

Mairie de Blausasc,
Place Nicole Lottier,
06440 BLAUSASC

MAITRE D'OUVRAGE

Modification simplifiée n°2 du PLU de Blausasc

Dossier de modification

1. Notice de présentation



TPF Ingénierie
Département Procédures Réglementaires et Foncières
Tél. +33 (0)4 93 27 86 52

INGENIERIE

I – CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est utilisée dans les cas suivants :

- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31.

Cette réserve a été analysée. En effet, il est indiqué dans l'article L. 153-31-I que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 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 ».*

Or, l'évolution projetée du plan local d'urbanisme ne rentre dans aucun des champs d'application cités ci-dessus, puisqu'aucune orientation du PADD ne se trouve changée, aucune protection édictée n'est supprimée, aucune zone agricole, naturelle ou forestière ni aucun espace boisé classé n'est réduit et aucune orientation d'aménagement et de programmation valant création d'une ZAC n'est projetée.

Ainsi, la procédure de modification est retenue. Cette dernière peut être de deux types : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a 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 ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Parallèlement, les conditions de mobilisation de la procédure simplifiée sont précisées au sein de l'article L. 153- 5. Ce dernier définit les cas suivants :

- 1° *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet d'évolution du plan local d'urbanisme ne concerne pas les cas listés au sein de l'article L. 153-41, puisque qu'il ne réduit pas les possibilités de construire ou les surfaces de zones urbaines et ne concerne pas l'application de l'article L. 131-9 (le plan local d'urbanisme ne tenant pas lieu de programme local d'habitat).

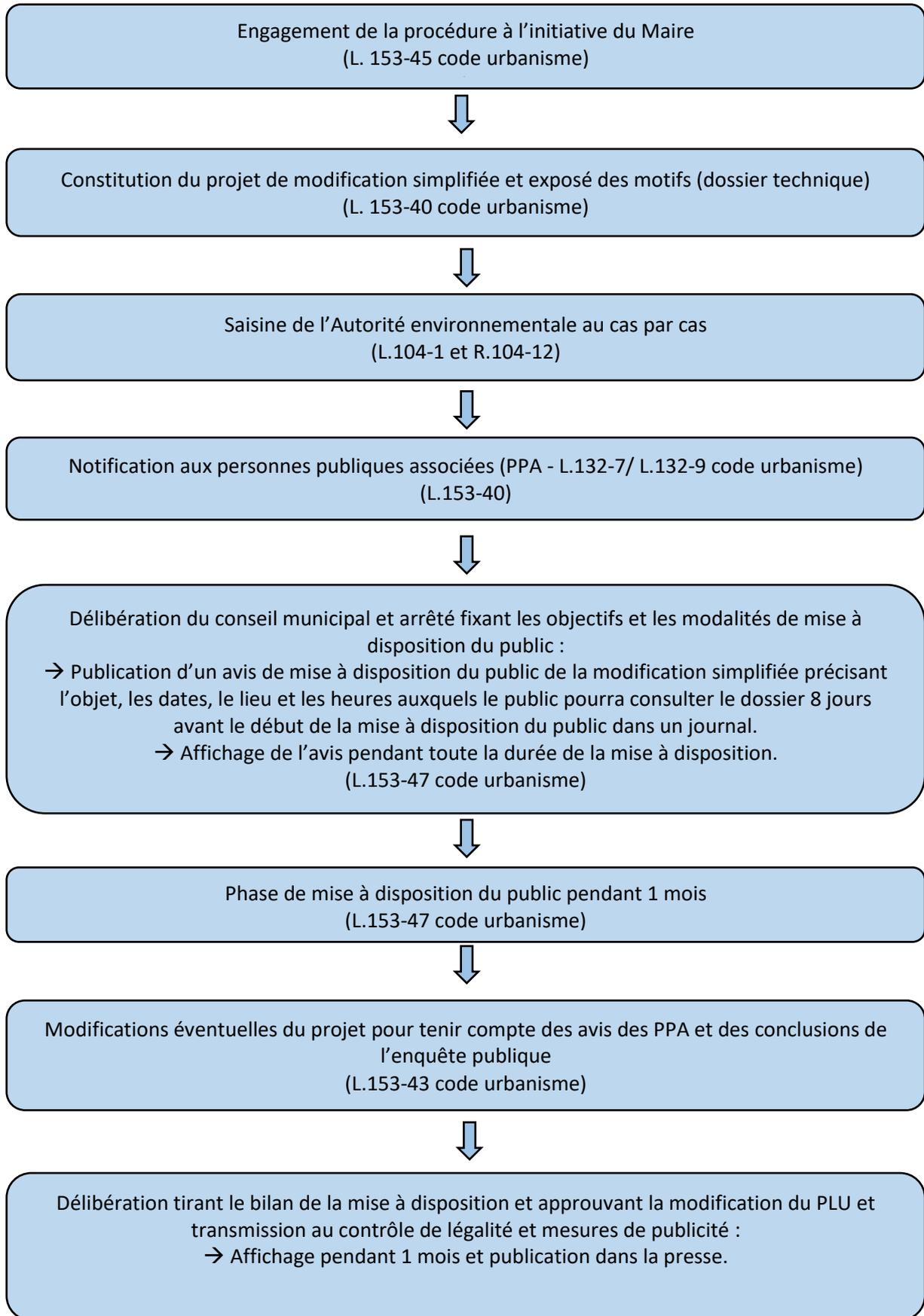
En effet, les évolutions envisagées ne portent que sur l'adaptation de la règle de hauteur du secteur UEa, afin d'autoriser en toiture des bâtiments des dispositifs techniques (dispositifs de production d'énergie renouvelable photovoltaïque), ainsi que sur des précisions mineures apportées sur la nature des constructions admises en article 2 et sur l'application de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques qui ne s'applique pas aux ouvrages permettant d'accéder au terrain (rampe d'accès).

Le projet de modification simplifiée ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction.

Le fait d'autoriser une hauteur supplémentaire, dans la limite de 3 m, uniquement pour des éléments techniques, ne majore pas les possibilités de construction de plus de 20%. Les autres évolutions mineures envisagées ne font qu'apporter des précisions concernant l'application des règles existantes et ne donnent aucune majoration de constructibilité.

La procédure de modification simplifiée du PLU est alors retenue, puisqu'elle correspond au cas numéro 1°, à savoir « *les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41* ». Il consiste en effet en une modification réglementaire (règlement écrit) concernant le secteur UEa, et portement essentiellement sur la règle de hauteur.

II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



III – MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III. A – CONTEXTE ET MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blausasc a été approuvé le 27 mars 2013 en conseil municipal. Il a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour un projet de station-service dans le secteur de la pointe, approuvée le 22 août 2018, et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 15 décembre 2022.

La commune souhaite aujourd'hui modifier certaines dispositions du règlement du secteur UEa de la zone UE.

Il s'agit principalement de permettre une hauteur majorée de 3 m maximum, afin de permettre la réalisation d'ombrières ou de dispositifs photovoltaïques en toiture de bâtiment.

En outre, le projet de modification apporte quelques précisions en article 2 sur la nature des constructions autorisées dans le secteur UEa : mention « établissements médico-sociaux » remplacée par « établissements médicaux et sociaux (EHPAD, maisons de retraites, résidences hôtelières à vocation sociale...).

Enfin, une précision est également apportée en article 6 pour indiquer que les ouvrages non couverts permettant l'accès au terrain et ne constituant pas de la surface de plancher (rampe d'accès) ne constituent pas une construction et ne sont pas soumis aux dispositions de cet article 6.

L'objectif pour la commune est de favoriser la réalisation d'un établissement social, de type résidence seniors, conformément aux orientations inscrites dans le PADD (*cf. orientation 19 du PADD*), dans un secteur UEa du PLU délimité à cette fin. En effet, la vocation de ce secteur est bien d'accueillir ce type d'établissement.

Toutefois, la règle de hauteur en vigueur dans ce secteur (les constructions ne peuvent pas dépasser le niveau altimétrique de la route départementale) ne permet pas d'envisager la mise en œuvre de dispositifs photovoltaïques envisagés en toiture du bâtiment.

La commune souhaite permettre l'installation de ce type d'installation de production d'énergie renouvelable qui répond à un enjeu fort inscrit dans le PADD du PLU (*cf. orientation 9 du PADD*).

Orientation 9 du PADD : Préserver et pérenniser la ressource en eau et promouvoir les économies en eau et l'utilisation des énergies renouvelables.

Des mesures sont déclinées dans le cadre de cette orientation, dont la suivante : autoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, susceptibles de s'insérer de façon non dommageable pour le paysage, dans les compositions architecturales.

Orientation 19 du PADD : Développer la filière médico-sociale.

Cette orientation ne fait pas l'objet de mesure particulière.

Le projet de modification porte donc uniquement sur le secteur UEa de la zone UE, qui représente une superficie de 6 320 m².

Il consiste en la modification de quelques dispositions réglementaires portant principalement sur la règle de hauteur, dont le détail est repris ci-après sous forme d'un tableau.

En revanche, cette modification ne prévoit aucune évolution du règlement graphique, donc aucune évolution dans le zonage du PLU en vigueur.

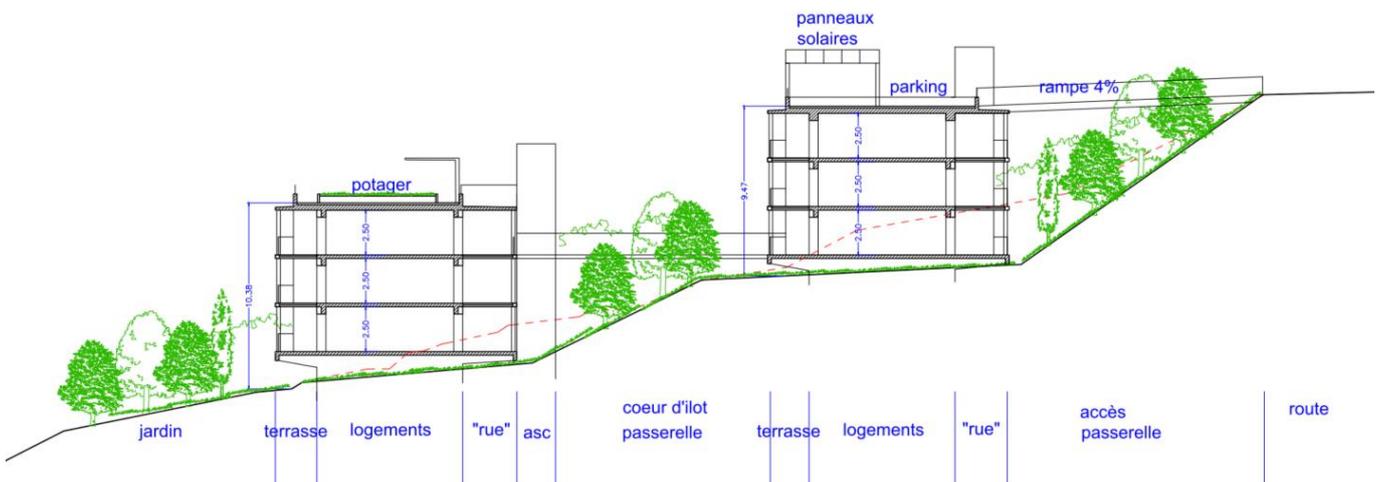
III. B - Présentation du projet qui motive la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU

Le projet qui est envisagé au sein du secteur UEa du PLU de Blasasc consiste en la création d'une résidence seniors composée d'environ 50 logements individualisés, ce qui correspond bien à la vocation dudit secteur.

Celui-ci s'inscrit sur la parcelle B 456 (environ 6 190 m²) qui correspond quasiment au secteur UEa dans son intégralité (environ 6 320 m²) ; seule une petite partie au nord, située entre la limite communale correspondant au ravin de Liensa et la parcelle B 456 est hors assiette du projet, ce qui explique la différence de surface d'environ 130 m².

Le projet s'implantera dans la pente du terrain, en s'intégrant au mieux à celle-ci.

Il est prévu qu'il soit réalisé sur pilotis, afin, d'une part, d'impacter le moins possible le sol en ne l'imperméabilisant pas, et, d'autre part, de ne pas avoir d'incidence négative sur l'écoulement naturel des eaux pluviales.



Principe d'implantation du projet dans la pente

Il est à noter que le secteur UEa est concerné par un PPR multirisque (inondation, mouvements de terrain et séisme) approuvé le 17 novembre 1999 (cf. chapitre IV – prise en compte de l'environnement, ci-après).

Le parti retenu dans la configuration du terrain est d'envisager un accès direct depuis la route départementale, via une rampe débouchant sur un parking aménagé en toiture du bâtiment.

Un ascenseur desservira depuis ce rez-de-chaussée 5 niveaux situés en dessous et accueillant les différents logements et locaux nécessaires au projet (buanderie, salons communs, bureau gestionnaire).

Le projet est réalisable en l'état du PLU en vigueur, mais les panneaux solaires envisagés en toiture ne pourraient pas être mis en œuvre, car ils dépassent le niveau de la route départementale 321, ce que n'autorise pas le règlement actuel du secteur UEa.

Des illustrations du projet sont fournies ci-après, afin de présenter le principe, notamment du point de vue des accès et de l'implantation des dispositifs photovoltaïques. Toutefois, le projet sera retravaillé, notamment en termes d'implantation, pour tenir compte des contraintes liées à la présence du vallon identifié dans le PPRI.



Plan masse de principe du rez-de-chaussée



Perspective de principe du projet s'implantant dans la pente du terrain

III.C - EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'ensemble des modifications qu'il est prévu d'apporter au **règlement de la zone UE du PLU** est indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Règlement du PLU adopté en 2013	Règlement suite à la modification
Caractère de la zone	<i>Inchangé</i>	
Article UE1	<i>Inchangé</i>	
Article UE2	<p>Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UEa : Les bureaux, logements, locaux de tout type liés aux établissements médico-sociaux ; - En secteur UEs : Les bureaux, logements et locaux de tout type liés aux établissements et équipements sportifs y compris les établissements culturels à caractère sportif ; - En secteur UE : les bureaux, logements, locaux de tout type liés aux constructions et installations d'intérêt collectif ; - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures et les aménagements paysagers. 	<p>Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UEa : Les bureaux, logements et hébergements, locaux de tout type liés aux établissements médicaux et sociaux (EHPAD, maisons de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale...) ; - En secteur UEs : Les bureaux, logements et locaux de tout type liés aux établissements et équipements sportifs y compris les établissements culturels à caractère sportif ; - En secteur UE : les bureaux, logements, locaux de tout type liés aux constructions et installations d'intérêt collectif ; - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures et les aménagements paysagers.
Article UE3	<i>Inchangé</i>	
Article UE4	<i>Inchangé</i>	
Article UE5	<i>Inchangé</i>	
Article UE6	<p>La façade des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204 ; • A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des autres voies publiques. 	<p>La façade des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204 ; • A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des autres voies publiques.

	<p>Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.</p>	<p>Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.</p> <p>En secteur UEa, les ouvrages non couverts permettant l'accès au terrain et ne constituant pas de la surface de plancher (rampes d'accès notamment), ne constituent pas une construction et ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 6.</p>
<p>Article UE7</p>	<p><i>Inchangé</i></p>	
<p>Article UE8</p>	<p><i>Inchangé</i></p>	
<p>Article UE9</p>	<p><i>Inchangé</i></p>	
<p>Article UE10</p>	<p>Dispositions générales pour la zone UE :</p> <p>Pour les secteurs UE longeant la RD 2204 : la hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2209.</p> <p>Pour les autres secteurs UE :</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).</p> <p>Dispositions concernant la zone UEa : La hauteur ne peut excéder le niveau altimétrique de la route départementale.</p> <p>Dispositions générales pour la zone UEs :</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).</p> <p>Dispositions générales pour l'ensemble des secteurs UE, UEa, UEs :</p> <p>La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. le mur bahut ne peut excéder 0,70 m</p>	<p>Dispositions générales pour la zone UE :</p> <p>Pour les secteurs UE longeant la RD 2204 : la hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2209.</p> <p>Pour les autres secteurs UE (hors secteur UEa) :</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).</p> <p>Dispositions concernant la zone UEa : La hauteur ne peut excéder le niveau altimétrique point le plus haut de la route départementale, au droit du terrain d'assiette, dans la limite de 3 niveaux aménageables par bâtiment.</p> <p>Un dépassement de hauteur est autorisé par rapport à la route départementale, pour l'aménagement de superstructures en toiture des bâtiments de type parkings avec ombrières photovoltaïques ou dispositifs photovoltaïques, dans la limite de 3 mètres supplémentaires.</p> <p>De même, un dépassement de hauteur est autorisé par rapport à la route départementale, pour la réalisation de locaux ou d'installations techniques dans la limite de 2,5 mètres supplémentaires, et sur une superficie maximum de 10% de la toiture.</p> <p>Dispositions générales pour la zone UEs :</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).</p>

	Dispositions générales pour l'ensemble des secteurs UE, UEa, UEs : La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.
Article UE11	<i>inchangé</i>
Article UE12	<i>Inchangé</i>
Article UE13	<i>Inchangé</i>
Article UE14	<i>Inchangé</i>

III.D – DOCUMENTS IMPACTES ET COMPATIBILITE

Suite à la modification du PLU, seul le règlement écrit sera impacté, et ce uniquement concernant le secteur UEa de la zone UE.

La modification apportée concerne le seul secteur UEa, situé au quartier Saint-Roch, en vue d'autoriser un dépassement de la règle de hauteur, dans la limite de 3 mètres, pour permettre l'installation d'ombrières ou de dispositifs photovoltaïques en toiture des bâtiments. En outre, un dépassement de la règle de hauteur est également autorisé, dans la limite de 2,5 mètres pour les locaux ou installations techniques sur une superficie maximum de 10 % de la toiture. Enfin, une précision est apportée sur les conditions de d'application de la règle de hauteur par rapport à la route départementale.

Par ailleurs, deux autres précisions sont apportées dans le règlement du secteur UEa, afin de préciser la nature des constructions admises en article 2, et pour indiquer en article 6 que les ouvrages réalisés pour l'accès au terrain (rampe) ne constituent pas une construction et ne sont donc pas soumis à cet article 6.

Aucune modification de zone du PLU n'est prévue, ainsi, le projet de modification du PLU ne porte atteinte à aucune zone naturelle ou agricole, ni à un espace boisé classé.

Les annexes ainsi que la liste des emplacements réservés demeurent identiques. Enfin, le rapport de présentation ne nécessite pas de mise à jour particulière.

La procédure ne compromet en rien le projet porté par le PLU ni les objectifs énoncés au sein du PADD, favorisant même la mise en œuvre de certaines de ses orientations.

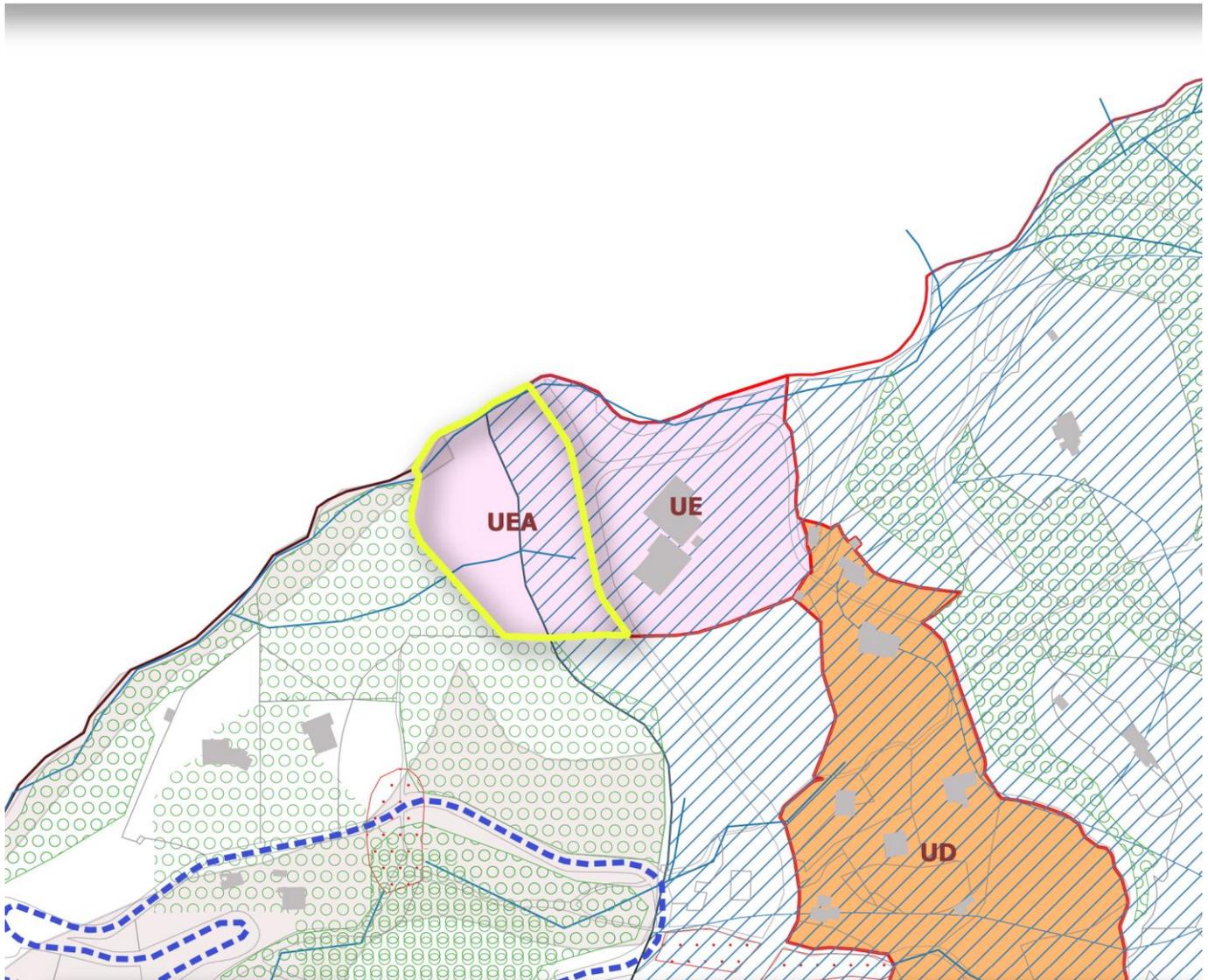
La modification du PLU n'est pas susceptible d'en changer l'économie générale. Elle ne modifie en rien les relations entre le PLU et les documents cadre qui intéressent le territoire de Blausasc.

III.E - PLANS DE SITUATION

Le périmètre figurant en jaune sur les plans ci-après correspond au secteur UEa concerné par la modification du règlement du PLU, portant sur la règle de hauteur.

Plan de zonage de la commune de Blausasc

Echelle : 1/3000 - Source : Commune de Blausasc



Secteur sujet à modification

Zones urbaines

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE
- UF
- UG
- UH
- UI
- UJ
- UZ

Zones agricoles

- A

Zones naturelles

- N
- Nc
- Nch
- No
- Ns

Secteurs

EMPLACEMENTS RESERVES

- Emplacement réservé - Equipement public
- Emplacement réservé - Voirie
- Numéro d'opération

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

- Servitude de mixité sociale (L.123-2 b)
- MS1 Numéro de servitude de mixité sociale

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- Espace Boisé Classé
- Alignement du bâti sur la voirie

Prévention des risques naturels

- PPR - Zone Rouge
- PPR - Zone Bleue
- PPR - Axe des vallons
- Zone de risque - Contraintes géotechniques

NB : Les informations relatives aux risques naturels sont reportées à titre indicatif, se référer aux Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation, de mouvements de terrain et séisme, et, au Plan des contraintes géotechniques, en annexe 6B du PLU.

IV – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu le 31 janvier 2024 un avis conforme concluant à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale, considérant que ladite modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La commune sera amenée à prendre une décision sur la non réalisation d'une évaluation environnementale au regard de l'avis susvisé. Cette décision sera annexée au dossier qui sera mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Les principaux enjeux environnement qui intéressent le secteur concerné par la modification simplifiée sont :

- La présence d'une ZNIEFF de type 2 à proximité du secteur (à moins de 100 m) ;
- La présence d'un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE à proximité du secteur (à un peu plus de 100 m) ;
- La présence de risques naturels identifiés dans des PPR :
 - o Zone bleue de risque de ravinement du PPR mouvements de terrain, sur la moitié est du terrain,
 - o Présence d'un vallon identifié par le PPR inondation qui correspond à une zone rouge constituée du lit mineur du vallon augmenté d'une bande de 3 m comptés à partir des crêtes de berges et mesurés horizontalement et perpendiculairement à l'axe du vallon.

Du point de vue des enjeux de biodiversité, comme indiqué ci-dessus, le site de projet n'est pas localisé dans un réservoir ni dans un corridor de biodiversité, identifié par le SRCE.

Il se situe à environ 150 mètres d'un réservoir de biodiversité, dans un espace identifié comme urbanisé par le SRCE. Le site de projet, situé en zone urbaine du PLU, ne remet pas en cause les potentialités de déplacements pour les espèces présentes au sein de ce réservoir. En effet, ce réservoir présente une continuité spatiale au nord et au sud de l'espace urbanisé qu'il identifie (cf. carte ci-après).

Par ailleurs, le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU se situe le long d'une route départementale qui constitue déjà une rupture au sein de cet espace, étant précisé que des équipements publics sont déjà implantés de l'autre côté de la route.

De plus, le secteur concerné par la présente modification simplifiée est classé en zone urbaine au PLU avec une vocation d'accueil d'établissements médico-sociaux. Le projet de modification simplifiée du PLU porte sur une évolution peu significative du règlement en vigueur, en vue de permettre une hauteur supplémentaire pour des dispositifs techniques. En ce sens, elle ne permettra pas une artificialisation des sols supplémentaire par rapport au PLU en vigueur.

En outre, le projet envisagé sera réalisé sur pilotis, ce qui permettra de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol.

Le site concerné par la présente évolution du document d'urbanisme se trouve dans un espace actuellement boisé, majoritairement constitué de pins d'Alep.

Par ailleurs, le site du projet se situe à relative proximité d'une ZNIEFF de type 2 (moins de 100 m), mais est séparé de celle-ci par une zone naturelle du PLU avec des EBC. Ainsi, les dispositions réglementaires du PLU en vigueur sont de nature à assurer la préservation des différents enjeux écologiques existants à proximité de la zone urbaine objet du projet de modification simplifiée, étant rappelé que ce secteur UEa ne représente qu'environ 6 320 m.

En matière de prise en compte des risques naturels, le projet devra strictement respecter les dispositions fixées par les PPR.

A ce titre, il conviendra de prendre en compte la présence du vallon identifié dans le PPR inondation, qui correspond à une zone rouge constituée de son lit mineur, augmentée d'une marge de recul de 3 m, de part et d'autre du vallon, mesurée à partir de la crête des berges.

Le projet qui sera réalisé dans ce secteur devra donc prévoir le positionnement du ou des bâtiments de manière à ne pas s'implanter dans cette zone rouge.

Au regard du risque de mouvements de terrain, l'épandage d'eau en surface du sol est interdit. Par ailleurs, les rejets d'eau doivent être évacués dans le réseau collectif ou dans un exutoire non érodable, les surfaces dénudées doivent être végétalisées, le déboisement doit être limité à l'emprise du projet, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés. L'ensemble de ces prescriptions devront être respectées dans le cadre de la réalisation du projet.

La carte ci-dessous synthétise les principaux enjeux en matière d'environnement.

Zoom sur les enjeux du secteur de modification

Echelle : 1/3000 - Source : Commune / SRCE / INPN / Préfecture 06 / OSM

