



**Commune de Saint-Zacharie**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **PIECE n°1**

### **Rapport de Présentation**

**Projet de Modification n°2**

**30/11/2017**

## **1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE**

Selon les dispositions prévues par les articles L. 153-36 et suivants, et L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, un P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque les modifications ont pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La présente modification a notamment pour objet la réduction de la surface d'une zone urbanisée.

Conformément aux articles L. 104-3 et R. 104-8 du code de l'urbanisme : La présente modification ne présentant que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001, et ne permettant pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente modification n'a pas fait l'objet de concertation préalable.

## **2. RAPPELS**

La commune de Saint-Zacharie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal devenu exécutoire le 12 décembre 2012.

Ce P.L.U., couvrant l'intégralité du territoire communal, s'est ainsi substitué au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui permettait jusqu'alors de régir les droits d'utilisation et d'occupations des sols sur la commune.

Conformément aux dispositions de l'ancien article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Saint Zacharie comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les principaux enjeux du P.A.D.D., lequel constitue la pièce n°3 du P.L.U., s'articulent autour de cinq axes structurants :

- Préserver le cadre de vie de qualité et renforcer l'identité du territoire
- Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique
- Dynamiser le développement économique
- Développer une offre en équipements liés au déplacement
- Orientations sur l'aménagement des futures zones urbaines et des futures zones densifiées

La présente modification s'inscrit dans la déclinaison des orientations du P.A.D.D.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 15 décembre 2016.

### **3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU**

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée et l'exposé de ses motifs ;
- Les planches graphiques venant se substituer à celles approuvées le 12 novembre 2012 et modifiées suite à la procédure de modification n°1 approuvée le 15 décembre 2016
- Le règlement venant se substituer au règlement approuvé le 12 novembre 2012
- La liste des emplacements réservés venant se substituer à la liste approuvée le 12 novembre 2012
- Les annexes du PLU qui seront complétées avec l'arrêté préfectoral du Var du 30 mars 2015, « règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé ».

Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, notamment le P.A.D.D.

Il prend en compte les remarques et avis des personnes publiques associées ainsi que le rapport du commissaire enquêteur. ( annexés au dossier ) .

### **4. L'OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS**

L'objet de la présente modification porte sur :

- un toilettage du règlement visant à simplifier la règle et/ou à l'adapter pour la rendre plus compréhensible ;
- la prise en compte de la loi Alur qui vient notamment supprimer la notion de COS ;
- réécrire ou adapter certaine règle rendue nécessaire par l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations ;
- permettre la réalisation d'opérations d'ensemble contribuant à la production de logement sur la Commune ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- L'ajout dans les annexes du PLU de l'arrêté préfectoral du var portant règlement permanent du « débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé »
- La correction d'une erreur matérielle sur la cartographie lors de la modification n°1 du PLU en date du 15/12/2016.

Il s'agit donc principalement de faire évoluer l'écriture réglementaire du Plan local d'urbanisme pour permettre à la Commune d'assurer la continuité d'un développement urbain cohérent tel qu'envisagé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## **4-1 Mise à jour et adaptation du règlement écrit du PLU**

Il s'agit de :

- Simplifier certaines règles dans leur écriture sans pour autant en modifier l'esprit général, permettant ainsi une meilleure compréhension ;
- Supprimer et/ou corriger certaines règles rendant difficile leur application dans le cadre de permis de construire ;
- Compléter les dispositions réglementaires par de nouvelles dispositions afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine et contribuer à la mise en valeur de la Commune.

### **4-1-1 Simplification de l'écriture :**

Il s'agit d'adapter l'écriture de certaines dispositions réglementaires pour en permettre une meilleure compréhension par le pétitionnaire.

Pour chacun des points ci-dessous, les articles modifiés du règlement sont listés de manière exhaustive facilitant le renvoi au règlement (pièce 3 du dossier d'enquête publique) dans lequel figure les modifications d'écritures induites par la présente modification.

### **La simplification de l'écriture réglementaire concerne les points suivants :**

#### - Stationnement :

Les règles concernant le stationnement figuraient pour partie dans les dispositions générales, il est proposé pour une meilleure lisibilité de les intégrer dans chaque règlement de zones et de supprimer l'article 10 des dispositions générales du règlement<sup>1</sup>.

- Articles modifiés par cette disposition : les articles 12 des zones UA, UB, UC, UD et UE.

#### - Les hauteurs des constructions :

La réécriture de la règle liée à la hauteur et la suppression du croquis, sans valeur réglementaire, visent à rendre plus compréhensible cette règle par les pétitionnaires.

- Articles concernés par cette disposition : articles 10 des zones UA, UB et UE

Les hauteurs des constructions en zone 1AU1, 1AU2 et 1AU3 étaient réglementées en fonction de la distance du projet avec la limite Est de parcelle, pour une meilleure compréhension, il est proposé d'inscrire sur le plan de zonage les règles de hauteurs et de les supprimer dans le règlement écrit.

- Article concernés par cette disposition : article 10 de la zone 1AU1-1AU2-1AU3
- Le zonage est également modifié en ce sens.

En zone agricole, la hauteur des constructions est réglementée en fonction de la hauteur « absolue ». Afin d'être cohérent avec la définition de la hauteur dans les autres zones du PLU, il est proposé de réglementer la hauteur des constructions par rapport à l'égout de toit.

- Article concerné par cette disposition : article 10 de la zone A

---

<sup>1</sup> Cette évolution impliquera une renumérotation des articles des Dispositions générales.

- Les Clôtures :

Il est proposé de simplifier l'écriture et de préciser la règle afin d'assurer une harmonie et une cohérence de l'aspect des clôtures.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 11 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

Il est également proposé de règlementer l'implantation des clôtures en zone Agricole, ce qui n'avait pas été fait lors de l'élaboration du PLU.

- Article concerné par cette disposition : article 11 de la zone A.

- Implantation d'aire de stationnement :

Le règlement prévoit que tous les accès automobiles devront présenter une aire de stationnement. Il est proposé en zone UA et UB de le conditionner à la faisabilité technique vu les contraintes liées à la taille des parcelles dans ces zones.

- Article concerné par cette disposition : article 11 des zones UA et UB.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En zone UE, il est proposé de remplacer voie « communale » par voie « publique », afin d'éviter toute confusion dans le propos.

- Article concerné par cette disposition : article 6 de la zone UE.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il est proposé de simplifier la règle en imposant uniquement deux types de recul. Ce qui induit la suppression des croquis, qui par ailleurs n'avaient pas de portée réglementaire.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 7 des zones UB, UC, UD et UE.

- Affouillement et exhaussement des sols :

Le règlement interdit dans chaque zone l'affouillement et l'exhaussement des sols. Cette disposition peut-être contraignante pour certaines opérations et notamment si la construction d'un parking souterrains s'avérerait nécessaire. Il est donc proposé de les autoriser sous conditions.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 1 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU ; et les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

Cette nouvelle règle génère la suppression de l'alinéa réglementant l'adaptation des terrains, les « buttes », qui n'a plus lieu d'être dans la mesure où l'affouillement et l'exhaussement des sols sont réglementés.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

#### 4-1-2 Toilettage du règlement

Il s'agit de supprimer certaines dispositions et/ou d'adapter à la marge certaines dispositions qui n'ont pu lieu d'être ou qui sont trop contraignantes pour la mise en œuvre de projet s'inscrivant dans les orientations du PADD du PLU.

Pour chacun des points ci-dessous, les articles modifiés du règlement sont listés de manière exhaustive facilitant le renvoi au règlement (pièce 3 du dossier d'enquête publique) dans lequel figure les modifications d'écritures induites par la présente modification.

- Desserte par les réseaux :

Les articles 4 des zones réglementent les conditions de desserte par les réseaux des constructions nouvelles. Il est proposé de manière systématique dans toutes les zones du PLU d'imposer pour toutes nouvelles opérations d'ensemble d'enterrer les réseaux pour une meilleure insertion paysagère des projets.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1 AU.

- Mitoyenneté en zone UA :

Il s'agit d'assouplir les règles de mitoyenneté, pour permettre au nouveau projet de s'insérer dans un tissu villageois qui par nature s'est constitué sur un principe de mitoyenneté.

- Article concerné par cette disposition : article 7 de la zone UA.

- Voirie en impasse et voirie privée :

Il s'agit d'adapter à la marge et à la réglementation en vigueur l'aménagement de ce type de voie.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 3 (alinéa 2 et 3) des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

La règle relative à l'implantation le long de la « Route départementale » est supprimée dans la mesure où il n'est pas nécessaire de faire des distinctions entre les différentes collectivités Maître d'ouvrage. La qualification de voirie « publique » suffit.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 6 des zones UA et UB.

Il s'agit également d'harmoniser dans les zones urbaines le recul des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques et de le porter à 3m00.

- Article concerné par cette disposition : l'article 6 de la zone UA, UB, UC et UE.

- La règle relative à plantation d'arbres sur les places de stationnement est supprimée pour des raisons de contraintes techniques dans les secteurs denses de la commune.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 13 des zones UA, UB et UC.

Condition de desserte par les voies : Le règlement interdit tout accès direct sur la déviation faisant l'objet de l'emplacement réservé n°18, après mise à jour du tableau des emplacements réservés, il portera le n°17.

- Articles concernés par cette disposition : l'article 14 des dispositions générales, et les articles 3 des zones UA, UB, UC, UD, UE, A, N et 2AU.

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Il s'agit de mettre à jour l'article 8 des dispositions générales avec les références liées à la réglementation du service public d'assainissement.

- Article concerné par cette disposition : article 8 des dispositions générales

- Gestion des eaux pluviales : il est proposé de réécrire la règle pour une meilleure compréhension de celle-ci. La référence à la période de retour sera supprimée pour avoir une approche plus pragmatique de la gestion des eaux de pluies.

- Article concerné par cette disposition : article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU

- Suppression des règles de stationnement pour les ERP :

Il s'agit de faciliter l'implantation d'établissements recevant du public dans les secteurs urbains denses, équipés en stationnement public (centre-ville et ses abords) et afin de favoriser l'attractivité et la vie sociale du centre-ville et de ses abords.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 12 des zones UA, UB et UC.

- Stationnement en zone à vocation économique :

Il est proposé d'imposer deux places de stationnement par logement en zone urbaine à vocation économiques comme dans les autres zones urbanisées.

- Article concerné par cette disposition : article 12 de la zone UE.

Il est également proposé de supprimer les dispositions liées au local à vélo dans les zones d'activités.

- Article concerné par cette disposition : article 12 de la zone UE.

- Surface de plancher maximale en zone UA :

Le règlement précise qu'en zone UAa, correspondant à la ZAC des Tuileries, l'emprise maximale pour le lot n°1 est de 2 000 m<sup>2</sup>. Le lot n°1 correspondant à de l'emprise pour des espaces publics, il n'a pas être réglementé.

- Article concerné par cette disposition : article 14 de la zone UA.

- Réglementation de la zone 1AU5 :

Suite à la modification n°1 du PLU, il n'y a plus de zone 1AU5 dans le PLU. Il convient donc de supprimer toutes références à la zone 1AU5 dans le règlement du PLU.

- Articles concernés par cette disposition : le chapeau de la zone 1AU, les articles 1 et 10 de la zone 1AU.

- Occupations du sol autorisées et interdites en zone Nc

Il s'agit d'adapter la liste des constructions interdites et autorisées dans la zone Nc, zone naturelle à vocation touristique et de loisir, permettant l'installation de commerce en accompagnement de l'activité du camping présent dans ce secteur. L'objectif étant de conforter l'activité du camping sans pour autant compromettre la zone naturelle.

- Article concerné par cette disposition : articles 1 et 2 de la zone Nc.

- Changement de destinations en zone naturelle

Afin de ne pas compromettre la zone naturelle par la transformation de bâtiments en activités économiques de tourisme et de loisirs, il est proposé de supprimer la disposition visant à autoriser la transformation des constructions existantes en chambres d'hôtes.

- Article concerné par cette disposition : article 2 de la zone N.

#### **4-1-3 Compléments apportés au règlement**

Il s'agit de compléter les dispositions réglementaires avec des dispositions venant conforter la mise en œuvre du PADD et favoriser un développement cohérent et maîtrisé de la commune.

Pour chacun des points ci-dessous, les articles modifiés du règlement sont listés de manière exhaustive facilitant le renvoi au règlement (pièce 3 du dossier d'enquête publique) dans lequel figure les modifications d'écritures induites par la présente modification.

- Construction en bordure de cours d'eau :

Il est proposé de rajouter une disposition liée à la constructibilité à proximité des cours d'eau pour favoriser la sécurité des personnes mais également l'entretien de ces cours d'eau.

- Rajout d'un article dans les dispositions générales : Article 16 – Implantation des constructions par rapport aux canaux et cours d'eau

- Application des règles du PLU : L'article R151-21 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

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.

Il est proposé de ne pas appliquer cet article dans les zones les moins denses de la commune à savoir dans les zones UD.

- Rajout d'un article dans les dispositions générales : Article 16<sup>2</sup> – Application des règles du PLU au regard de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

---

<sup>2</sup> Après renumérotation des articles des dispositions générales



- Destination des constructions autorisée en zone UD

Il s'agit de permettre en Uda, zone pavillonnaire, l'installation de construction en complément et/ou en accompagnement de l'habitat.

- Articles concernés par cette disposition : chapeau de la zone UD et l'article 1 de la zone UD.

- Destination des constructions autorisée en zone UE

Il s'agit de permettre en zone UE la construction de logement en accompagnement de l'installation d'une activité économique, et d'autoriser et d'encadrer l'extension des constructions existantes à vocation de logement présentes dans la zone UE.

- Article concerné par cette disposition : article 2 de la zone UE

- Rejet des eaux de piscines :

Il est proposé de rajouter une règle interdisant le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'assainissement collectif afin de limiter les dérives. Il s'agit d'une disposition relevant du code la santé publique.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU.

- Hauteur des constructions :

Afin de limiter la hauteur des constructions en limite séparative dans les zones pavillonnaires (UC, UD et N), il est proposé de rajouter une disposition allant dans ce sens.

Il est également proposer d'harmoniser la hauteur des constructions en limite séparative de la zone N avec la hauteur autorisé pour les zones pavillonnaires en portant cette hauteur à 3m50 au lieu de 3m20.

- Article concerné par cette disposition : l'article 10 des zones UC, UD et N.

- Sous-secteurs de la zone UE :

La zone UE, à vocation économique est composée de deux types de zones, deux secteurs en continuité du tissu urbain, classés en UEa et une zone d'activité constitué, la zone de la Foux classée en zone UEb. Les deux secteurs UEa de par leur localisation, n'ont pas vocation à recevoir strictement le même type d'activité. Il est donc proposé de diviser le secteur UEa en sous-secteurs UEa1 et UEa2. L'objectif étant de limiter l'implantation de station de service uniquement en UEa1, entrée de ville ouest.

- Article concerné par cette disposition : le caractère de la zone, l'article 2.
- Cette modification impliquera également une mise à jour du zonage.

- Desserte des zones 1AU1, 1AU2 et 1 AU3

Les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 forment un ensemble qu'il convient d'aménager de manière cohérente afin de créer un lien fonctionnel entre les 3 opérations à venir. Il est donc proposer de lier l'aménagement des voiries de la zone 1AU3 à celles des deux autres zones pour assurer une fonctionnalité et une bonne intégration urbaine des opérations.

- Article concerné par cette disposition : l'article 2 de la zone 1AU.

-

- Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle et agricole :

Le bâtiment dit « Montvert », classé en secteur urbaniser au PLU en 2012, puis en zone naturelle suite à un recours, a fait l'objet d'une réhabilitation pour partie. Afin de lui assurer une pérennité économique, tout en restant en zone naturelle, il est envisagé d'autoriser les changements de destination pour ce bâtiment. Il est donc proposé de repérer ce bâtiment « E10 » au plan de zonage. Les destinations autorisées seront également encadrées pour être compatibles avec la qualité paysagère et environnementale du site. Son positionnement en entrée de ville permet d'envisager les destinations suivantes : habitations, résidences hôtelières, bureaux, commerces et artisanat.

- Article concerné par cette disposition : l'article 2 de la zone N

En zone agricole, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés au plan de zonage.

- Destination des constructions en zone agricole

Il s'agit d'adapter les destinations des constructions autorisées en zones agricoles afin de conforter l'activité agricole. Les chambres hôtes sont déjà autorisées sans pour autant que leur surface ne soient réglementées, il est donc proposé de les limiter à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ; il s'agit également d'autoriser la construction de locaux de ventes directes en les limitant à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Article concerné par cette disposition : l'article 2 de la zone A

## **4.2 – évolutions induites par des évolutions de réglementations**

### **4-2-1 Adaptation évolutions « réglementaires »**

Il s'agit d'adapter le règlement suite à des évolutions législatives qui viennent modifier ou compléter certaines dispositions.

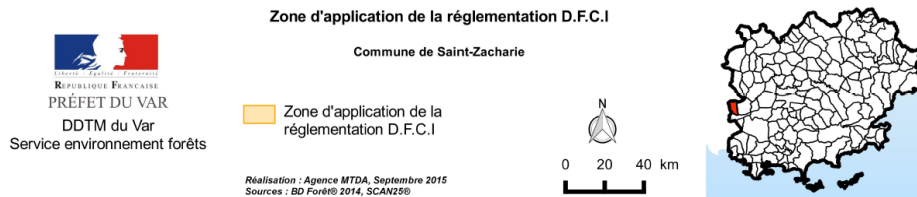
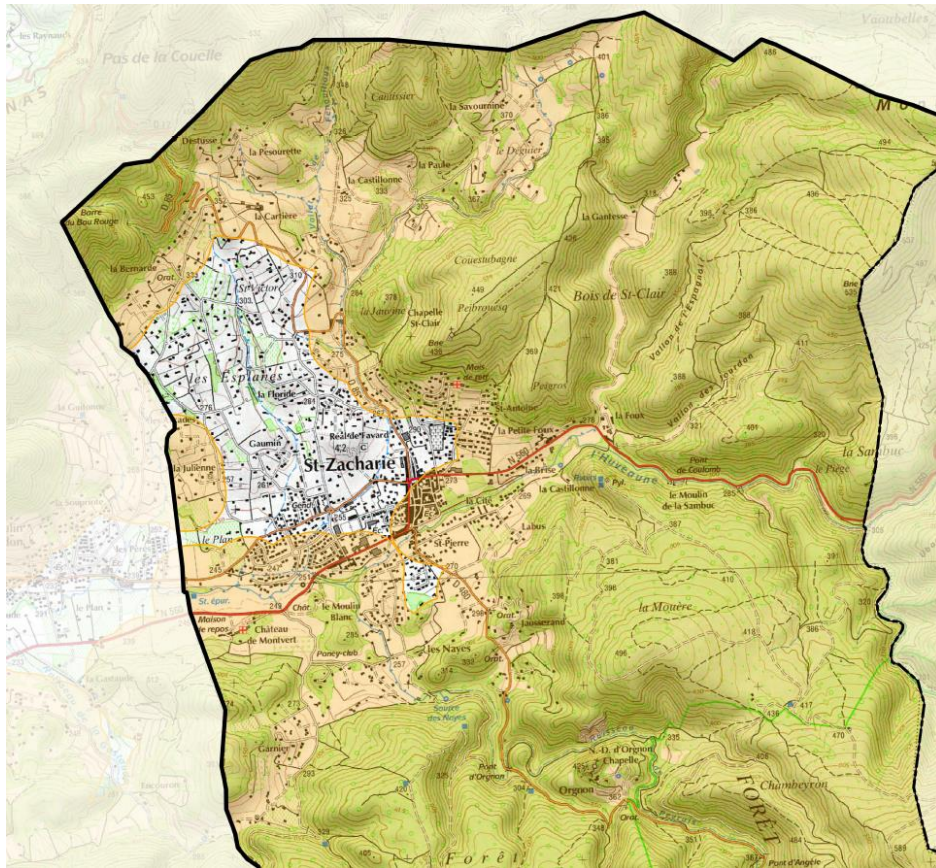
- **Règles relatives au débroussaillage dans le cadre de la défense incendie.**

Lors de l'approbation du PLU en 2012, l'Etat avait demandé à la Commune dans son avis après arrêt, d'introduire une règle conditionnant l'implantation des constructions en lisière de forêt prenant comme repère « l'arbre de la lisière le plus proche ».

Par arrêté du 30 mars 2015, le Préfet du Var a pris un arrêté portant « règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé ».

L'article 6 de cet arrêté impose au Maire de faire figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillages.

Dans le cadre de cette modification, l'article 13 des dispositions générales sera donc complété en ce sens. L'arrêté et la cartographie seront annexés au PLU. De plus, la règle suivante sera supprimée : « *Les parcelles situées en lisière de forêt seront constructibles dans la mesure où un retrait de 50 mètres par rapport à l'arbre de la lisière le plus proche de la parcelle sera respecté.* »



- Articles concernés par cette disposition : article 13 des dispositions générales, les articles 2 des zones UB, UC, UD, A et N.

- **Suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement :**

La loi de finance 2010 a supprimé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Il est proposé d'instaurer une nouvelle disposition afin de ne pas impacter des projets en centre-ville, et pallier aux contraintes de faisabilité d'aire de stationnement dans ce secteur contraint, un « bail » à long terme pourra être fourni par le pétitionnaire pour justifier des places de stationnement rendues nécessaire par son projet.

- Articles concernés par cette disposition : article 10 des dispositions générales, et les articles 12 des zones UA, UB, UC.

#### **4-2 -2 Prise en compte de la loi Alur**

La présente modification a également pour objet la prise en compte des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, liées à la suppression des coefficients d'occupation des sols et des surfaces minimales de terrain.

En effet, une fois appliquées aux règles de la commune de Saint Zacharie, ces dispositions législatives et réglementaires ont pour effet, une forte densification de secteurs, qui initialement n'avaient pas vocation à l'être.

Dans le cadre de cette modification, afin de rester dans les objectifs de développement urbain et de densité fixés par le PADD, il est proposé d'adapter et de redéfinir les règles d'emprises au sol. En effet le croisement de l'emprise au sol et de la hauteur autorisée définit la surface de plancher admissible. Il s'agit bien de maintenir globalement les droits à construire tels que prévu par le PLU (et le COS).

##### Calcul de la surface de plancher autorisée :

- Avant la loi ALur :  $surface\ de\ plancher = surface\ du\ terrain \times coefficient\ d'occupation\ du\ sol$
- Après la loi ALUR :  $surface\ de\ plancher = taux\ d'emprise\ au\ sol \times surface\ du\ terrain \times nombre\ de\ niveau\ autorisé\ par\ le\ PLU\ (hauteur\ des\ constructions)$

En zone UA et UB, l'emprise au sol ne sera pas réglementé pour permettre le développement de projets pouvant s'intégrer au tissu urbain dense du centre-ville

Pour le cas particulier des zones agricoles et naturelles dans lesquelles la taille des parcelles est variable, il est proposé de ne pas réglementer l'emprise au sol par un pourcentage mais par une surface maximum.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 9 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N

#### **4-2-3 constructions autorisées (extension et annexes) en zone naturelles et agricoles**

Depuis l'approbation du PLU de la commune en décembre 2012, des lois successives viennent compléter et encadrer les possibilités de construction dans les zones agricoles et naturelles des PLU.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) adoptée en octobre 2014 puis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques viennent autoriser et encadrer l'extension des constructions existantes et des annexes en zone naturelle et agricole des documents d'urbanisme.

Les constructions existantes à vocation d'habitat en zone naturelle et agricole peuvent donc faire l'objet d'extensions ou de constructions d'annexes sous réserve que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densités de ces extensions et annexes.

L'objectif étant d'assurer leur insertion dans l'environnement.

Il est donc proposé dans le règlement du PLU de la commune d'autoriser et d'encadrer (emprise au sol, hauteur, implantation) l'extension des constructions des habitations existantes et d'autoriser les annexes à ces habitations en zone agricole et naturelle.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 2 des zones A et N ; les articles 9 des zones A et N, et les articles 10 des zones A et N.

### **4-3 Permettre la réalisation de programme répondant aux objectifs de production de la commune et du PLH**

Le programme local de l'habitat du Pays d'Aubagne et de l'Etoile adoptée en février 2014 fixe pour la commune de saint Zacharie la construction de 150 logements dont 60 sociaux pour la période 2014-2019. Pour atteindre cet objectif la commune de Saint Zacharie a imposé dans son PLU la réalisation de 30% de logements sociaux pour la réalisation de 2 logements et plus. Ce seuil est bloquant pour certaines opérations et n'a pas produit les effets escomptés, il est donc proposé de relever ce seuil de 2 à 5 logements.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD et 1 AU

Afin de favoriser la production de logement social, le code de l'urbanisme, article L151-41, permet aux communes de mettre en place des emplacements réservés en zone urbaines et à urbaniser destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux.

Il est proposé de mettre en place deux emplacements réservés (ER n°24 et ER n°25) sur la commune pour permettre la réalisation de programme où il sera exigé 100 % de logements sociaux. L'enjeu étant d'atteindre les objectifs fixés par le PLH en matière de réalisation de logements sociaux.

Afin de faciliter la réalisation d'opérations d'ensembles contribuant à la réalisation des objectifs fixés par le PLH, il est proposé de diminuer la part des espaces verts dans les opérations d'ensemble et d'assouplir la règle sur l'aménagement des espaces libres dans les opérations d'ensemble : l'obligation de réaliser des aires de jeux est supprimée, et remplacée par l'obligation d'aménager les espaces libres. Il est en effet par nécessaire d'avoir systématiquement des aires de jeux dans toutes les opérations nouvelles.

- Articles concernés par cette disposition : les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1 AU

### **4-4 Mise à jour de la liste des emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés est mise à jour pour tenir compte notamment :

- de la correction d'erreur liée au calcul de la surface ou la mise en place d'ER non approprié (ER 5 suppressor)
- préciser le nom des voies concernées par les emprises
- repositionner certains emplacement réservé pour tenir compte des contraintes topographiques et limiter leur impact (exemple l'ER 4 avant modification)

Des emplacements réservés sont également créés pour prévoir :

- l'élargissement de voirie dans le centre-ancien (ER 14),
- l'amélioration du gabarit des voies pour faciliter le fonctionnement du carrefour (ER22)
- l'aménagement d'espaces publics entre la ZAC des tuileries et le centre ancien (ER18),
- l'aménagement d'espaces publics dans le centre-ancien (ER20) favorisant les déplacements piétonnes au sein du centre-ancien
- l'aménagement d'aires de stationnement (ER 21) et d'espaces de loisirs (ER23)

Le tableau des emplacements réservés mentionne les éléments relatifs aux modifications des emplacements réservés (voir pièce n°5 du dossier d'enquête).