zone sensible paysagèrement où des divisions foncières sont réalisées. Cette zone est située en périphérie du centre historique et dans le secteur de Sainte-Musse au nord-ouest de la commune. L'objectif est notamment de permettre la création d'aérations entre les constructions et d'éviter l'implantation de bâtiments alignés uniformément.

La nouvelle rédaction de l'article 11 est la suivante :

ARTICLE 11 – OPPOSITION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe pour la sous-zone UEp et la zone UC.

Extrait règlement PLU modifié

- **Article 16 : Périmètres de protection des monuments historiques**

La liste des servitudes d'utilité publique, annexée au PLU en vigueur, mentionne que la Villa Port Magaud située dans le Quartier de Sainte Marguerite est inscrite au titre des monuments historiques.

En effet, la villa a fait l'objet d'un classement par arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2019.

Monument historique inscrit : Petit oratoire transféré face à la chapelle Romane

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var - 449 Avenue de la Mitre - 83000 Toulon

Acte : Non renseigné 05/01/1925

Extrait servitude d'utilité publique

Le règlement du PLU n'en fait pas mention lorsqu'il recense les servitudes de protection des monuments historiques au sein de l'article 16 du règlement du PLU.

Il est donc proposé de corriger cette erreur et d'ajouter la Villa Port Magaud aux monuments protégés sur le territoire de la commune au sein de l'article 16 du règlement du PLU (renuméroté dans la présente modification).

15.1 Conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en abords de Monuments historiques

3 servitudes de protection au titre des Monuments Historiques sont instaurées sur la commune :

- la Chapelle Saint-Charles Borromée de la Pauline,
- l'Église paroissiale Notre-Dame,
- l'Oratoire déplacé, chemin de la Chapelle.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

ARTICLE 16 – PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES

16.1 Conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en abords de Monuments historiques

4 servitudes de protection au titre des Monuments Historiques sont instaurées sur la commune :

- la Chapelle Saint-Charles Borromée de la Pauline,
- l'Église paroissiale Notre-Dame,
- l'Oratoire déplacé, chemin de la Chapelle,
- la Villa Magaud, Quartier de Sainte Marguerite.

Extrait du règlement du PLU modifié

D) La zone UC

- Article UC 9 : Toitures et couvertures

Ici, la modification a pour objet de permettre les toitures à quatre pentes, contre seulement deux auparavant.

Cette modification, plus permissive, offrirait une plus grande marge de manœuvre aux administrés de la commune.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux ou quatre pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Extrait du règlement du PLU modifié

- Article UC 9 : Façades et ouvertures

Les dispositions concernant l'occultation des ouvertures des constructions sont modifiées au sein de la zone UC 9. En effet, le PLU en vigueur impose certains types de volets et limite les matériaux utilisables au sein de la zone UC.
Il est proposé de supprimer ces règles pour permettre aux administrés davantage de souplesse dans la mesure où il a pu être constaté que la mise en place de volets autres que bois (du type aluminium) et/ou même roulants, est susceptible de s'intégrer de manière harmonieuse à la construction sans pour autant détériorer l'aspect extérieur du bâtiment. Par ailleurs, autoriser l'installation de volets roulants permet aux constructions de respecter la nouvelle réglementation environnementale 2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2022. Les volets roulants permettant ainsi de diminuer la consommation énergétique, été comme hiver.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Extrait du règlement du PLU modifié

E) La zone UE

- **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone UE et dans la sous-zone UEp , en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Une exception est prévue pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

En revanche, dans la sous-zone UEz, aucune distance n'est actuellement réglementée.

La présente modification propose d'imposer dorénavant dans la sous-zone UEz une distance de 4 mètres pour les piscines hors sol dont la hauteur au-dessus du sol naturel excède 0,60 mètre.

Cette règle d'implantation de 4 mètres se justifie pour éviter des nuisances et troubles au voisinage.

2) Dans la sous-zone UEz, aucune distance n'est réglementée. Dans la sous-zone UEz, sont autorisées :
- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

3) Dans la sous-zone UEp, aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans la sous-zone UE et dans la sous-zone UEp, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Dans la sous-zone UEz, aucune distance n'est réglementée. Dans la sous-zone UEz, sont autorisées :
- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines hors sol dont la hauteur au-dessus du sol naturel excède 0,60 mètre pour lesquelles on applique une distance de 4 mètres.

3) Dans la sous-zone UEp, aucune construction, quelle qu'elle soit, ne sera autorisée en limite séparative, dans la bande des 4 mètres.

Extrait du règlement du PLU modifié

- **Article UE 9 : Toitures et couvertures**

De même que pour la zone UC, la modification a pour objet de permettre les toitures à quatre pentes, contre seulement deux auparavant. Cette modification, plus permissive, offrirait là encore une plus grande marge de manœuvre aux administrés de la commune.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux ou quatre pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.
Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Extrait du règlement du PLU modifié

- **Article UE 9 : Façades et ouvertures**

De la même manière que pour la zone UC, il est envisagé de modifier les dispositions concernant l'occultation des ouvertures des constructions. En effet, le PLU en vigueur impose également certains types de volets et limite les matériaux utilisables au sein de la zone UC. Il est proposé de supprimer ces règles. Le reste est inchangé.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.
Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Extrait du règlement du PLU

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Extrait du règlement du PLU modifié

- **Article UE 10 : Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le PLU en vigueur instaure des règles en matière d'espaces verts. Ainsi, en zone UE, les espaces verts doivent représenter au moins 35% de la totalité de l'unité foncière. Cette règle est différente au sein de la sous-zone UEp : au sein de celle-ci, la part totale d'espaces verts doit représenter 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cependant, il existe, en secteur UEp, une exception pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il est proposé, via la présente modification, de reformuler cette exception en écartant la notion d'imperméabilisation.

Ainsi, l'article UE 10 ne mentionnerait plus la possibilité « d'imperméabiliser » davantage l'unité foncière mais seulement de « déroger » à la règle des 50% d'espaces verts afin de construire une piscine ou un emplacement de stationnement uniquement. En revanche, la limite fixée à 30 m² maximum est maintenue.

Dans la sous-zone UEp, au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ne répondant pas à cette règle, il sera permis d'imperméabiliser un maximum de 30 m² supplémentaires en vue soit de réaliser une piscine, soit de créer un emplacement de stationnement.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Article UE10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 35% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Dans la sous-zone UEp, au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ne répondant pas à cette règle, il sera permis de déroger à cette règle pour une superficie maximum totale de 30 m² en vue de réaliser une piscine ou de créer un emplacement de stationnement.

Extrait du règlement du PLU modifié

F) La zone UF

- Introduction

La zone UF correspond à la ZAC des coteaux de Sainte-Musse pour lequel un dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2006.

La présente modification a pour but de supprimer la disposition rappelant l'obligation de Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) nécessaire aux autorisations d'urbanisme en zone UF. Il n'est pas envisagé de modifier le reste de l'introduction. Cette disposition purement informative est source de confusion pour les administrés de sorte qu'il est nécessaire de la supprimer. Ce qui n'exempte bien évidemment pas pour autant de l'application de la loi en matière d'autorisations d'urbanisme au sein d'une ZAC.

Zone UF

La zone UF correspond à la ZAC des coteaux de Sainte Musse pour laquelle la surface de plancher maximale autorisée est de 38 950 m².

La commune de la Garde a par délibération N°151 du Conseil Municipal du 31/01/2005 décidé de la création de la ZAC des coteaux de Sainte Musse
Par délibération N°59 du 14 juin 2010, le conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics à réaliser dans la ZAC des Coteaux de Sainte Musse

Les autorisations d'urbanisme feront l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) conformément aux dispositions de l'article L311.6 du Code de l'Urbanisme

Division en sous-zones

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Zone UF

La zone UF correspond à la ZAC des coteaux de Sainte Musse pour laquelle la surface de plancher maximale autorisée est de 38 950 m².

La commune de la Garde a par délibération N°151 du Conseil Municipal du 31/01/2005 décidé de la création de la ZAC des coteaux de Sainte Musse
Par délibération N°59 du 14 juin 2010, le conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics à réaliser dans la ZAC des Coteaux de Sainte Musse

Division en sous-zones

Extrait du règlement du PLU modifié

- **Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone UF, de la même manière qu'en zone UE, le PLU en vigueur édicte des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles. La règle est une distance de 4 mètres minimum entre les limites séparatives du terrain et les bâtiments.

En l'occurrence, le PLU en vigueur prévoit deux exceptions à ces règles :
En effet, sont toutefois autorisées :

- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

La présente modification propose d'exclure de ces exceptions les piscines hors sol dont la hauteur au-dessus du sol naturel excède 0,60 mètre tout comme pour la zone UE. Pour celles-ci, une distance de 4 mètres par rapport à la parcelle voisine est envisagée.

Cette règle se justifie pour éviter des nuisances et troubles au voisinage.

2) Toutefois sont autorisées :
- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Extrait du règlement du PLU en vigueur

2) Toutefois sont autorisées :
- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines hors sol dont la hauteur au-dessus du sol naturel excède 0,60 mètre pour lesquelles on applique une distance de 4 mètres.

Extrait du règlement du PLU modifié

- **Article UF 9 : Toitures et couvertures**

Tout comme pour la zone UC et UE, la présente modification permet dorénavant de réaliser des toitures à quatre pentes, contre seulement deux auparavant. Cette modification, plus permissive, offrirait une plus grande marge de manœuvre aux administrés de la commune.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 27 % et35 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux ou quatre pentes opposées, comprises entre 27 % et35 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Extrait du règlement du PLU modifié

G) La zone UG

- **Article UG 12 : Desserte par les voies publiques ou privées**

L'article UG 12 mentionne qu'aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Pour éviter les erreurs d'interprétation, il est nécessaire de mentionner plutôt qu'aucune voie privée ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

H) La zone UP

- **Article UP 9 : Façades et ouvertures**

Il est proposé tout comme pour les zones UC et UE de ne plus imposer certains types de volets (battants et persiennes uniquement) et de ne plus limiter les matériaux utilisables au bois au sein de la zone UE, pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

Tout le reste est inchangé.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frotassés fins ou peinture sont autorisés.

Extrait du règlement du PLU modifié

- **Article UI 12 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout comme pour les articles UG et UP, l'article UI 12 mentionne qu'aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Pour éviter les erreurs d'interprétation, il est nécessaire de mentionner plutôt qu'aucune voie privée ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

I) La zone UI

- Article UI 9 : Toitures et couvertures

Les dispositions afférentes aux toitures et couvertures sont modifiées en zone UI. Désormais, l'article ne mentionne plus le nombre ou l'inclinaison des pentes et n'exige plus que soient utilisées certains types de tuiles. A la place, une obligation, plus large, d'harmonisation avec les habitations à proximité est instaurée afin que les toitures de la zone UI forment un ensemble cohérent. L'interdiction de panachage des tuiles est maintenue.

Pour les toitures terrasses, la mention des matériaux à utiliser a disparu également mais elles devront désormais faire l'objet d'une étude architecturale leur permettant de s'intégrer au mieux dans leur environnement. L'exigence de cohérence est conservée.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

Extrait du règlement PLU en vigueur

Toitures et couvertures

Les toitures, les couvertures et le ton devront être exécutées de manière à s'harmoniser avec les teintes et les toitures environnantes. Les panachages de tuiles sont interdits.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Ces dernières feront l'objet d'une étude architecturale en prenant en compte les bâtiments environnants. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural à habiller ou à capoter.

Extrait du règlement du PLU modifié

- Article UI 12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Tout comme pour les articles UG et UP, l'article UI 12 mentionne qu'aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Pour éviter les erreurs d'interprétation, il est nécessaire de mentionner plutôt qu'aucune voie privée ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

J) La zone A

L'article 13 relatif à la zone A est modifié et se cale sur les autres articles qui traitent de la gestion des eaux pluviales. En effet, dans le PLU en vigueur, l'article A 13 mentionne l'emprise au sol comme référence afin de déterminer si un projet nécessite la création de bassins de rétention.

Or, pour lutter contre le ruissellement, il est plus pertinent de tenir compte de l'imperméabilisation créée par un projet plutôt que de sa seule emprise au sol.

L'article A 13 a donc été modifié en substituant le terme « *emprise* » par le terme « *imperméabilisation* ».

Eaux pluviales

- Pour les projets dont l'emprise créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour les projets dont l'emprise créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Eaux pluviales

- Pour les projets dont l'imperméabilisation créée est < 200m², les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour les projets dont l'imperméabilisation créée est > 200m², il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Extrait du règlement du PLU modifié

K) L'article 12 relative à la « desserte par les voies publiques ou privées » concernant l'ensemble des zones

Au retour d'application des règles d'urbanisme, il est apparu que l'intitulé de l'article 12 de chaque zone dénommé « desserte par les voies publiques ou privées » pouvait porter à confusion.

En effet, ce titre laisse supposer que l'ensemble des dispositions insérées dans cet article concerne toutes les voies publiques ou privées, y compris les voies privées non ouvertes à la circulation automobile, ce qui n'est pas le cas.

La modification porte en conséquence sur le remplacement du titre par « Conditions de dessertes et d'accès des terrains », avec des différenciations selon les voies dans le corps du texte.

Le lexique est également modifié concernant la notion de voies.

L) Le lexique

- La définition des voies

Outre le fait que l'intitulé de l'article 12 auparavant « Desserte par les voies publiques ou privées » est remplacé par « Conditions de dessertes et d'accès des terrains », il est apparu nécessaire de préciser la notion de voies dans le lexique.

Pour illustration, les voies non ouvertes à la circulation automobile sont-elles concernées par le règlement du PLU ?

La définition actuelle des voies nécessité d'être amendée.

La présente modification complète tout d'abord la définition des voies incluses actuellement dans le lexique. Il s'agit d'une définition reprise du lexique national de l'urbanisme : ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Voie
Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existantes ou futures, qui dessert une ou plusieurs unités foncières au niveau de leur(s) accès.
La notion de « voies futures » fait référence :
- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux voies projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Voie
Infrastructures de déplacements, ~~publique ou privée,~~ existantes ou futures, qui desservent une ou plusieurs unités foncières au niveau de leur(s) accès. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …)

La notion de « voies futures » fait référence :
- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux voies projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement.

Extrait du règlement du PLU modifié

- **La définition de l'emprise au sol**

Le PLU en vigueur reprend mot pour mot la définition de l'emprise de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme. Une précision est cependant apparue comme étant nécessaire : il est proposé d'exclure de la définition de l'emprise au sol toutes les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 60 centimètres.

La circulaire du 3 février 2012 (NOR : DEVL1202266C) le permet en indiquant que la définition de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme « *ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles »* (page 22).

La définition proposée est la suivante : « *Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction* ***dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 60 cm,*** *tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

Cette définition permet d'écarter de l'emprise au sol les piscines dont la hauteur est inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel, de même que les terrasses non surélevées ou surélevées de moins de 60 cm.

- **La définition du local technique**

L'expérience a montré qu'une précision quant à la notion de local technique était nécessaire.

Il est donc proposé que soit modifiée la définition afin que les locaux techniques de piscine en soient exclus, tout comme les abris à vélo l'étaient déjà.

La présente modification retient la définition suivante : « *Construction nécessaire au fonctionnement des constructions principales. Il peut s'agir notamment de locaux à poubelles, de rampes d'accès, de transformateurs, de locaux de fibre optique… Les abris à vélos* ***ainsi que les locaux techniques de piscine*** *ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais comme des construction annexes* ».

k) L'annexe n°1.1

Au sein de l'annexe n° 1, la mise en page du règlement actuellement en vigueur ne permet pas de lire la totalité du tableau qui liste les phénomènes dangereux liés à l'exploitation de l'installation classée pour la protection de l'environnement par la société Pétrogarde. Le titre et deux colonnes du tableau sont tronqués ce qui empêche sa lisibilité et pose des problèmes vu son importance.

Cette erreur a donc été corrigée et la mise en page rectifiée de sorte que le tableau est pleinement visible.

des Phénomènes dangereux

	Commentaire
	Feu cuvette entière
	Feu cuvette partielle S1
	Feu cuvette partielle S2
	Feu cuvette partielle S3
	Feu poste Fer
	Explosion poste Fer
	Explosion Bac R1
	Feu Bac R2
	Explosion bac R2
	Boil Over CM bac R2
	Explosion bac R3
	Boil Over CM bac R3
	Explosion bac R4

Extrait du PLU en vigueur

Liste des Phénomènes dangereux

N° du PhD	Commentaire
1	Feu cuvette entière
2	Feu cuvette partielle S1
3	Feu cuvette partielle S2
4	Feu cuvette partielle S3
5	Feu poste Fer
6	Explosion poste Fer
7	Explosion Bac R1
8	Feu Bac R2
9	Explosion bac R2
10	Boil Over CM bac R2
11	Explosion bac R3
12	Boil Over CM bac R3
13	Explosion bac R4

Extrait du projet de PLU modifié

l)La suppression de l'annexe 1.2. afférente à la servitude d'utilité publique Antargaz

Il est proposé de supprimer une servitude d'utilité publique (SUP) du PLU actuellement en vigueur. Celle-ci était liée à l'exploitation par la société Antargaz d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) classée SEVESO seuil bas du fait de sa dangerosité. La préfecture du Var a informé la commune de La Garde, via un porter à connaissance (PAC) daté du 13 septembre 2021, que la société Antargaz avait cessé ses activités sur le site qu'elle exploitait au sein de la commune :

> A la suite de la déclaration de cessation d'activité, présentée par la société ANTARGAZ, pour ses installations de stockage de gaz situées 27 rue des frères Lumière, ZI de Toulon Est à La Garde, vous trouverez, ci-joint, copie du rapport du 2 août 2021 de l'inspecteur de l'environnement de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur – unité départementale du Var, constatant que l'exploitant a satisfait à l'ensemble de ses obligations, au regard des dispositions prévues par le code de l'environnement.

> **3 Conclusion et propositions de l'inspection**
>
> **La visite d'inspection du site et l'analyse des éléments fournis par l'exploitant ont permis de constater que l'état des sols, du sous-sol et des eaux souterraines est compatible avec l'usage futur retenu et que les installations liées à l'exploitation du dépôt de propane ont été démantelées.**
>
> Ces étapes signent l'achèvement de la procédure de cessation d'activité, pour l'usage fixé à l'issue de la procédure prévue par l'article R512-39-2 (R512-46-27) du code de l'environnement, à savoir un usage de type industriel, artisanal, commercial, de bureau ou d'hébergement hôtelier.

Extraits du PAC du 13 septembre 2021

Etant donné que l'existence d'une SUP était justifiée par la présence d'une ICPE et que la société Antargaz a cessé ses activités sur le territoire de la commune de La Garde, le maintien de la SUP n'a plus lieu d'être.

Cette servitude Antargaz est reprise à titre informative au sein de l'annexe 1.2 où les prescriptions liées à ce risque y sont développées ainsi que des cartes des zones d'effet des phénomènes dangereux de fortes et faibles probabilités liés à cette SUP. L'annexe 1.2 comprend également une copie de l'arrêté préfectoral complémentaire du 17 mai 2017 imposant des prescriptions complémentaires liées à la SUP Antargaz.

La présente modification a donc pour objet de supprimer l'ensemble de l'annexe 1.2 afférente à cette SUP Antargaz.

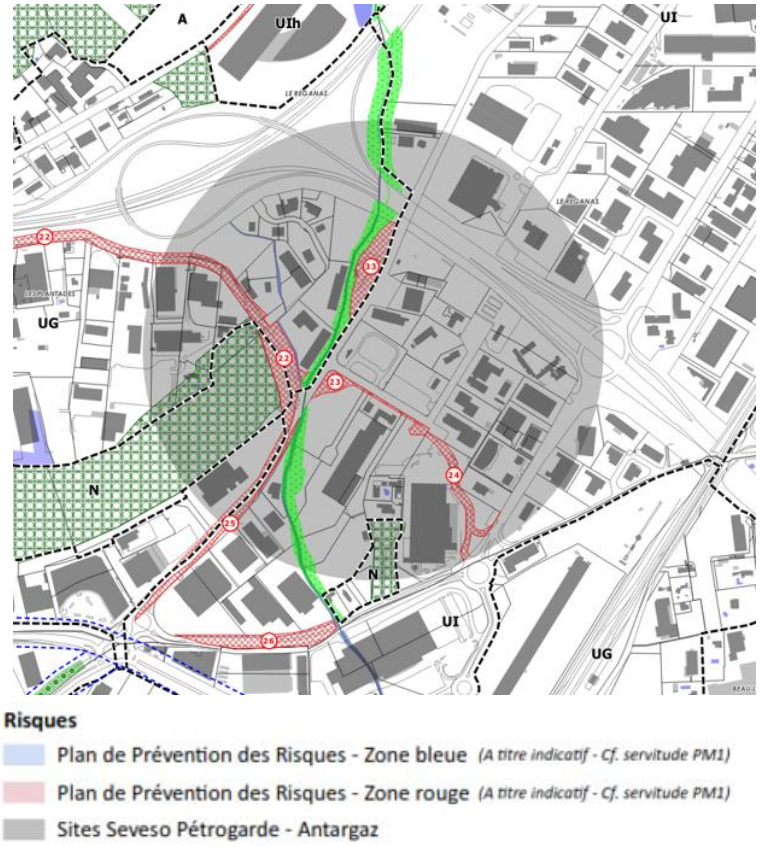
III – MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

§ 1 : La suppression de la servitude d'utilité publique Antargaz

Comme il a été rappelé précédemment, le maintien de la SUP liée à la société ANTARGAZ au sein du PLU n'a plus lieu d'être dans la mesure où cette société a cessé ses activités.

Outre son rappel en annexe 1.2 du règlement, cette SUP est également identifiée sur le règlement graphique du PLU de La Garde.

La présente modification a pour objet de supprimer le zonage qui correspond aux risques créés par Antargaz. Le zonage qui correspond à l'ICPE classée SEVESO seuil bas exploitée par la société Pétrogarde ne subit en revanche aucune modification :



Extrait du PLU en vigueur

Risques

- Plan de Prévention des Risques - zone bleue (à titre indicatif - Cf. servitude PM1)
- Plan de Prévention des Risques - zone rouge (à titre indicatif - Cf. servitude PM1)
- Sites SEVESO Pétrogarde

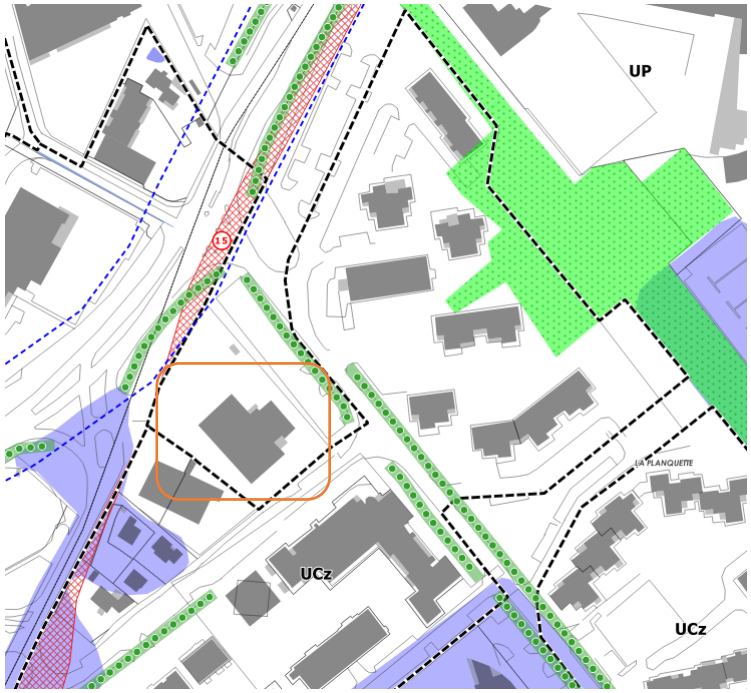
Extrait du PLU modifié

§ 2 : Le reclassement de la parcelle AN 406 en zone UCz

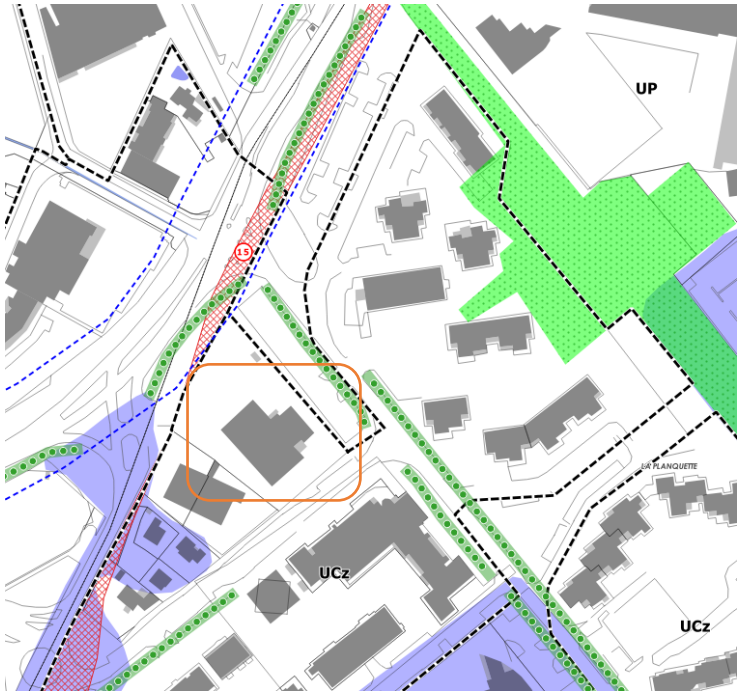
Il est apparu nécessaire de modifier le zonage applicable aux locaux accueillant les bureaux de l'enseigne ORANGE, situé sur la parcelle AN 406. Il est donc proposé d'intégrer ce bâtiment, actuellement en zone UP, au secteur contingent UCz. Ce sous-secteur de la zone UC correspond à la zone d'aménagement concertée de la Planquette, espace où des entreprises sont installées.

Photographie du bâtiment concerné – Google Street View

Photographie du bâtiment concerné– Google Street View



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

§ 3 : Le report des marges de recul au zonage

Le règlement du PLU actuel fixe des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de l'article 6 de chaque zone.

Selon la zone concernée, l'implantation des constructions peut être réalisée soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul déterminée dans le règlement en fonction de :

- de l'axe des voies communales, départementales, intercommunales, privées ou pistes cyclables, de l'autoroute ou encore de la chaussée la plus proche vis-à-vis des voies et bretelles autoroutières ;
- des routes départementales ;
- des autres emprises publiques ;
- des limites d'emprise des voies ferrées.

Par exception, ces règles ne s'appliquent pas en cas de marge de recul portée directement au plan de zonage.

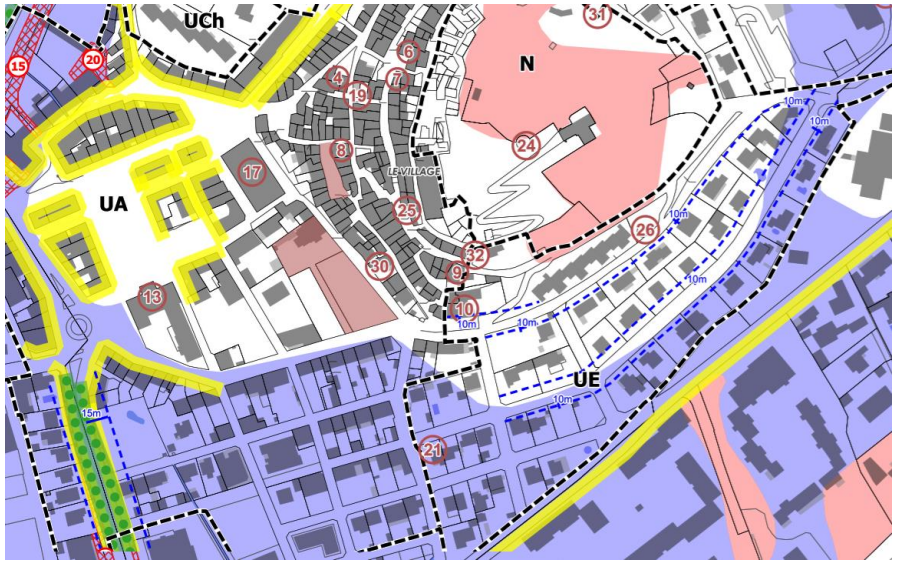
Pour illustration, dans le règlement du PLU actuel :

« Art UE 6 : **Sauf cas de marge de recul portée au plan**, toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées ».

Sur le plan de zonage actuel, il n'est pas précisé la largeur des marges de recul lorsque celle-ci est identifiée sur le plan de zonage, ce qui ne facilite ni l'instruction des autorisations d'urbanisme ni la compréhension de la règle d'implantation applicable pour le pétitionnaire.

Par conséquent, la présente modification du PLU identifie dorénavant sur le plan de zonage la largeur des marges de recul des constructions lorsque cette marge de recul est identifiée sur le plan de zonage.



Extrait du PLU modifié

§ 4 : Concernant le développement du linéaire commercial en centre-ville et en périphérie

Il est souhaité, via la présente modification du plan local d'urbanisme, le développement des commerces de rez-de-chaussée en centre-ville et en périphérie, notamment au sein de la première couronne. Cette évolution permettrait une diversification de l'offre commerciale au sein de la commune de La Garde et contribuerait à son attractivité économique ainsi qu'à son rayonnement au niveau local.

A cette fin, de nouveaux linéaires commerciaux ont été tracés afin que se développent des commerces sur d'autres axes que ceux existants actuellement.

Pour davantage de lisibilité la légende du zonage a été modifiée pour faire ressortir de manière plus limpide les secteurs concernés par ce linéaire commercial.

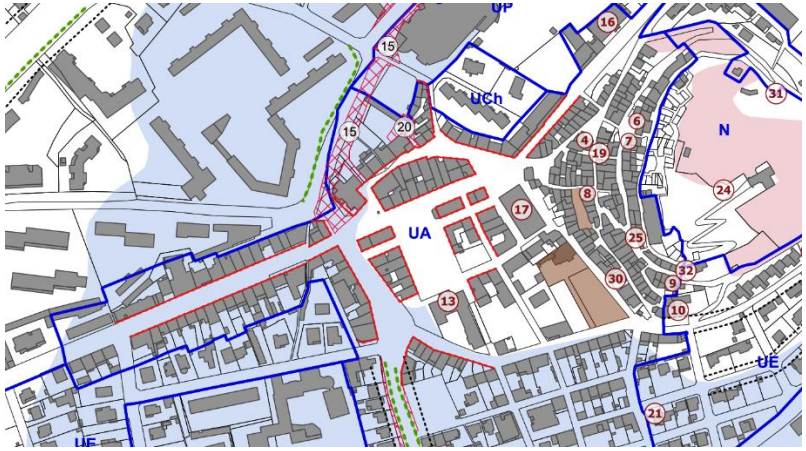
Linéaires commerciaux à préserver

Légende en vigueur

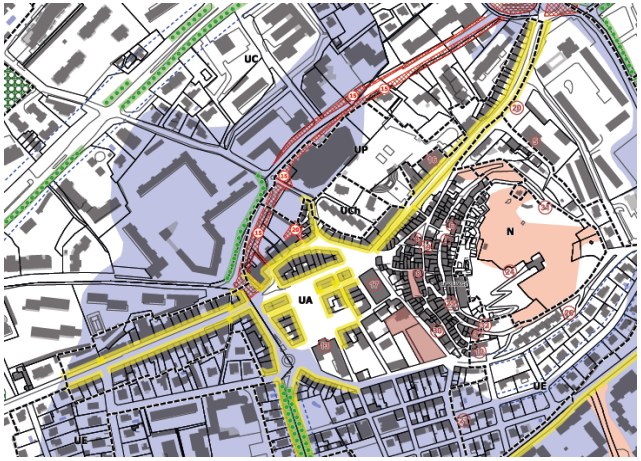
Linéaires commerciaux à préserver

Légende modifiée

Le linéaire commercial a été étendu Avenue Roger Salengro pour favoriser l'implantation des commerces dans le centre-ville, en extension des commerces existants à proximité. Le linéaire est également étendu à l'autre extrémité du centre-ville, Avenue Sadi Carnot, artère principale du centre-ville.



Extrait zonage en vigueur



Extrait zonage modifié

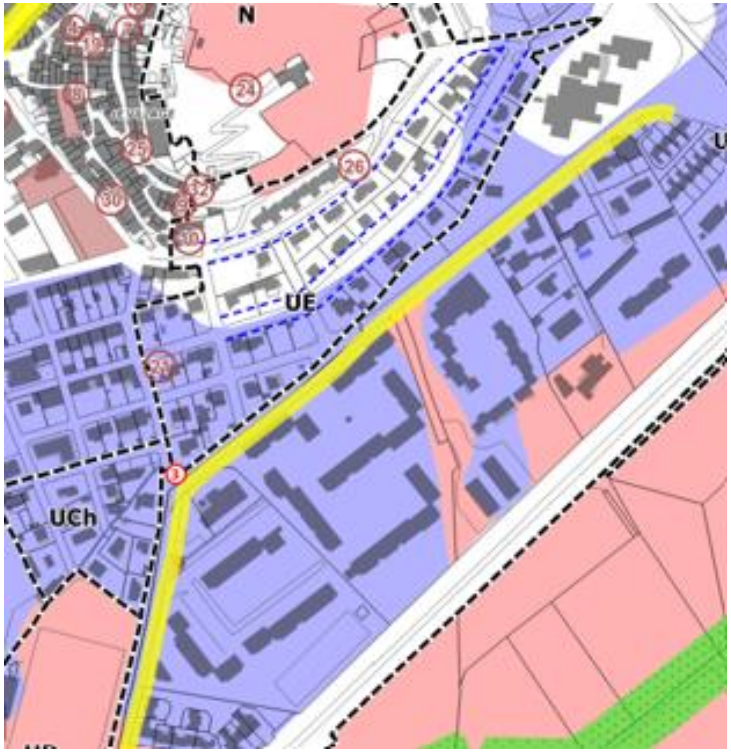
Un linéaire est également créé le long de l'avenue Jean-Jaurès, pour favoriser l'implantation de commerces à proximité de La Poste et de l'école Zunino.

Extrait PLU en vigueur

Extrait du PLU modifié

Un linéaire commercial est créé le long des avenues Franklin Roosevelt et Jean Bartoloni où des commerces y sont déjà implantés (garagiste, pâtisserie, commerce de vêtements). L'objectif est ici de conforter et favoriser l'implantation de commerces dans ce secteur, qui permettra de créer de l'attractivité.

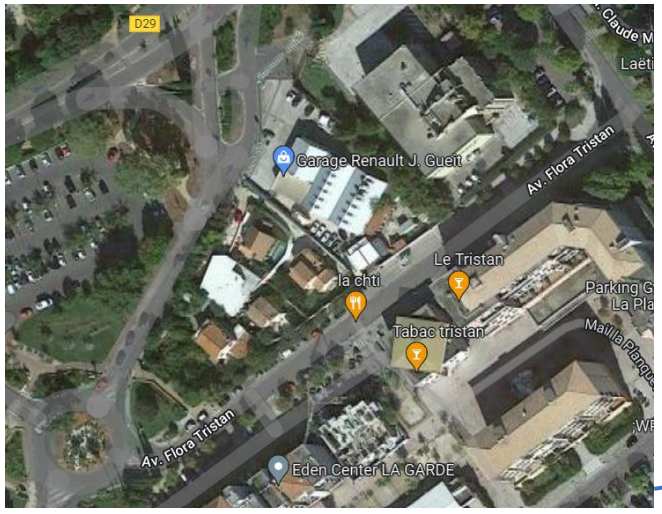
Extrait PLU en vigueur



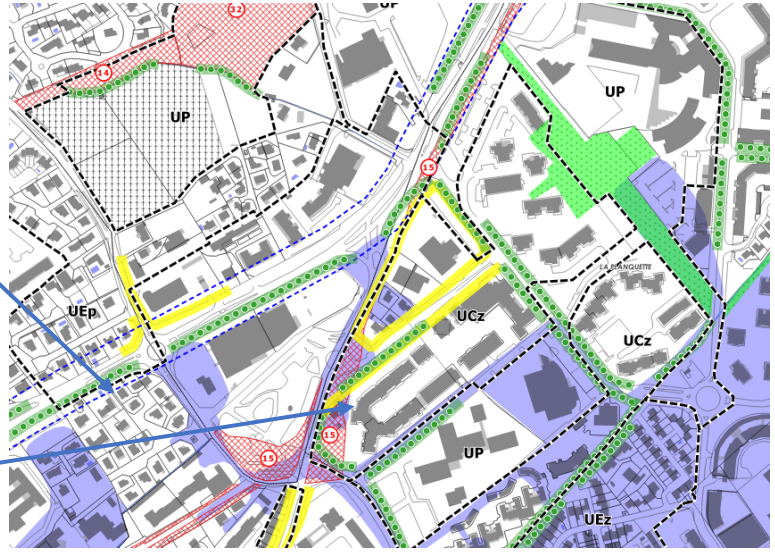
Extrait PLU modifié

Le linéaire commercial est étendu à la zone commerciale :

- le long de la montée du Thouar et de l'avenue de la Paix où des commerces sont déjà existants (un pressing, un commerce de cuisines, un centre de contrôle technique, une agence immobilière, un supermarché,…). Le souhait communal est de conforter cette zone commerciale fortement ancrée.
- Avenue Roger Salengro Avenue Flora Tristan où sont implantés actuellement le concessionnaire Renault, une brasserie, un commerce de tabac, un commerce de téléphonie,…



Extrait PLU en vigueur

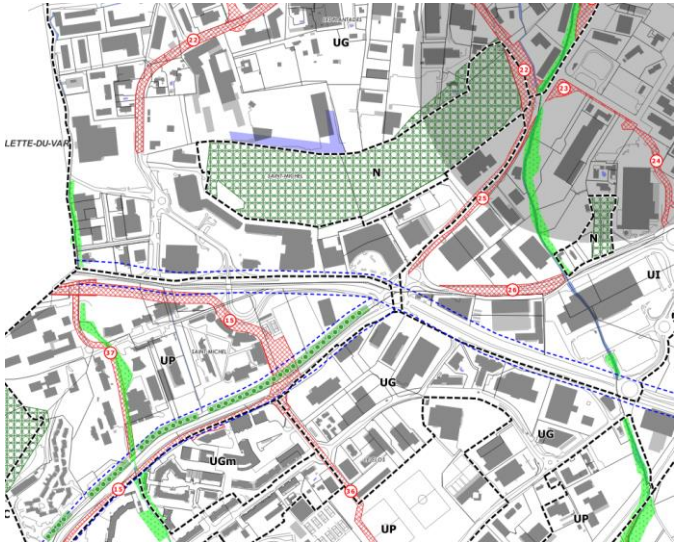


Extrait PLU modifié

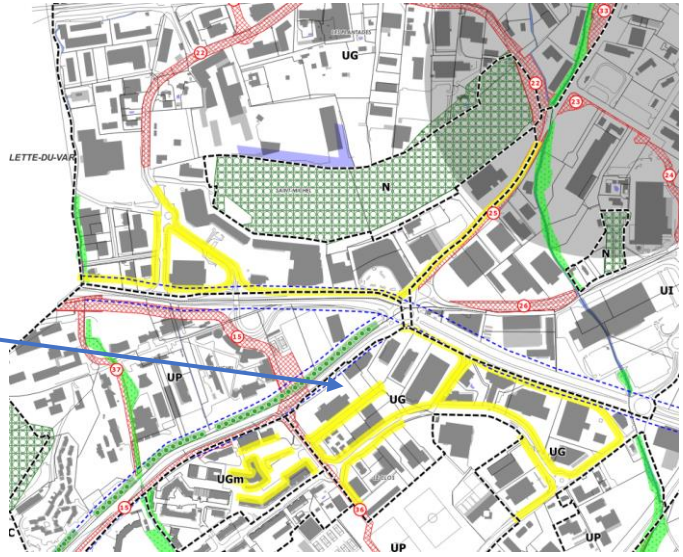
De même, toute la zone commerciale de la Planquette est désormais identifiée dans un linéaire commercial à conserver. De nombreux commerces y sont implantés le long de la route d'Hyères RD98 (en particulier commerces de restauration rapide, magasin de jouets), Avenue Nicolas Fabri de Peiresc (notamment jardinerie, concessionnaire, magasin d'électroménager), le long de la départementale 29 (jardinerie, commerces de vêtements, concessionnaires), l'avenue Robespierre (notamment commerces bio, caviste, boulangerie, boucherie, magasin discount), l'allée des 4 chemins (notamment salon de coiffure, commerce de jardinage, station lavage), le long du chemin de la Planquette (notamment concessionnaires, drive, commerce frais), sur la place Claude Chappe (notamment Netto, boucherie, fleuriste, magasin d'articles d'occasion).

Un linéaire commercial se justifie donc tout à fait au regard des caractéristiques du secteur qui est d'ailleurs classé en zone UG PLU en vigueur, correspondant à une zone d'activités à dominante de commerces et services.

Photographie aérienne



Extrait PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié