

DÉPARTEMENT DU VAR

C O M M U N E D E
T R A N S
e n
P r o v e n c e

P LAN
L OCAL
D' U RBANISME



DOCUMENT 1

*MODIFICATION
DE DROIT
COMMUN 2*

Exposé des motifs

PLU APPROUVE PAR DCM DU : 13/06/2013

MODIFICATION N°1 SIMPLIFIEE APPROUVEE PAR DCM DU : 15/11/2016

MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN PRESCRITE PAR ARRETE DU : 27/01/2023

MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN APPROUVEE PAR DCM DU : 27/02/2024


les solutions d'aménagement...

AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817
Fax: 04 94 092 034
Mail: begeat@wanadoo.fr

Sommaire

1	Historique des procédures	4
2	Objet de la modification n°2 de droit commun.....	4
3	Choix de la procédure de modification de droit commun	5
4	Pièces du PLU modifiées.....	6
5	Modifications apportées aux emplacements réservés	7
	5.1 Suppression des emplacements réservés.....	7
	5.2 Création de nouveaux emplacements réservés.....	12
6	Création des secteurs de mixité sociale	17
	6.1 Qu'est-ce qu'un logement social ?	18
	6.2 Le PLH	20
7	Liste des modifications apportées au zonage du PLU.....	21
	7.1 Le PAPAG	21
	7.2 Réduction du zonage constructible	24
	7.3 Changement de nom de zone	34
	7.4 Zonage agricole spécifique	35
8	Modifications apportées aux dispositions générales du règlement.....	36
	8.1 Ajout d'un article relatif aux divisions.....	36
	8.2 Modification de l'article sur les retraits et gonflements des argiles.....	36
	8.3 Modification de l'article sur la mixité sociale	37
	8.4 Ajout d'un article relatif au pluvial	37
	8.5 Ajout d'un article relatif à la gestion du risque incendie	39
	8.6 Ajout d'un article relatif au PAPAG	39
9	Modifications apportées au règlement de l'ensemble des zones du PLU	40
	9.1 Modifications apportées aux articles 5 et 14 de l'ensemble des zones	40
10	Modifications apportées au règlement.....	41
	10.1 Modifications apportées aux articles 2	41

10.2	Modifications apportées aux articles 3	41
10.3	Modifications apportées aux articles 4	42
10.4	Modifications apportées à l'article 6 et 11 de la zone Ue.....	44
10.5	Modifications apportées aux articles 7	44
10.6	Modifications apportées aux articles 9	45
10.7	Modifications apportées aux articles 10	48
10.8	Modifications apportées aux articles 11	49
10.9	Modifications apportées aux articles 12	50
10.10	Modifications apportées aux articles 13	51
10.11	Modifications apportées aux zones 2AU.....	52
10.12	Création de la zone Aj i	54
10.13	Modifications apportées à la zone A.....	56
10.14	Modifications apportées aux zones A et N	57
10.15	Modifications apportées à la zone N	58
11	Modifications apportées aux annexes du règlement	59
11.1	Annexe n°1.....	59
11.2	Annexe n°2.....	59
11.3	Annexe n°6.....	59
11.4	Annexes n°8 à n°11	59
12	Compléments apportés aux annexes générales.....	60
12.1	Servitudes d'Utilité Publique complémentaires.....	60
12.2	Intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales	60
12.3	Intégration du Droit de Prémption Urbain Renforcé	61
12.4	Intégration du Règlement local de publicité	61
13	Le PLU avant et après modification	62
13.1	Zonage simplifié	62
13.2	Superficies et évolution	63
14	Comptabilité avec le PADD du PLU approuvé en 2013	64

1 Historique des procédures

Elaboration du PLU	Approbation DCM du 13 juin 2013
Modification n°1	Approbation DCM du 15 novembre 2016
Modification n°2	Présent dossier – approuvé par DCM le 27 février 2024

Une première version du projet de dossier de modification n°2 de droit commun a été transmise pour avis aux PPA, à la CDPENAF et à la MRAE en février 2023. Suites aux remarques, le dossier a été revu et complété. La présente version a été à nouveau transmise aux Personnes Publiques Associées, à la CDPENAF et à la MRAE, pour avis définitif avant l'organisation de l'enquête publique.

Les évolutions apportées entre la première version et la seconde version sont les suivantes :

- **Zonage : Suppression de l'ER n°60.**
- **En zones A et N : suppression du terme « bergerie », cette destination faisant d'ores et déjà partie des exploitations agricoles autorisées ; limitation de la hauteur des annexes à l'habitation ; rappel de l'arrêté préfectoral de 2017 en annexe 10 pour les zones habitées limitrophes aux zones A.**
- **Dispositions générales : compléments apportés au risque de retrait gonflement des argiles, suite à la loi ELAN ; et compléments anti-moustiques apportés à la gestion du pluvial.**
- **En zones Ub, Uc, Ud, Ue et 1AU : reformulation de la règle de recul des portails sur les voies publiques, conformément à la demande du Département.**
- **Prise en compte du risque d'allergie aux pollens (articles 13 des zones U et 1AU) et du risque lié aux moustiques (article 6 des dispositions générales), suite aux recommandations de l'Agence Régionale de la Santé.**
- **Le présent document « Exposé des Motifs » est également complété de façon à justifier les évolutions apportées.**

2 Objet de la modification n°2 de droit commun

- Compléter le règlement du PLU afin de prendre en compte le niveau d'équipement des quartiers résidentiels : accessibilité, largeur de voirie, défense incendie...A cette fin, le zonage du PLU sera modifié pour distinguer les zones suffisamment équipées, des zones insuffisamment équipées, et le règlement modifié pour prendre en compte les nouvelles densités retenues afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Prendre en compte les résultats de l'étude réalisée dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Ainsi, sera complété le règlement du PLU et les emplacements réservés, dont l'enjeu principal visera à réduire l'artificialisation des sols, à réduire les densités résidentielles, et à lutter contre les risques liés à l'aléa débordement et ruissellement.
- Intégrer un ou des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) valant servitude d'inconstructibilité temporaire, en attendant l'élaboration de projets d'ensemble qualitatifs. Le secteur de Cagnet, vaste « dent creuse » non bâtie et situé en zone urbaine à vocation économique, est un des secteurs ciblés, afin d'y permettre l'aménagement d'un micro-quartier engagé dans une logique environnementale vertueuse.
- Instaurer de nouvelles règles en faveur de la mixité sociale, du stationnement, de l'économie agricole à préserver.
- Rappeler les textes et la réglementation relative à la gestion face au risque incendie.
- Compléter le règlement et la liste des emplacements réservés (mise à jour et ajouts de nouveaux ER) afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en apportant des définitions aux principaux

termes utilisés dans le règlement du PLU, de préciser les règles établies, sans en changer le sens, pour les adapter au contexte local.

- Mettre à jour les annexes du règlement et les annexes générales du PLU avec les arrêtés préfectoraux qui s'imposent, la carte opposable du schéma des eaux pluviales et les nouvelles servitudes d'utilité publique.

Rappel 1 : Suite à l'enquête publique, tenue du 30 octobre au 1^{er} décembre 2023, et suites aux avis des Personnes Publiques Associées et du Préfet reçus en août 2023, il est utile de rappeler que la présente procédure de modification ne peut pas réduire un Espace Boisé Classé (EBC) et ne peut pas aller à l'encontre du PADD du PLU opposable de 2013. En outre, la présente procédure poursuit les objectifs cités dans l'arrêté municipal de prescription : tout autre demande ne relevant pas des objectifs cités dans l'arrêté ne sera prise en compte. La Commune élabore en parallèle une révision générale de son PLU, ces demandes seront étudiées dans ce cadre.

Rappel 2 : Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique mise en place par le Préfet. La Commune n'est pas habilitée à modifier le règlement écrit ou graphique du PPRI. La Commune transfèrera les doléances exprimées durant l'enquête publique aux services compétents de la Préfecture.

3 Choix de la procédure de modification de droit commun

La modification n°2 du PLU respecte les dispositions de l'article L 153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Article L 153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié 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.

Contrairement à la révision « générale » ou « à objet unique » du PLU, la modification de droit commun est une procédure souple nécessitant :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, aux Personnes Publiques Associées au titre des articles L 132-7 et L 132-9 du CU.
- Au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Département et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.153-40.
- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique, selon l'article L 153-43 du CU.

La présente procédure relève ainsi de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

Article L153-41 :

« 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 résultante, 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. »

4 Pièces du PLU modifiées

Les pièces du PLU modifiées par la présente procédure sont :

- La liste des emplacements réservés et les secteurs de mixité sociale ;
- Le zonage ;
- Le règlement ;
- Les annexes générales sont complétées.

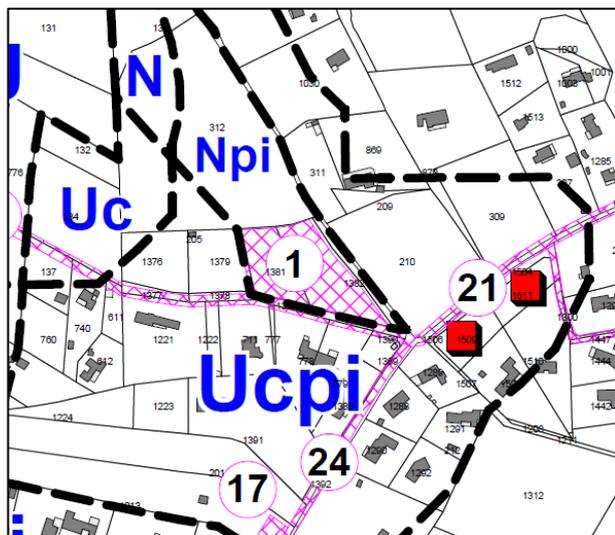
La présente note « Exposé des motifs » vient compléter le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013.

5 Modifications apportées aux emplacements réservés

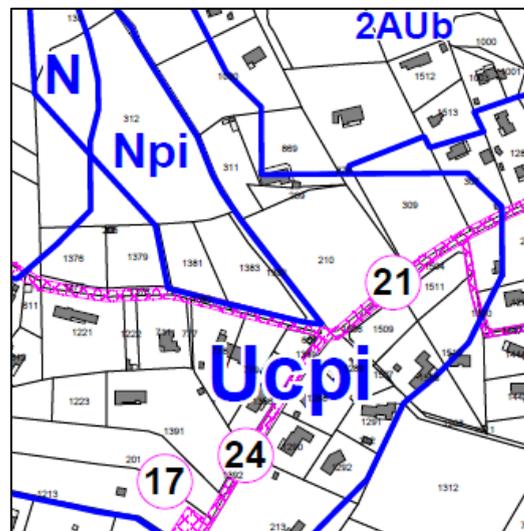
5.1 Suppression des emplacements réservés

5.1.1 Suppression ER 1

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2023 :



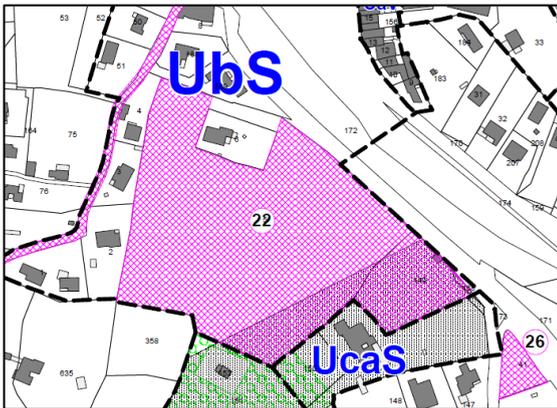
Justification : Dans le secteur des Suous, Les travaux initialement prévus pour la gestion du pluvial ont été réalisés. L'emplacement réservé est en conséquence supprimé.

✓ Photographie de l'aménagement réalisé :

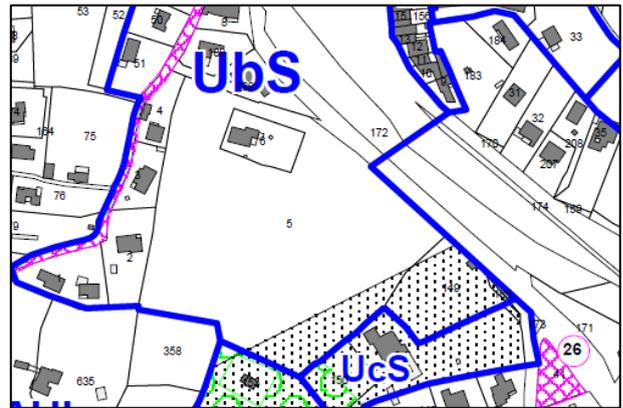


5.1.2 Suppression ER 22

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2023 :



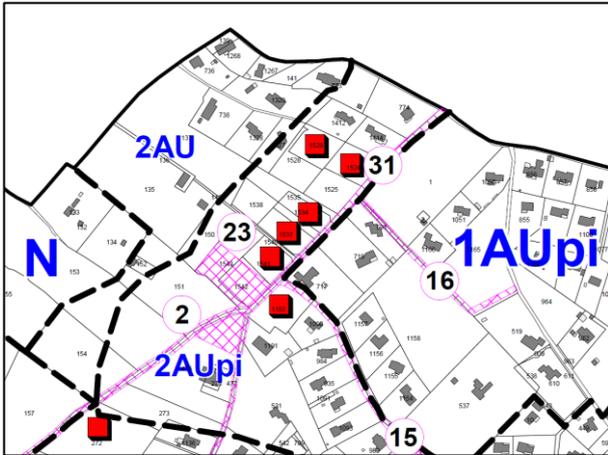
Justification : Le programme de logements sociaux a été réalisé. L'emplacement réservé est en conséquence supprimé.

✓ Photographie de l'aménagement réalisé :

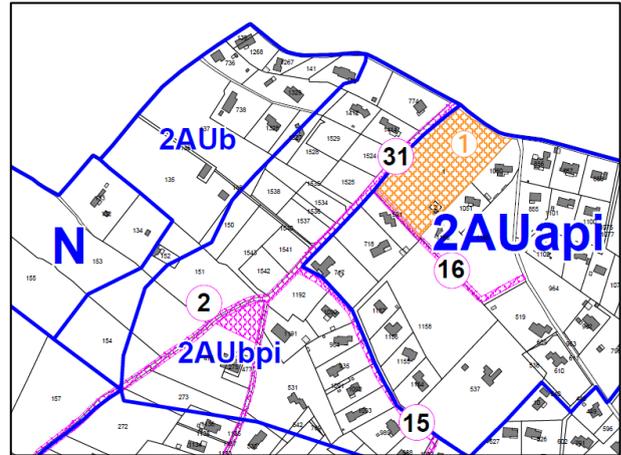


5.1.3 Suppression ER 23

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2023 :



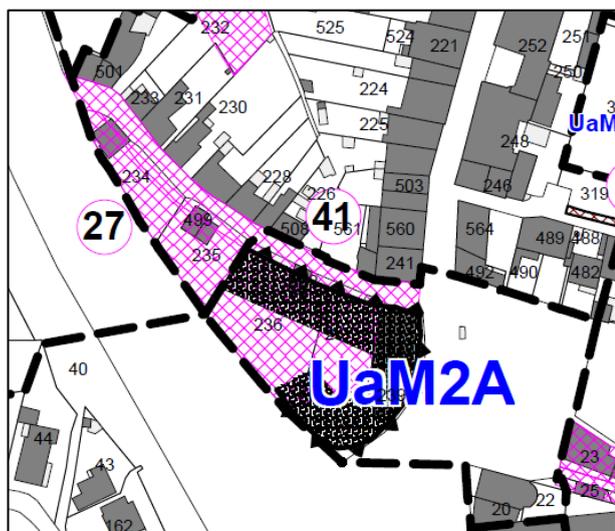
Justification : Dans le secteur de Varrayon, les travaux initialement prévus pour la gestion du pluvial ont été réalisés. L'emplacement réservé est en conséquence supprimé.

✓ Photographie de l'aménagement réalisé :

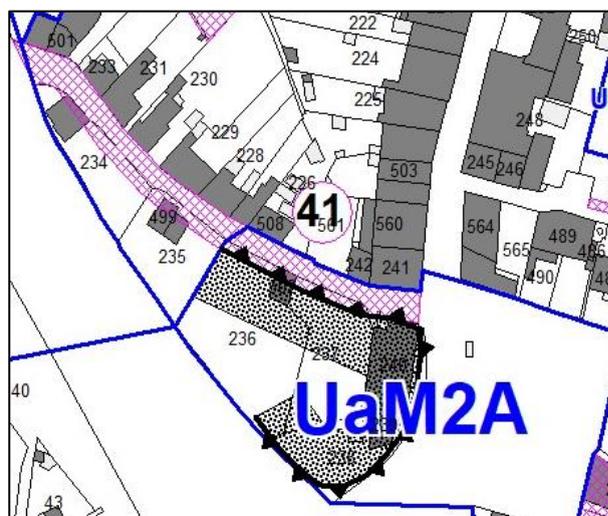


5.1.4 Suppression ER 27

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2023 :



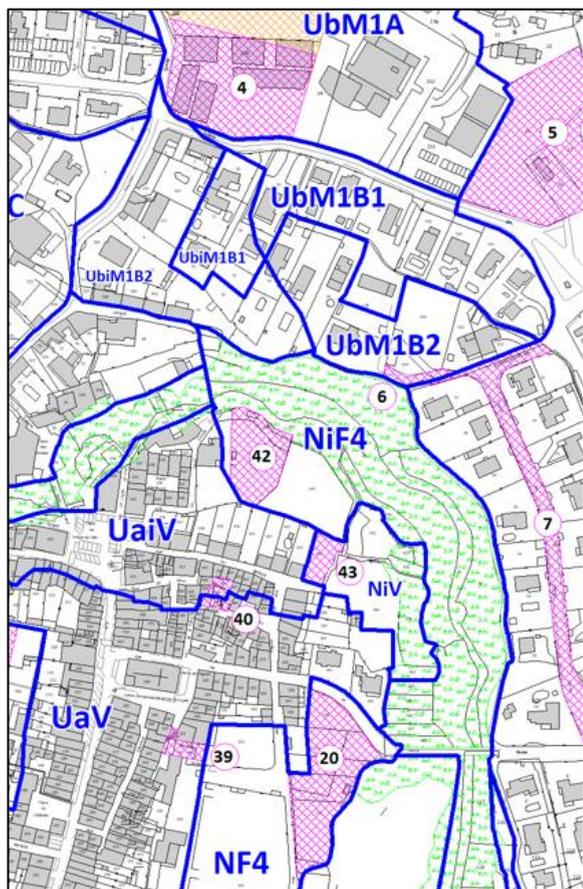
Justification : Le programme de logements sociaux a été réalisé. L'emplacement réservé est en conséquence supprimé.

✓ Photographie de l'aménagement réalisé :

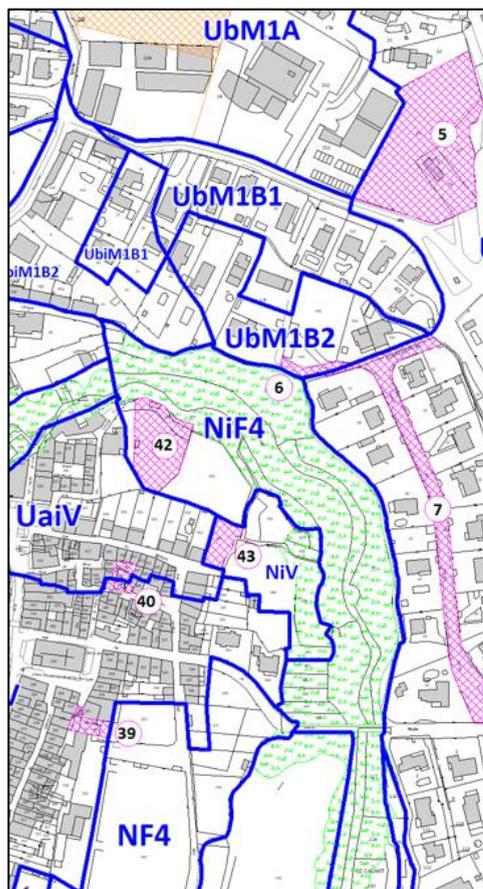


5.1.5 Suppression des ER 4 et ER20

Extrait du zonage du PLU antérieur :



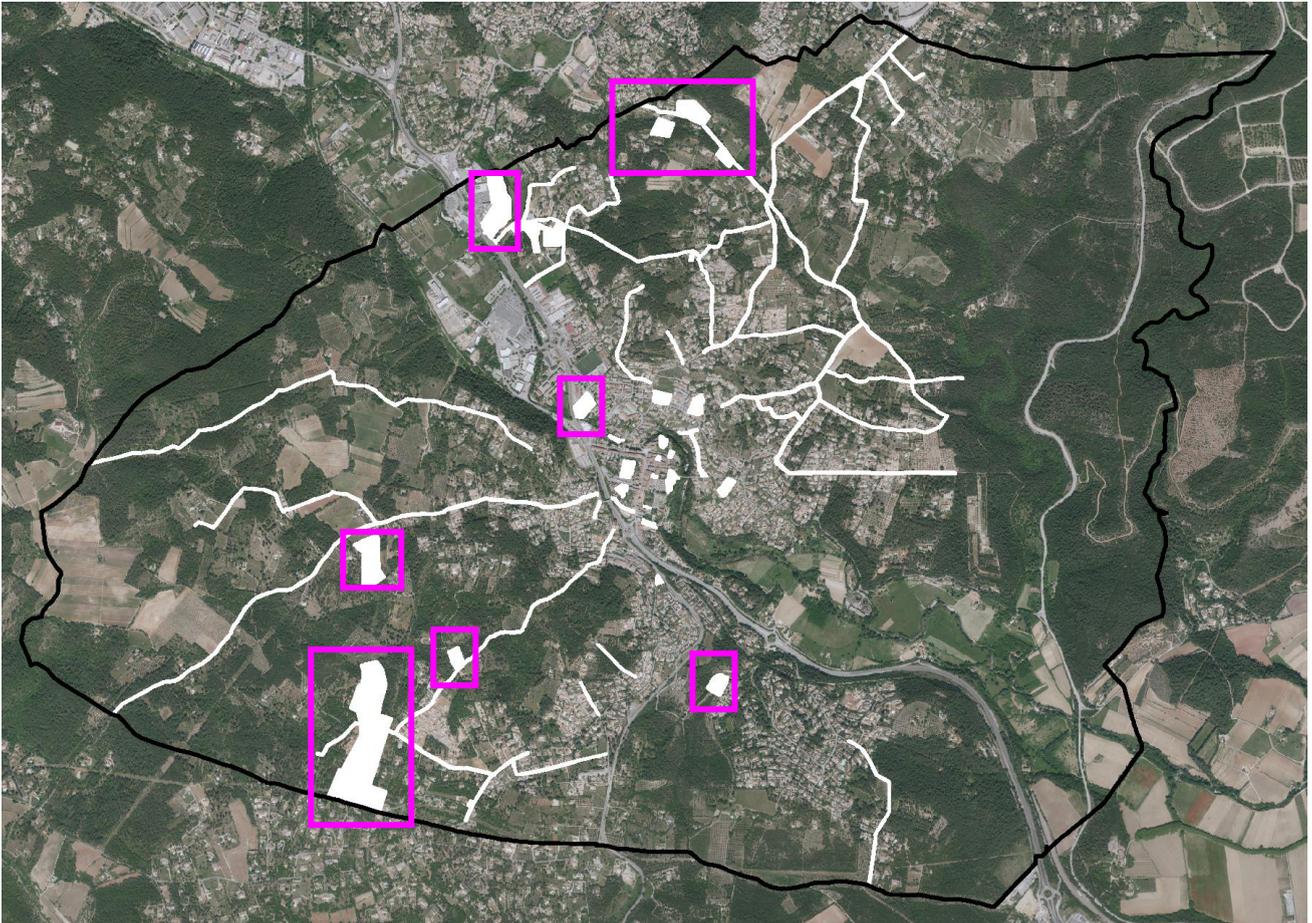
Extrait du zonage de la modification 2023 :



Justification : Les programmes ont été réalisés. Les emplacements réservés sont en conséquence supprimés. Cette demande a été formulée durant l'enquête publique et figure dans les réserves du commissaire enquêteur.

5.2 Création de nouveaux emplacements réservés

5.2.1 Localisation des ER créés



En blanc les ER du PLU.

□ en rose : Localisation des ER créés par la présente modification.

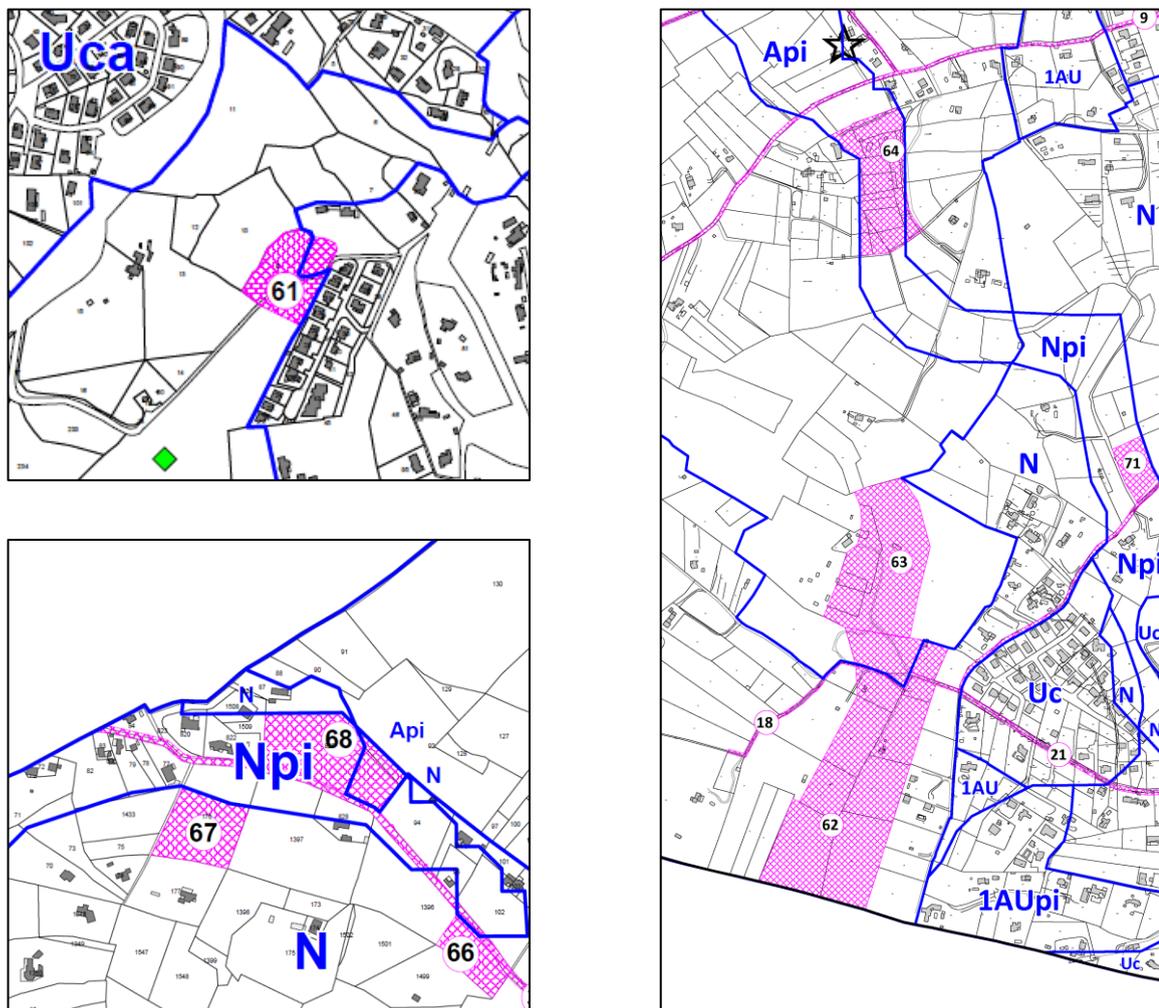
Ne sont pas localisés ici les ER 69 et 70 pour élargissement de voirie.

Les ER créés sont les ER n° :

- 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68 et 71 : les zones de rétention du pluvial
- 65 : jardins familiaux partagés
- 69 et 70 : élargissement de la voirie
- 72 : stationnement multimodal

5.2.2 ER 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 71 : zones de rétention

Extrait du zonage de la modification 2024 :



Justification : Ces emplacements réservés au bénéfice de la Commune ou bien de l'agglomération DPVA sont issus du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Trans-en-Provence réalisé en janvier 2022, lequel a fait l'objet d'études spécifiques liées à la topographie de la commune : les zones de rétention ciblées permettront de protéger en amont les quartiers situés en aval. Pour pouvoir réaliser les aménagements prévus dans le schéma, le foncier devra au préalable être acquis par une collectivité. Les emplacements réservés du PLU sont prévus à cet effet en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Les aménagements futurs ne devront pas engendrer de stagnation d'eau à l'origine de la prolifération de moustiques.

Ces zones de rétention, et notamment celles situées en zones agricoles, ne sont pas incompatibles avec une mise en culture : les terrains ciblés par le schéma directeur peuvent conserver leur usage agricole et être cultivés, toutefois ils ne devront pas être imperméabilisés afin de conserver leur fonction de rétention, qui pré-existe naturellement du fait de leur topographie.

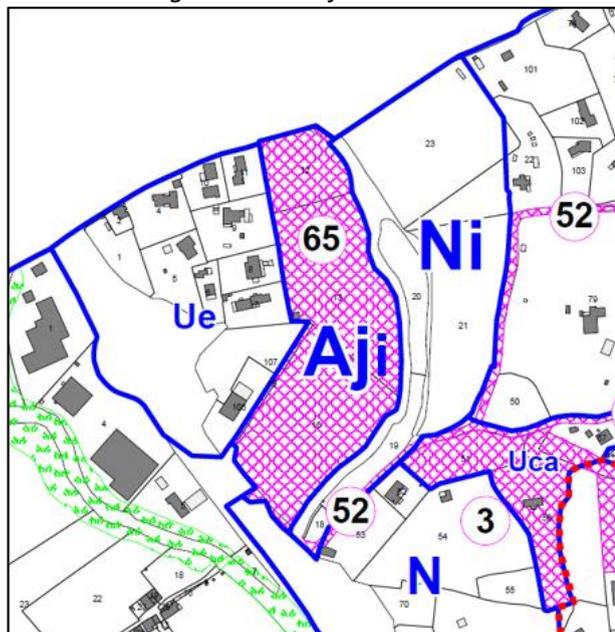
En réponse à l'avis de la chambre d'agriculture, la Commune précise que lors de la décision d'acquisition des ER, elle s'engage à assurer une concertation avec les exploitants concernés. La Commune rappelle que les ER ont été définis par le schéma directeur des eaux pluviales et qu'ils ne peuvent être positionnés ailleurs. L'objectif étant de privilégier « les zones de rétention naturelles », et de limiter au maximum « les aménagements hydrauliques, de types bassins » constitutifs d'artificialisation des sols.

Extrait du schéma directeur des eaux pluviales de Trans en Provence – janvier 2022

<p>ER 66 67 68</p>		
<p>ER 64</p>		<p>Caractéristiques du bassin projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volume : 10000 m³ ▶ Ouvrage de fuite : cadre largeur 0.8 m x hauteur 0.5 m ▶ Surverse : largeur 7 m ▶ Hauteur de la surverse : 2.7 m
<p>ER 62 63 71</p>	<p>Amenagements</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ bassin de retention existant ■ emprises indicatives pour la réalisation des bassins <p>Réseau pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> — Réseau pluvial existant — Réseau pluvial travaux 	<p>Caractéristiques du bassin projet amont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volume : 2500 m³ ▶ Ouvrage de fuite : cadre largeur 0.3 m x hauteur 0.3 m ▶ Surverse : largeur 5 m ▶ Hauteur de la surverse : 1.5 m <p>Caractéristiques du bassin projet aval :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volume : 8000 m³ ▶ Ouvrage de fuite : cadre largeur 0.4 m x hauteur 0.4 m ▶ Surverse : largeur 8 m ▶ Hauteur de la surverse : 1.7 m
<p>ER 61</p>	<p>Amenagements</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ bassin de retention existant ■ emprises indicatives pour la réalisation des bassins <p>Réseau pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> — Réseau pluvial existant — Réseau pluvial travaux 	

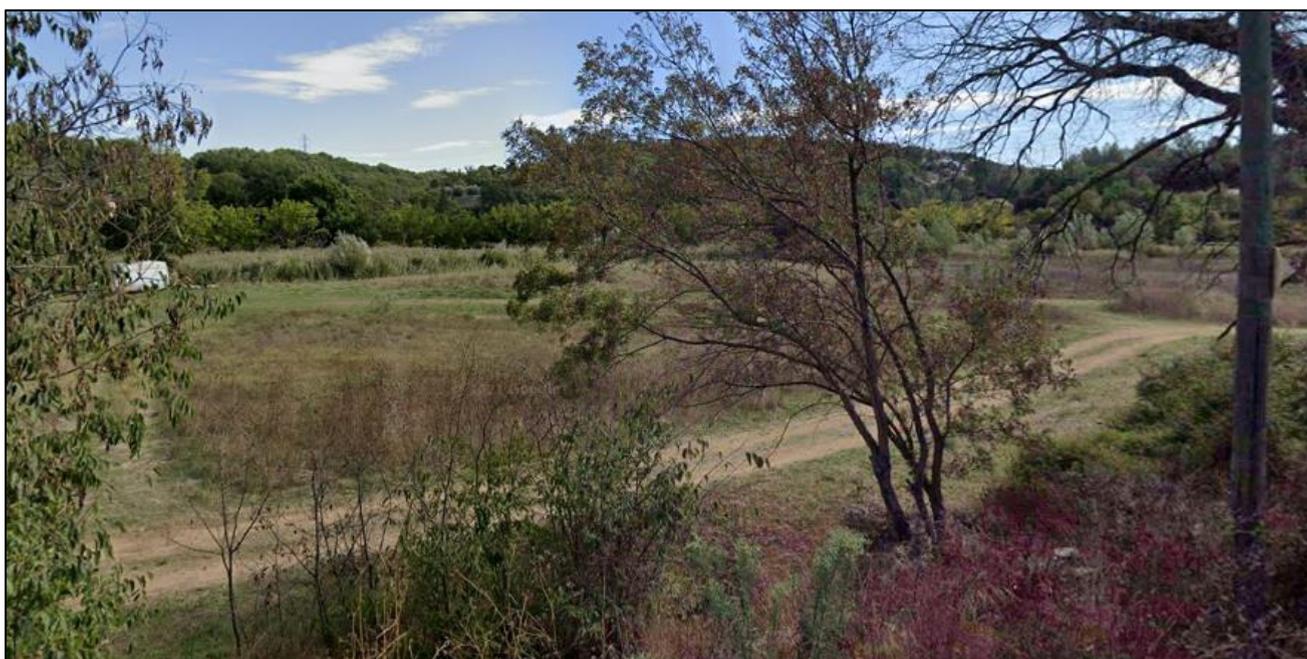
5.2.3 ER 65 : jardins partagés familiaux

Extrait du zonage de la modification 2024 :



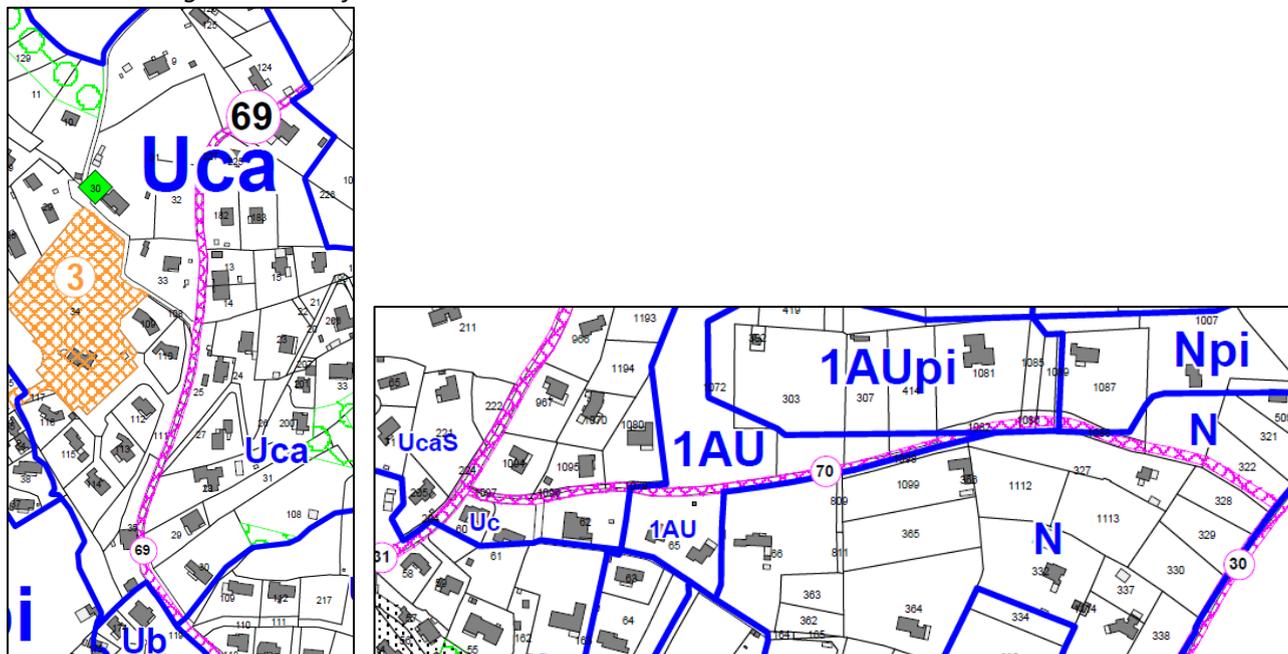
Justification : La commune envisage la création de jardins familiaux et partagés sur un terrain non constructible. Pour faciliter la mise en œuvre du projet, un foncier public est nécessaire, impliquant la mise en place de l'emplacement réservé au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. **Ce projet vient renforcer l'attractivité agricole auprès des habitants de Trans.**

✓ Photographie du futur site de jardins familiaux et partagés, classé en zone « Aji » au PLU



5.2.4 ER 69 et 70 : élargissements de voirie

Extrait du zonage de la modification 2024 :



Justification : Afin de faciliter et de fluidifier le trafic routier et de développer le maillage du territoire, les voies suivantes : Chemin de Saint Victor (ER 69) et Chemin du Ribas (ER70), doivent être élargies à 6 mètres de plateforme. Ces emplacements réservés faciliteront les travaux envisagés par la mairie après acquisition du foncier de part et d'autre de chacune des voies.

5.2.5 ER 72 : stationnement multimodal

Extrait du zonage de la modification 2024 :



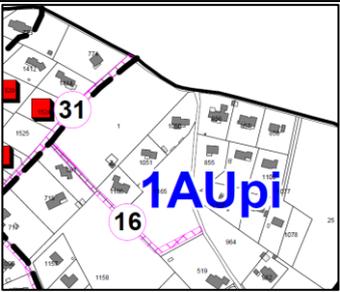
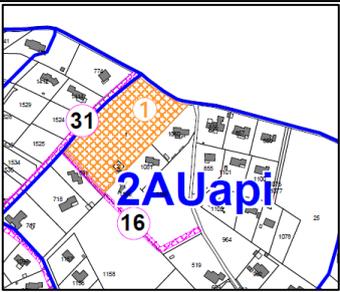
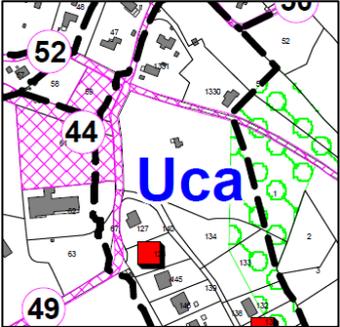
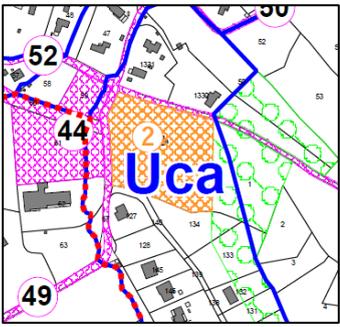
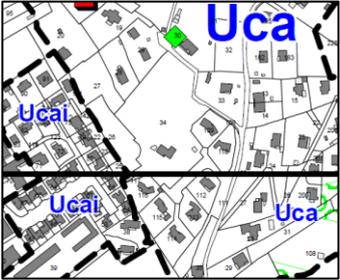
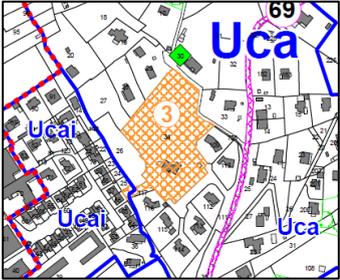
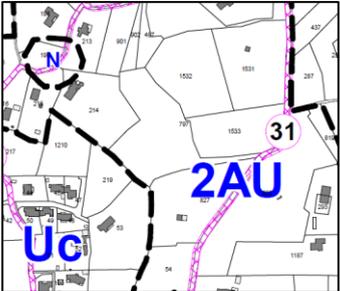
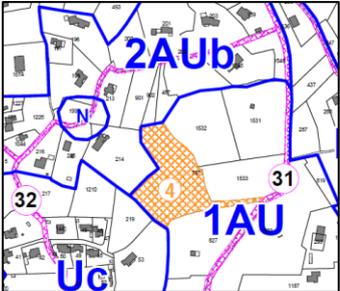
Justification : La commune envisage la création d'un espace de stationnement multimodal au plus proche du centre-ville et de l'axe majeur de déplacement qu'est la route RD1555, route de Draguignan. Plus de 6870 m² sont prévus à cet effet. Le site est actuellement occupé par du stationnement, non aménagé. Pour faciliter la mise en œuvre du projet, un foncier public est nécessaire, impliquant la mise en place de l'emplacement réservé au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Seule une entrée sera autorisée depuis la RD1555, et la sortie s'effectuera par la voie communale pour aboutir au giratoire Bir Hakeim. Le risque inondation devra être pris en compte lors de l'aménagement (horaire limité, ou dispositif permettant la mise hors d'eau...).

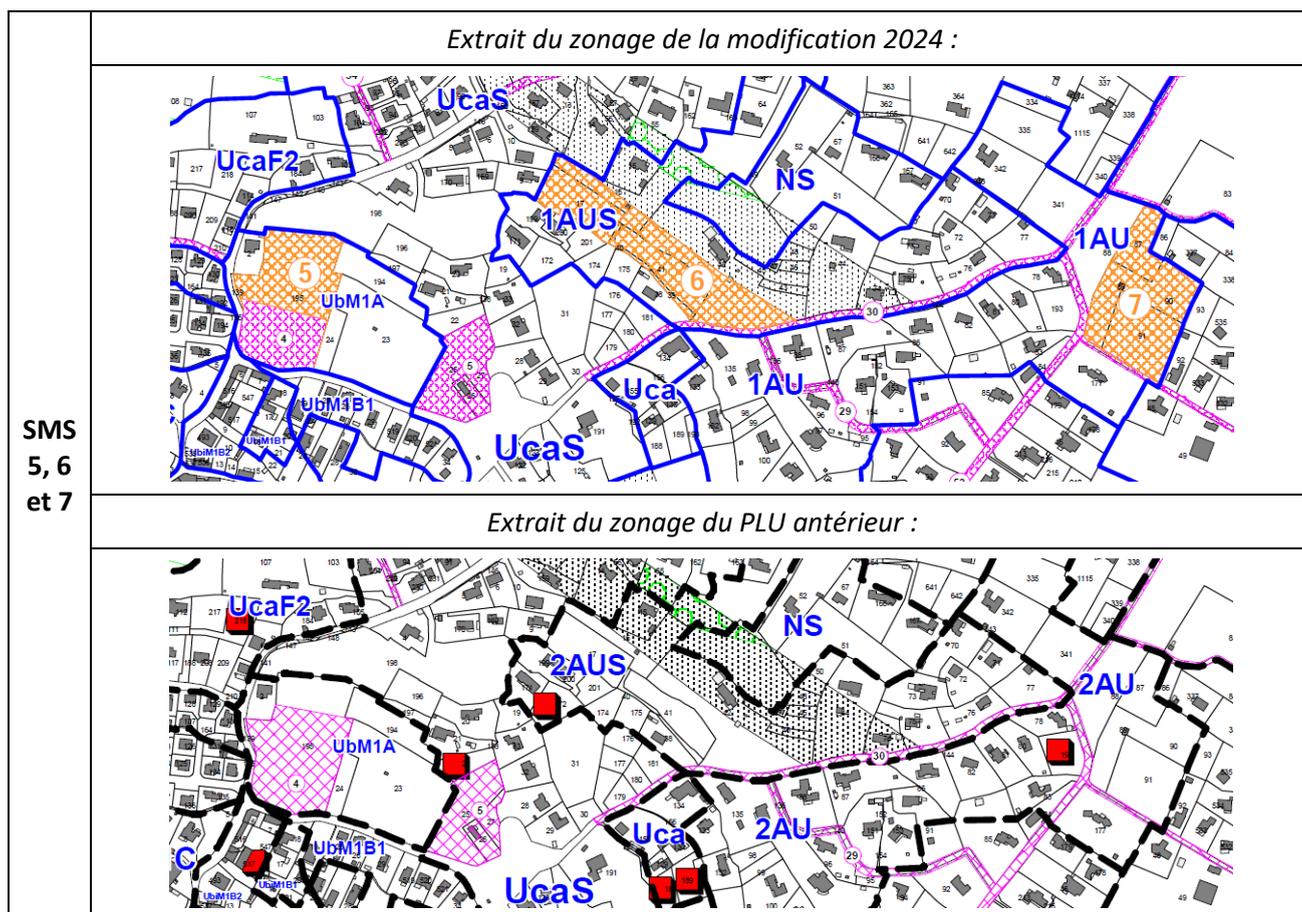
6 Création des secteurs de mixité sociale

Le document n°3 du PLU est désormais complété par une liste de Secteurs de Mixité Sociale (SMS). Outil du PLU créé par la loi ENL pour favoriser la réalisation de logements sociaux, dans des secteurs où l'offre était insuffisante. Elle présente un intérêt pour la commune qui souhaite traduire dans son PLU les principes d'une politique de l'habitat volontariste et pour lequel les possibilités offertes par les emplacements réservés au logement social étaient insuffisantes (difficultés d'acquisition, coût du foncier ...).

L'article L151-15 du code de l'urbanisme précise que « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Les secteurs de mixité sociale sont représentés graphiquement sur les plans de zonage et sont listés à la suite des emplacements réservés.

Intitulé : Secteurs de mixité sociale	Représentation graphique : 
---------------------------------------	--

	Extrait du zonage du PLU antérieur :	Extrait du zonage de la modification 2024 :
SMS 1		
SMS 2		
SMS 3		
SMS 4		



Justification : en vue de favoriser la production de logements à caractère social la commune identifie dans son PLU des secteurs imposant la création de programmes de logements où au minimum 50% de la surface de plancher de l'opération sera affectée au social. Tous les SMS sont positionnés en zones U ou 1AU (ouvertes à l'urbanisation) excepté le SMS 1 en zone d'urbanisation future 2AU (secteur de Varrayon) au nord du territoire. Par **délibération du 15/11/2023** la commune élabore un **Contrat de Mixité Sociale (CMS)** avec la DDTM et l'agglomération DPVA (en charge du nouveau PLH) dans lequel les sites retenus font l'objet d'une étude de faisabilité et d'un chiffrage de production de logements sociaux. Le CMS sera traduit dans la révision du PLU.

Suite à l'avis de la DDTM, il est désormais précisé que les SMS imposent du « logement social » sans détailler la catégorie de logement social (PLAI, PLUS... voir chapitre suivant). En outre, le pourcentage de 50% de logement social exigé au sein de chaque SMS s'impose au dernier alinéa des articles 2 des zones concernées (Ub, Uc, Ud, 1AU) : ainsi, la règle du SMS est plus exigeante que celle du règlement écrit, qui est conditionnée à une surface minimale de plancher. Enfin, rappelons que l'article L151-15 du code de l'urbanisme demande à ce qu'il soit prévu « un pourcentage » et non pas un nombre de logements.

6.1 Qu'est-ce qu'un logement social ?

Un logement social est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Tout locataire peut accéder, sous certaines conditions, à un logement à loyer modéré.

Celui-ci est désigné selon le mode de financement qui a permis de le construire : financement PLAI, PLUS, PLS ou PLI. En contrepartie, le bailleur, qu'il soit privé ou public est tenu d'appliquer un plafond de loyer.

Les différentes catégories de logements sociaux :

- ❑ Les **logements PLAI**, financés par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
 - *plafonds des revenus :*
 - 1 personne seule < 12 032 €
 - 2 personnes < 17 531 €

- ❑ Les **logements PLUS**, financés par le **Prêt Locatif à Usage Social** répondent à l'objectif de mixité sociale. C'est le dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux.
 - *plafonds des revenus :*
 - 1 personne seule < 21 878 €
 - 2 personnes < 29 217 €

- ❑ Les **logements PLS** sont financés par le **Prêt Locatif Social**. Ces logements sont attribués aux classes moyennes, c'est-à-dire les candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Les logements PLS sont des logements intermédiaires (classes moyennes),
 - *plafonds des revenus :*
 - 1 personne seule < 28 441 €
 - 2 personnes < 37 982 €

- ❑ Les **logements PLI** sont financés par le **Prêt Locatif Intermédiaire**. Ces logements sont également attribués aux classes moyennes, c'est-à-dire les familles ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Le dispositif PLU dépend de la zone dans laquelle se situe la commune. **Trans-en-Provence se situe en zone B1.**
 - *plafonds des revenus de la zone B1 :*
 - 1 personne seule < 34 115 €
 - 2 personnes < 45 558 €

- ❑ Le **prêt social location-accession (PSLA)** est un dispositif **d'accession sociale à la propriété**. Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ; Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'Etat. S'il concerne à l'origine le seul **logement neuf**, la loi de finances pour 2020 l'a étendu à l'acquisition de **logements existants** sous conditions de travaux.

- ❑ A compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

L'attribution des logements sociaux : le critère principal est de ne pas dépasser les plafonds de ressources cités plus haut. Contrairement aux idées reçues, ces plafonds sont relativement élevés : Dans ses statistiques publiques sur les « conditions de logement en France » paru en 2017, l'INSEE indique que « 72 % des ménages français n'habitant pas en logement social sont éligibles à un logement social de type PLS ou PLI, 55 % à un logement de type PLUS et 23 % à un logement de type PLAI ». Ajoutons à ce constate que 50 % des ménages varois disposent de revenus inférieurs à 22 320€ (INSEE 2020).

6.2 Le PLH

EXTRAIT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024 .

Taux de logements sociaux des communes SRU en 2017, objectifs de production sociale du PLH et atteinte des objectifs SRU

	Nombre de logements sociaux 01/01/2017	Taux de LLS au 01/01/2017	Pour rappel : Nb LLS financés sur 2011-2017 (en moyenne annuelle)	Objectifs de construction du PLH en moy. par an, dont en log. sociaux (nb et taux dans la construction)			Nb de log. Conventionnés Sociaux (LCS) avec l'Anah en moyenne annuelle			Nb. Acquisition / amélioration en moy. /an (estimations)	Nb total de log. Sociaux produits	Taux d'atteinte des objectifs SRU
				Moy. /an. log. Neufs hors diffus	dont log. sociaux neufs		Avec travaux	Sans travaux	Total			
Draguignan	3 192	17,5%	55	147	87	59%	5	2	7	10	104	60%
Flayosc	99	4,6%	15	58	42	71%	1	1	2	1	45	79%
Le Muy	251	6,3%	27	125	66	53%	1	1	2	3	71	75%
Les Arcs	185	5,5%	25	112	50	45%	1	1	2	2	54	65%
Lorgues	264	6,2%	18	108	63	58%	1	1	2	3	68	66%
Salernes	135	6,4%	5	47	25	54%	1	1	2	1	28	56%
Trans-en-Prov.	152	5,4%	30	42	22	53%	1	1	2	2	26	37%
Vidauban	541	10,8%	39	67	28	43%	1	1	2	3	33	37%
TOTAL COM. SRU	4 819	11,5%	215	705	383	54%	12	9	21	25	429	59%
TOTAL CAD			221									

Objectifs de construction de logements, et perspectives post PLH, en volume total de logements

Communes	Objectifs du PLH - en nb de logements sur 6 ans						Précision sur la construction de log. Sociaux		Perspectives déjà identifiées au-delà du PLH	
	Objectifs proposés HORS DIFFUS	Production DIFFUSE (permis individuels)	Objectifs TOTAUX proposés pour le PLH	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (85% de l'offre social à venir)	Accession sociale SRU "Loi ELAN" (PSLA et OFS/BRS, 15 %)	Potentialités identifiées avec les communes	Dont locatif et accession aidés
				Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus				
Draguignan *	880	60	940	520	59%	55%	442	78	230	122
Trans en Provence *	250	30	280	132	53%	47%	112	20	450	230
Sous total cœur d'agglo	1 130	90	1 220	645	57%	53%	548	97	680	352

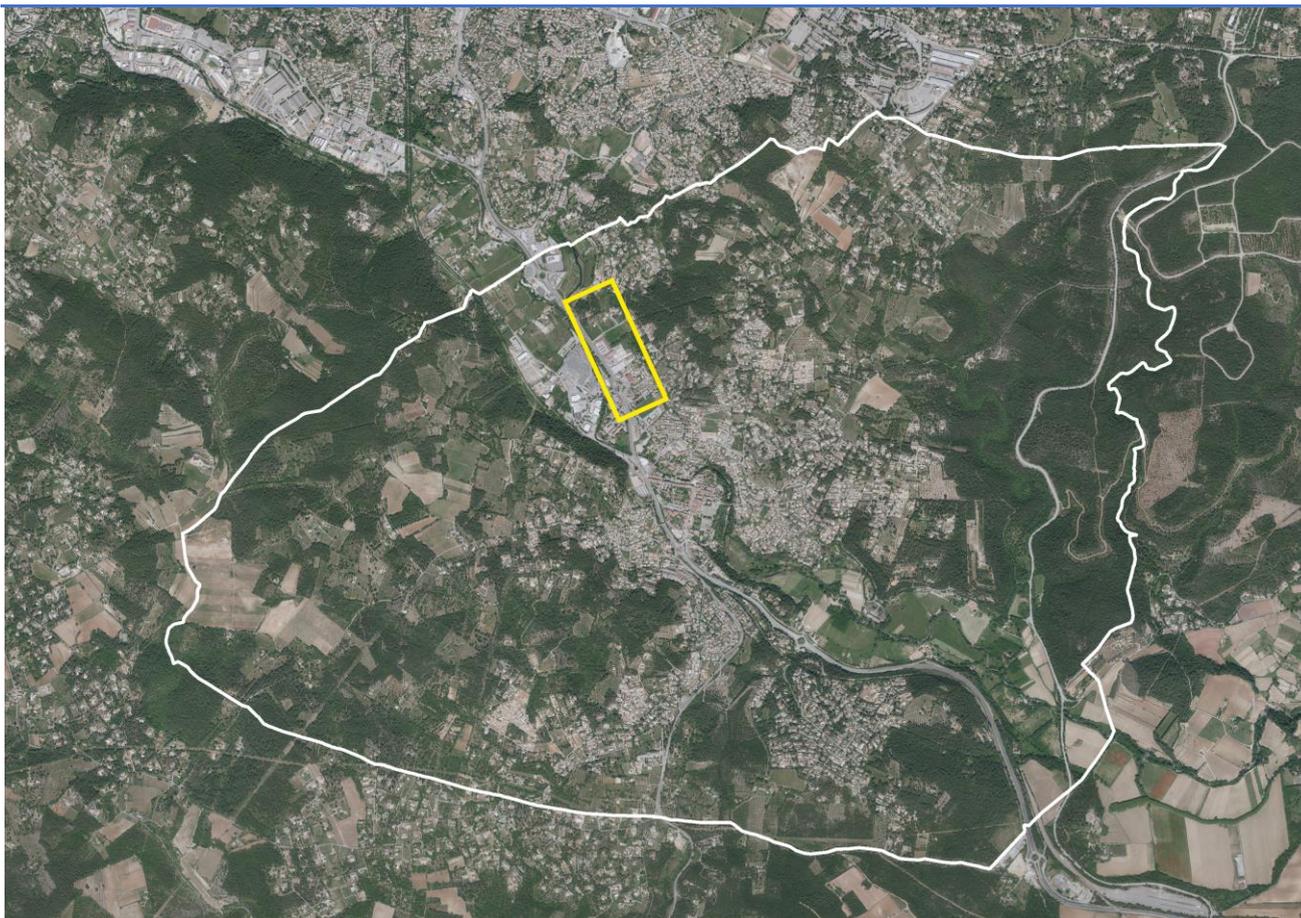
Les actuels objectifs du PLH sont en révision, et la commune négocie un Contrat de Mixité Sociale avec l'agglomération DPVA et la DDTM.

La présente procédure de modification du PLU majore la capacité de production de logement sociale sur l'ensemble du territoire.

Les secteurs de mixité sociale (SMS) créés totalisent 6,9 ha. Le volume de logements sociaux demandés par le PLH (tableaux ci-dessus) est compatible avec la surface imposée par le PLU.

7 Liste des modifications apportées au zonage du PLU

7.1 Le PAPAG

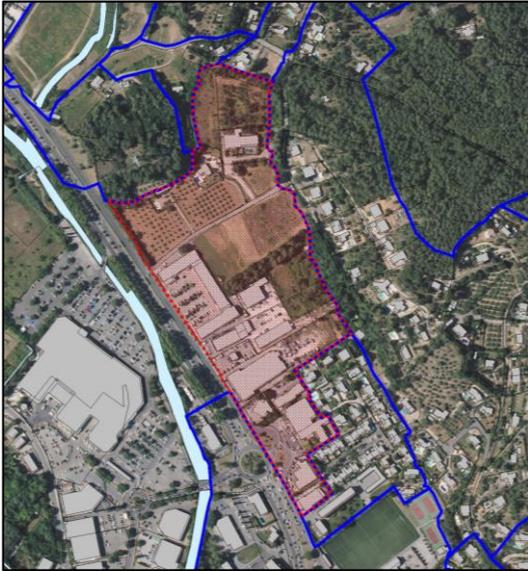


□ Localisation du PAPAG créé par la procédure (en zone Uei du PLU approuvé en 2013)

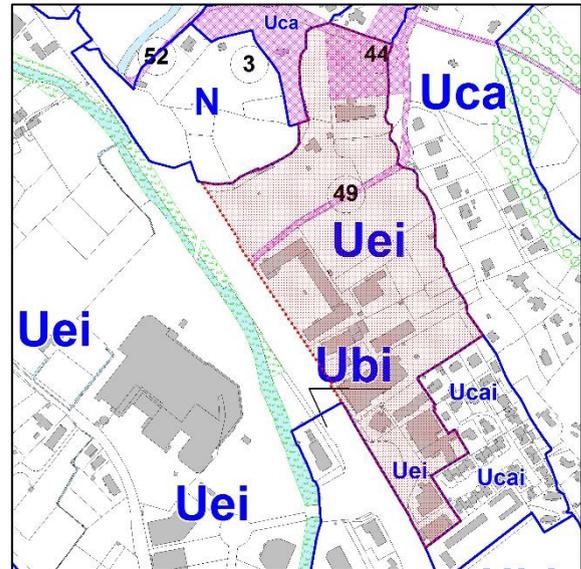
Le Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), porté au plan de zonage, définit une servitude en zone urbaine institué dans le PLU, en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Il précise qu'un PAPAG consiste à interdire « dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Situation du projet de PAPAG :

Délimitation sur photo aérienne :



Extrait du projet de zonage du PLU 2024 :



Objectif du PAPAG :

Les terrains dédiés au développement de l'activité économiques, classés en zones Uei à l'Est de la RD1555, accueillent aujourd'hui des zones commerciales composites, peu valorisantes, fragmentées les unes par rapport aux autres, et situées en entrée de ville et d'agglomération. Restructurer ces espaces de façon cohérente permettra de répondre aux trois objectifs suivants :

1°) valoriser qualitativement le paysage urbain et l'animation commerciale le long de l'axe économique reliant Trans à Draguignan.

2°) valoriser les terrains encore non bâtis situés dans le secteur du Cognet, en confortant la mixité urbaine (activités économiques, services et équipements publics), en travaillant sur la qualité urbaine et environnementale des espaces publics, sur la qualité architecturale et énergétique des bâtiments dédiés à l'activité économique et sur la limitation de l'artificialisation des sols dans ce secteur encore non bâti.

3°) de requalifier les espaces à vocation économique existants, situés à l'est de la RD1555 et classés en zone Uei, en favorisant les circulations douces, les connexions piétonnes entre les secteurs et les stationnements mutualisés. Une réflexion d'ensemble (incluant Arcadia et les bâtiments d'activités situés au sud) est indispensable pour restructurer l'ensemble du secteur et le connecter au quartier du Cognet.

Ainsi près de **8,8 hectares** sont concernés par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global de restructuration urbaine.

→ Le PAPAG a pour objectif de figer les constructions existantes dans l'attente d'un projet d'aménagement global portant sur l'intégralité de la zone Uei à l'Est de la RD1555.

Le périmètre sera inscrit au document graphique du PLU (le zonage) et concernera une partie de la zone Uei.

→ Le PAPAG : une inconstructibilité temporaire

Durant le délai des 5 ans, la servitude de PAPAG imposera une inconstructibilité temporaire, sauf pour les équipements publics. La date à prendre en compte est la date d'approbation de la modification n°2 du PLU (procédure actuellement en cours).

→ Le délai de 5 ans est un délai maximal, il peut être réduit si un projet est retenu par le conseil municipal sous conditions cumulatives suivantes :

Le projet attendu devra préciser la volumétrie du projet envisagé en intégration avec les perspectives visuelles sur les collines boisées, vues depuis la RD1555 dans le sens Trans/Draguignan.

Le projet attendu devra préciser l'aspect extérieur du projet envisagé (matériaux, menuiseries, façades...) en répondant aux critères environnementaux suivants : choix d'essences végétales locales, stationnements non artificialisés, système de récupération des eaux de pluie et réutilisation vertueuse, gestion du pluvial et travaux à réaliser, défense incendie, clôtures qualitatives, énergies renouvelables, stationnements, voiries et circulations piétonnes en site propre et intégrées au quartier...

Le projet attendu entend permettre l'implantation d'une construction répondant à un intérêt collectif, de type maison de santé ou pôle médical, laquelle serait située stratégiquement en bordure d'un axe routier majeur. Le futur aménagement du site devra prendre en compte les éventuelles contraintes archéologiques.

→ Le PAPAG : les interdictions : dans le périmètre délimité au plan de zonage du PLU, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

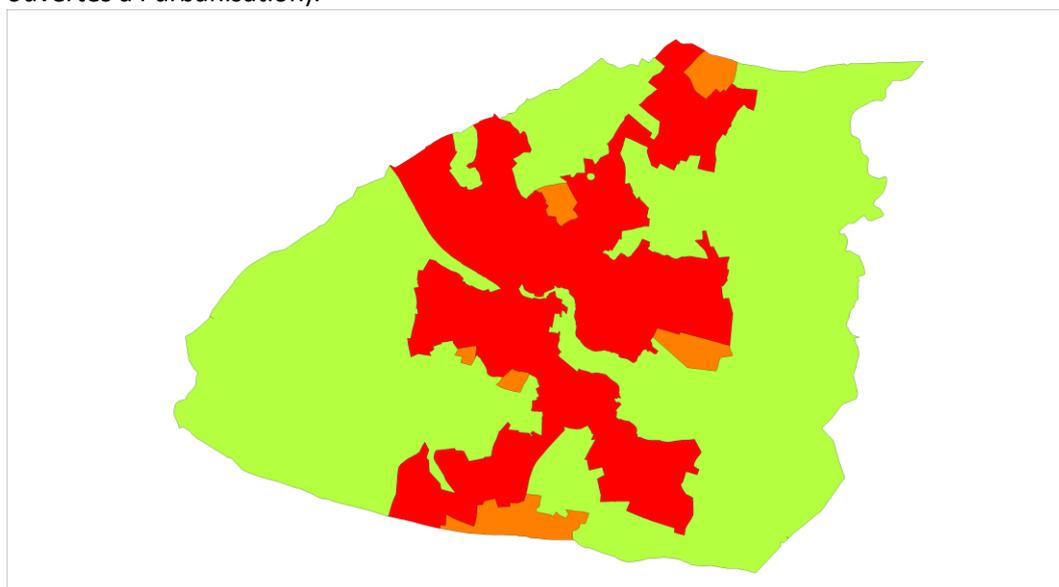
- D'une extension mesurée de 20 m² des bâtiments cadastrés existants.
- Des changements de destination des bâtiments existants.
- La réfection et travaux confortatifs des bâtiments existants.
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Réduction du zonage constructible

Par la présente procédure de modification, la réduction du zonage constructible (zones U et AU) s'effectue de la façon suivante :

1. Reclassement de zones U et AU alternatives en zones AU strictes, non ouvertes à l'urbanisation (*ouverture à l'urbanisation subordonnée à une évolution du PLU comportant des orientations d'aménagement et de programmation, un échancier d'ouverture à l'urbanisation, et la réalisation des équipements*).
2. Reclassement de zones U ou AU, en zones N : car espaces forestiers ou existence d'EBC.
3. Reclassement d'une zone AU alternative en Uc car la zone est bâtie et équipée.
4. Reclassement de zone AU stricte en zone A.

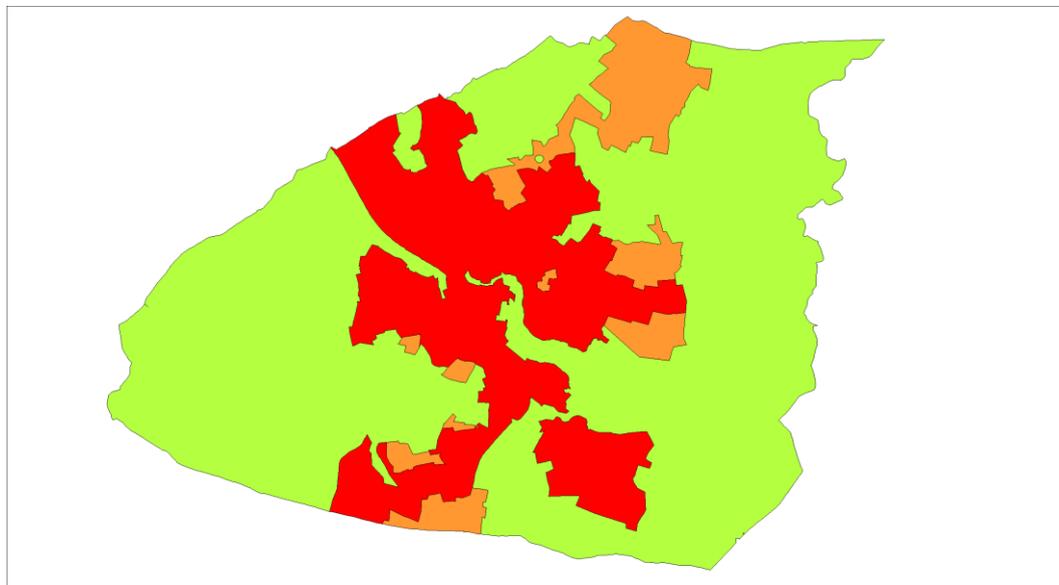
PLU antérieur : Cartographie simplifiée des zones constructibles et des zones à urbaniser strictes (non ouvertes à l'urbanisation).



PLU antérieur	Légende	Type de zone (PLU antérieur)	Superficie
Zones constructibles U urbaines et AU alternatives	■	Zones U et 2AU (zones constructibles sous conditions du règlement)	510,7 ha
Zones à urbaniser AU strictes non ouvertes à l'urbanisation	■	Zones 1AU, 3AU et 4AU	57,5 ha
Zones agricoles et naturelles	■	Zones A et N	1 130,9 ha

- ↪ **Toutes les zones strictes du PLU antérieur, sont soit conservées soit réduites.**
- ↪ **Aucune zone stricte ne peut être ouverte à l'urbanisation dans l'actuelle procédure de modification de droit commun (L153-31 du code de l'urbanisme).**

PLU modifié de 2024 : Cartographie simplifiée des zones constructibles et des zones à urbaniser strictes (non ouvertes à l'urbanisation).



PLU 2023	Légende	Type de zone (actuelle procédure)	Superficie
Zones constructibles (U urbaines et AU alternatives)		Zones U et 1AU (zones constructibles sous conditions du règlement)	413.6ha
Zones à urbaniser AU strictes non ouvertes à l'urbanisation		Zones 2AU : 2AUa, 2AUb et 2AUc	142.4 ha
Zones agricoles et naturelles		Zones A et N	1 143,3 ha

Evolution PLU antérieur / PLU 2024 :

↪ Les zones constructibles U et AU alternatives ont été réduites de **- 97,1 hectares.**

↪ Le reclassement de zones U et AU, en zones d'urbanisation futures (strictes) concerne **+ 84,9 hectares.**

Les zones A et N ont été étendues de **+ 12,2 hectares.**

➤ *Le devenir des zones 2AU, notamment après approbation du SCOT de la Dracénie et en application de la loi Climat et Résilience, devra être réétudié dans la révision du PLU de Trans-en-Provence.*

Par la présente procédure de modification, la commune de Trans-en-Provence entend limiter le développement urbain sur l'ensemble du territoire, en application des documents supra-communaux (SCOT DPVA et SRADDET) et de sa lutte engagée pour la sobriété foncière.

Pour entamer ce processus, deux étapes sont mises en œuvre par la commune:

1°) la présente procédure de modification du PLU qui classe en zone strictes (2AU) les secteurs insuffisamment équipés (antérieurement classés en U ou en zones AU constructibles), et qui classe en zone A ou N les zones U ou AU présentant un potentiel agricole (exemple du Chemin des Crouières en limite avec la commune des Arcs = reclassement de 4AU vers A) ou un intérêt paysager (exemple des zones U couvertes d'EBC ou encore de l'entrée du Peical, chemin de St Vincent où le paysage boisé doit être conservé = reclassement de U vers N).

2°) la procédure de révision générale du PLU, actuellement en cours, et qui se finalisera après la modification du PLU, dont un des objectifs consiste à la réduction de l'empreinte urbaine de Trans-en-Provence et à la limitation de la consommation de l'espace.

En outre :

Afin d'uniformiser le PLU de Trans-en-Provence avec la catégorisation usuellement appliquée, et notamment dans les SCOT, qui est la suivante :

- les zones AU alternatives (ouvertes à l'urbanisation) sont dénommées « zones 1AU ».
- les zones strictes (non ouvertes à l'urbanisation) sont dénommées « zones 2AU ».

Ainsi :

Les zones 2AU du PLU en vigueur (qui sont les zones constructibles sous conditions) deviendront les zones **1AU**.

Les zones 1AU, 3AU et 4AU du PLU en vigueur (toutes strictes) deviendront les zones **2AUa, 2AUb et 2AUc**.

Le règlement et le zonage sont modifiés en conséquence.

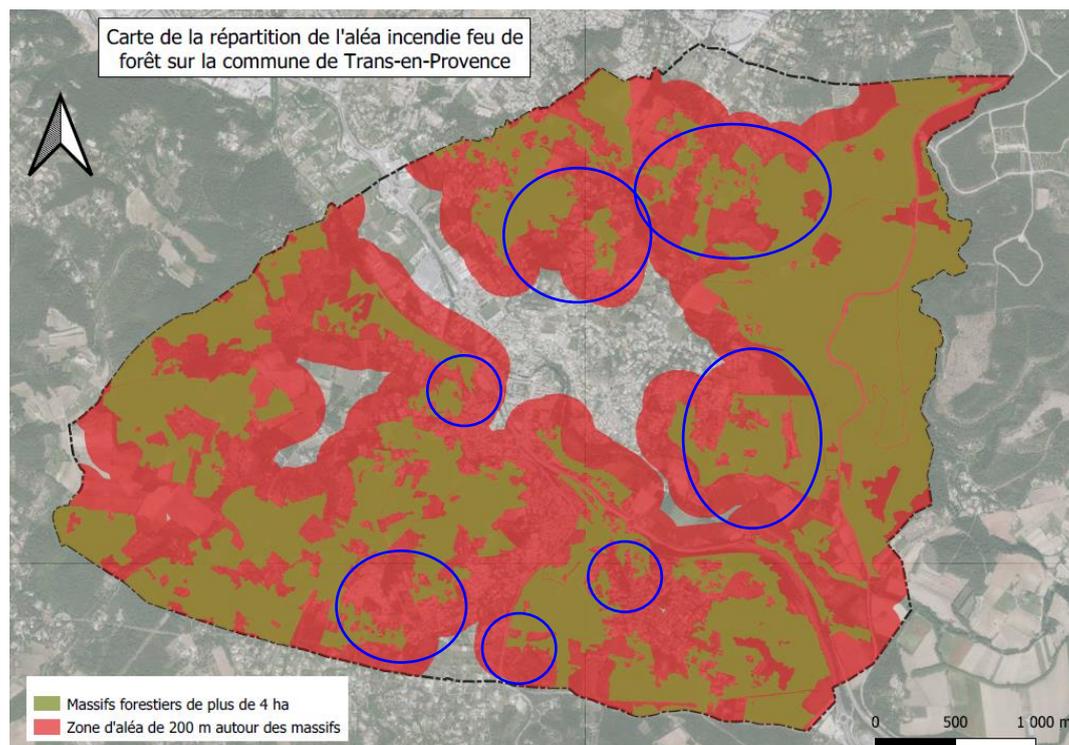
Il ne s'agit que d'un changement d'identifiants, pour faciliter la compréhension du devenir des zones auprès des techniciens, de l'Etat, du SCOT et des autres PPA.

Et ainsi éviter toute confusion auprès des administrés notamment lorsque le PLU sera téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

7.2.1 Localisation des réductions de zones constructibles

La commune de Trans-en-Provence a établi la carte de la répartition de l'aléa incendie feu de forêt. 80% du territoire est soumis à cet aléa. Les secteurs ci-dessous sont les quartiers étudiés dans la présente procédure nécessitant un reclassement dû à l'insuffisance d'équipements, de réseaux, d'accès ou de poteaux incendie.

✓ Carte de la répartition de l'aléa incendie



✓ Localisation des secteurs déclassés sur le territoire communal, détaillés ci-après.



7.2.2 Détail des réductions de zones

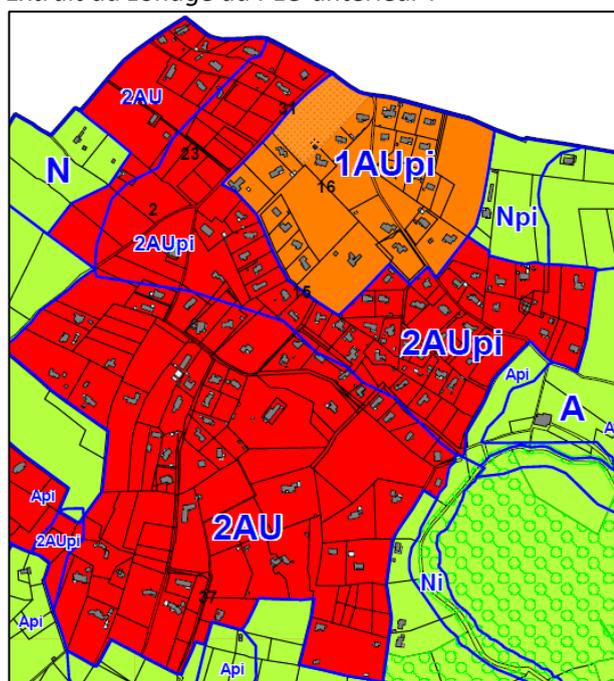
Afin de faciliter la compréhension des modifications apportées, et peu importe la dénomination des zones entre le PLU antérieur et le PLU modifié, le présent chapitre identifie trois types de zones selon le tableau ci-dessous :

Légende commune au PLU antérieur et au PLU modifié :

■	Zones constructibles (urbaines et alternatives)
■	Zones à urbaniser strictes non ouvertes à l'urbanisation
■	Zones agricoles et naturelles

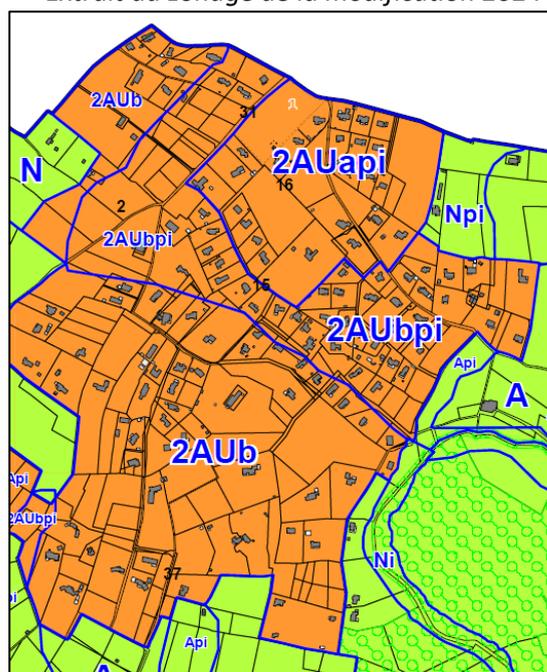
Secteur Nord (n°1 sur la cartographie de localisation) :

Extrait du zonage du PLU antérieur :



- Zones constructibles (urbaines et alternatives)
- Zones à urbaniser **strictes** non ouvertes à l'urbanisation
- Zones agricoles et naturelles

Extrait du zonage de la modification 2024 :



Le secteur Varrayon conserve son zonage et sa réglementation « stricte », seule la dénomination évolue (1AUpi vers 2AUbpi).

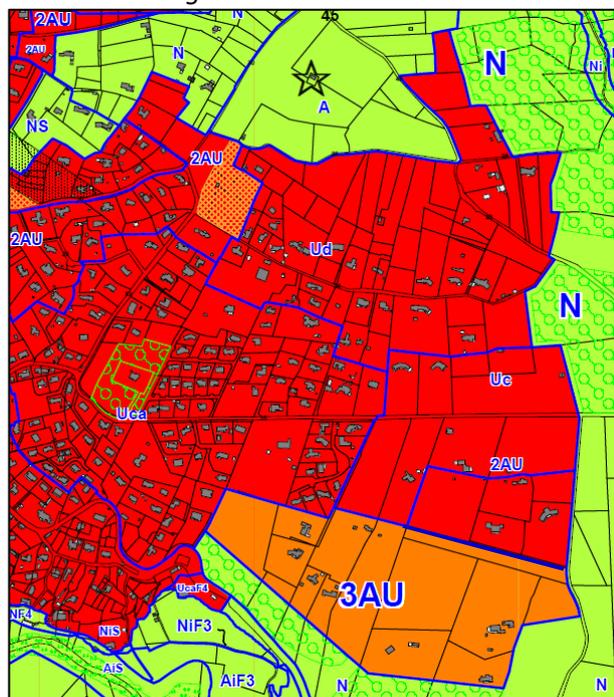
Les quartiers situés de part et d'autre du chemin du Peybert sont déclassés de zone alternative à la nouvelle zone « stricte » désormais fermée à l'urbanisation : 2AUb.

Le nord de l'enveloppe bâtie de la commune de Trans-en-Provence, est désormais intégralement classé en zone « stricte » (2AUb). Ce classement permettra à la municipalité de planifier les équipements à prévoir dans les secteurs 2AUb, et notamment : l'élargissement des voies actuellement trop étroites, la défense incendie (insuffisante voire inexistante), le maillage et le bouclage de la voirie, les aires de retournement pour les services de secours (insuffisantes), l'adduction en eau potable à programmer.

Rappel : les nouvelles zones 2AU sont « strictes » et ne sont donc pas ouvertes à l'urbanisation. La vulnérabilité face au risque incendie est ainsi réduite. Aucun PC ne peut être délivré. Il s'agit d'une première étape, le classement en N pourra intervenir lors de la révision du PLU, après approbation du Scot. Rappelons que la présente procédure doit être compatible avec le PADD approuvé lequel ne prévoit pas de zonage naturel.

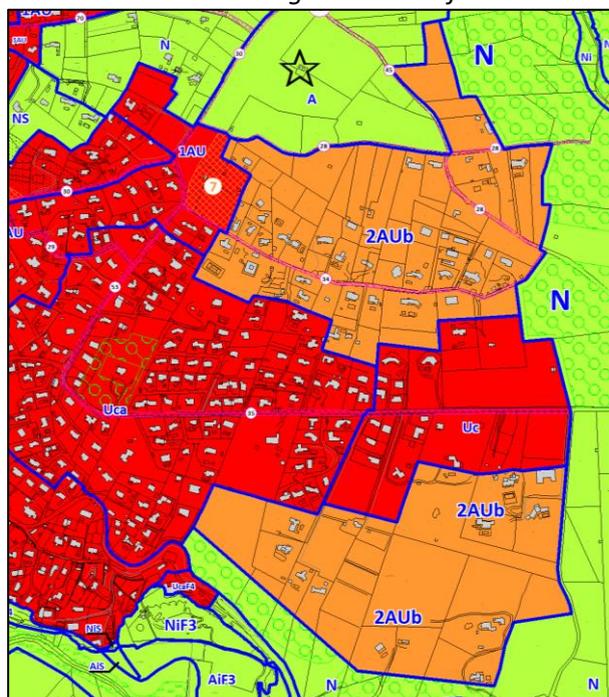
Secteur chemin des Darrots et Bois Routs (n°3 sur la cartographie de localisation):

Extrait du zonage du PLU antérieur :



- Zones constructibles (urbaines et alternatives)
- Zones à urbaniser **strictes** non ouvertes à l'urbanisation
- Zones agricoles et naturelles

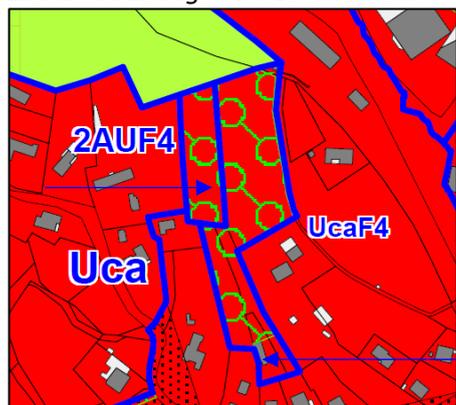
Extrait du zonage de la modification 2024 :



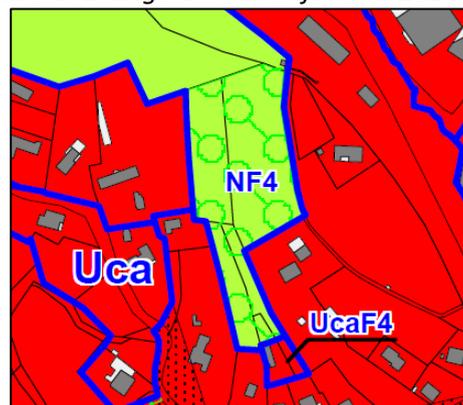
La zone Ud est intégralement classée en zone stricte 2AUB. Ce classement permettra à la municipalité de planifier les équipements à prévoir dans les secteurs aux Darrots, et notamment : la création des futures voies (de nombreuses parcelles sont enclavées), la défense incendie (insuffisante voire inexistante sur la moitié nord de la zone Ud), les aires de retournement pour les services de secours (insuffisantes), l'adduction en eau potable à programmer. **Rappel : les nouvelles zones 2AU sont « strictes » et ne sont donc pas ouvertes à l'urbanisation. La vulnérabilité face au risque incendie est ainsi réduite.** Aucun PC ne peut être délivré. Il s'agit d'une première étape, le classement en N pourra intervenir lors de la révision du PLU, après approbation du Scot. Rappelons que la présente procédure doit être compatible avec le PADD approuvé lequel ne prévoit pas de zonage naturel.

Secteur chemin La Cotte / Les Eyssares (n°4 sur la cartographie de localisation):

Extrait du zonage du PLU antérieur :



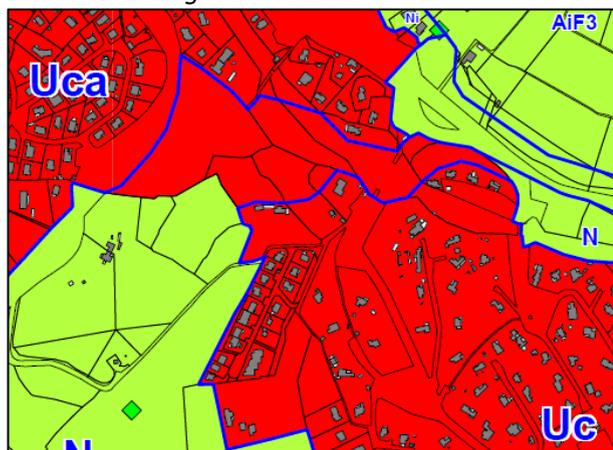
Extrait du zonage de la modification 2024 :



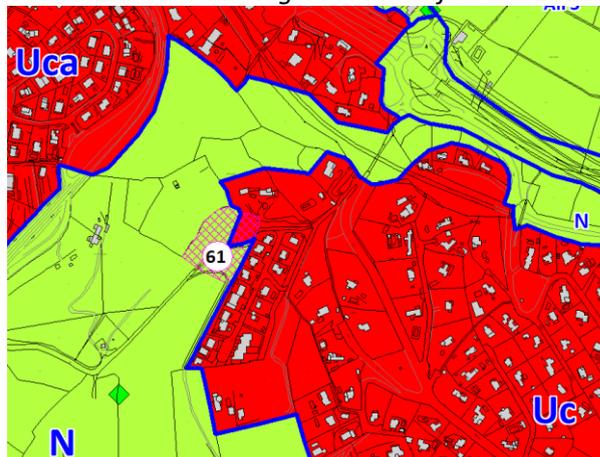
Les EBC sont en zones U et AU : les parcelles sont inconstructibles du fait des EBC. Elles sont donc reclassées en zone N. Le zonage est désormais cohérent avec l'occupation des sols boisée.

Secteur de l'entrée du Peical (n°5 sur la cartographie de localisation):

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2024 :

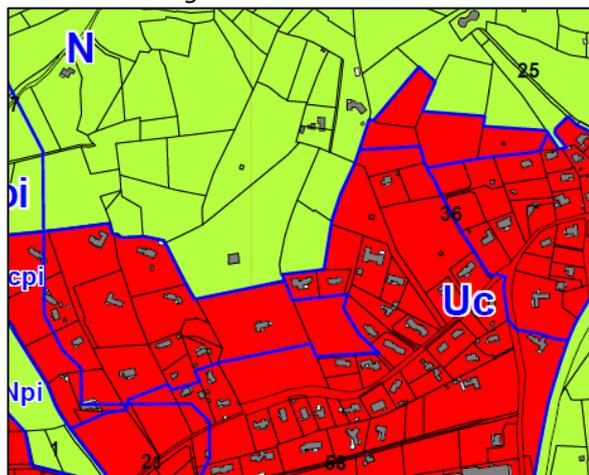


- Zones constructibles (urbaines et alternatives)
- Zones à urbaniser **strictes** non ouvertes à l'urbanisation
- Zones agricoles et naturelles

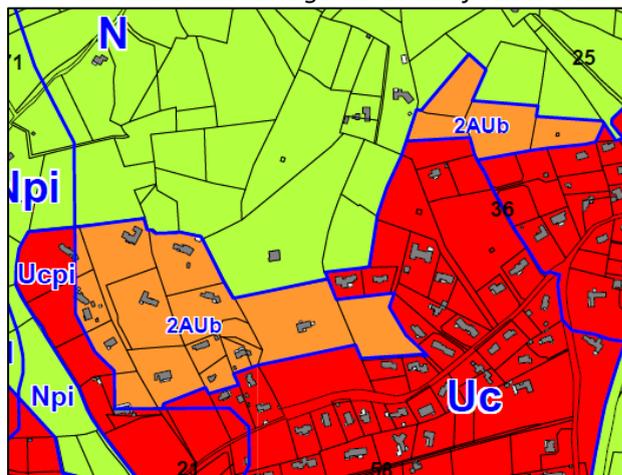
Les secteurs boisés, antérieurement classés Uc, n'ont pas vocation à s'urbaniser : ils assurent une coupure d'urbanisation entre le village, la route de Draguignan et le quartier résidentiel du Peical. La présente procédure reclasse la frange boisée en zone N.

Secteurs des Hauts de la Croix et quartier les Suous / chemin du Torrent (n°6 sur la cartographie de localisation):

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2024 :



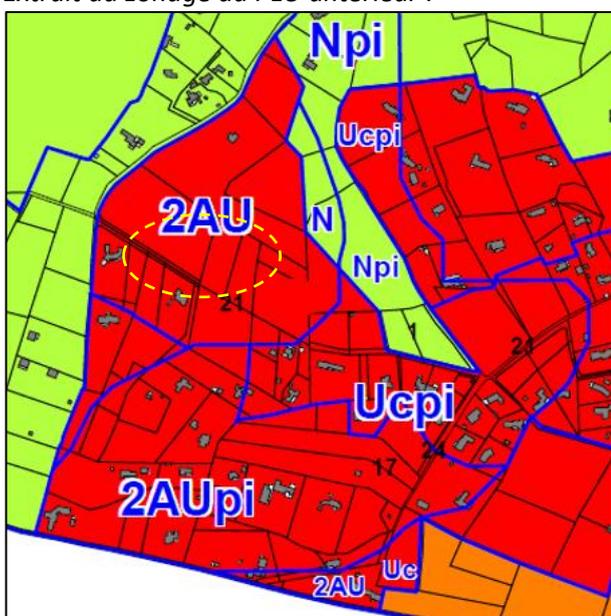
- Zones constructibles (urbaines et alternatives)
- Zones à urbaniser **strictes** non ouvertes à l'urbanisation
- Zones agricoles et naturelles

Deux zones identifiées en orange sont déclassées de Uc vers 2AUb, faute d'équipements suffisants : absence de maillage routier, d'aires de retournement, foncier enclavé, adduction en eau insuffisante pour la densification à venir. Ce classement permettra à la municipalité de planifier les équipements à prévoir, avant d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

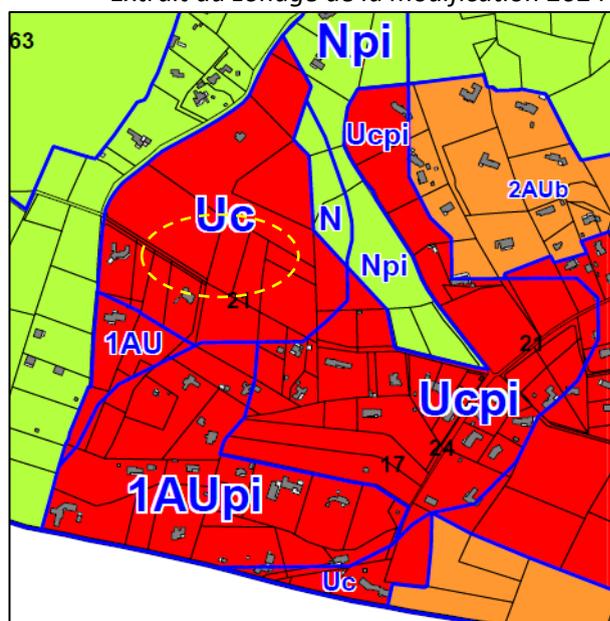
Rappel : les nouvelles zones 2AU sont « strictes » et ne sont donc pas ouvertes à l'urbanisation. La vulnérabilité face au risque incendie est ainsi réduite. Aucun PC ne peut être délivré. Il s'agit d'une première étape, le classement en N pourra intervenir lors de la révision du PLU, après approbation du Scot. Rappelons que la présente procédure doit être compatible avec le PADD approuvé lequel ne prévoit pas de zonage naturel.

Secteur bâti à l'angle du chemin des Suous et du chemin du Puits (n°7 sur la cartographie de localisation) :

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2024 :



- Zones constructibles (urbaines et alternatives)
- Zones à urbaniser **strictes** non ouvertes à l'urbanisation
- Zones agricoles et naturelles

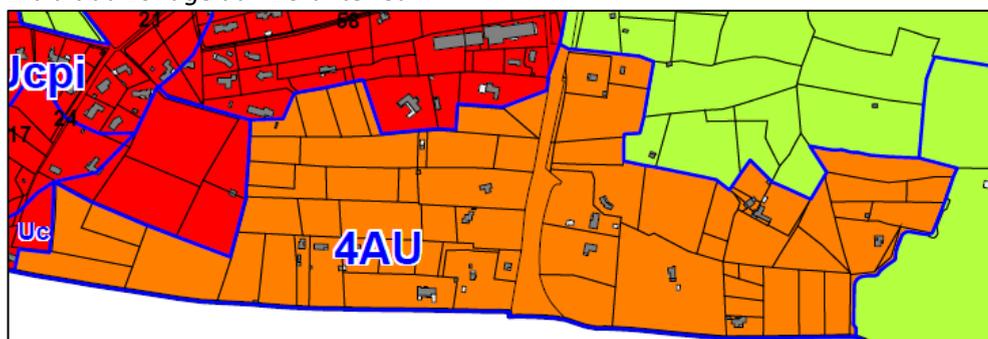
Le quartier est désormais construit : l'ex zone constructible (alternative) 2AU peut donc être reclassée en zone Uc puisque cette dernière est équipée. Les photos ci-dessous présentent le quartier récemment construit.



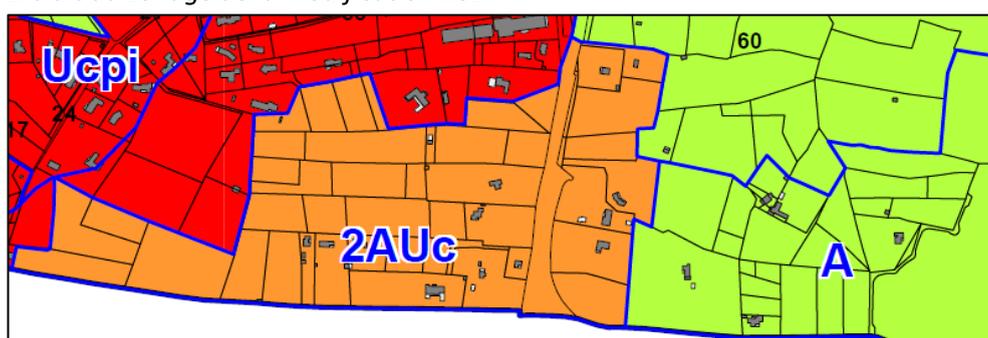
🔗 Il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation.

Secteur bâti à l'angle du chemin des Suous et du chemin du Puits (n°8 sur la cartographie de localisation):

Extrait du zonage du PLU antérieur :



Extrait du zonage de la modification 2024 :



- Zones constructibles (urbaines et alternatives)
- Zones à urbaniser **strictes** non ouvertes à l'urbanisation
- Zones agricoles et naturelles

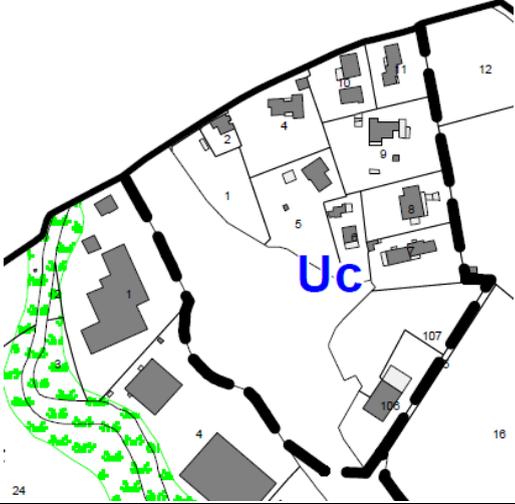
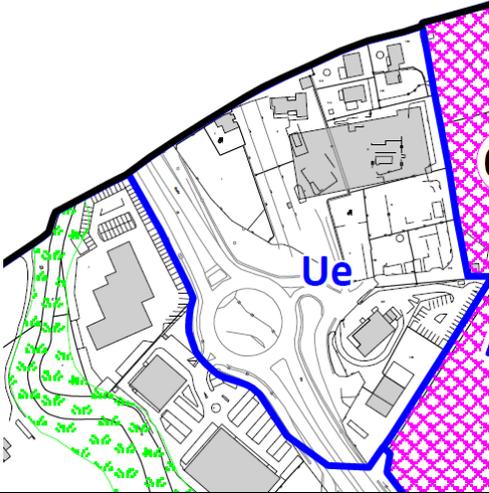
L'extrémité Est de la zone 4AU (zone stricte, non ouverte à l'urbanisation) est déclassée au profit de la zone agricole A en raison du potentiel cultivable et de caractère rural du secteur (chemin les Crouières) : Ainsi, **7 hectares sont reclassés agricoles = ces 7 hectares sont à comptabiliser comme compensation agricole.**

La zone stricte (désormais intitulée 2AUc) est conservée en bordure de la route des Arcs, et reste maintenue au sud des Suous, en limite communale. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors d'une révision du PLU comportant notamment des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Rappel : les nouvelles zones 2AU sont « strictes » et ne sont donc pas ouvertes à l'urbanisation. La vulnérabilité face au risque incendie est ainsi réduite. Aucun PC ne peut être délivré. Il s'agit d'une première étape, le classement en N pourra intervenir lors de la révision du PLU, après approbation du Scot. Rappelons que la présente procédure doit être compatible avec le PADD approuvé lequel ne prévoit pas de zonage naturel.



7.3 Changement de nom de zone

<p>Extrait PLU initial</p> 	<p>Extrait modification</p> 
<p>Géoportail millésime 2020</p> 	<p>Implantation du supermarché</p> 

Justification

Zone limitrophe à la zone d'activité de Draguignan, ce quartier de Trans autrefois résidentiel, a muté : désormais un supermarché s'est implanté sur ce secteur, dont la vocation première est commerciale. La zone est donc classée en zone Ue afin d'uniformiser les règles d'urbanisme commune à toutes les zones commerciales.

7.4 Zonage agricole spécifique

✎ En réponse à la demande de la DPVA, formulée dans sa délibération du 10 juillet 2023, la zone de compensation hydraulique de l'action 35 du PAPI de l'Argens pourrait être classée dans un sous-secteur de la zone Agricole et bénéficier d'un règlement adapté.

La Commune est favorable à cette demande et l'inscrira dans la Révision du PLU en cours.

En effet, à ce stade de la procédure de modification du PLU une telle modification réglementaire ne peut être insérée dans le PLU car le projet n'a, ni été présenté en enquête publique, ni aux PPA, et ne figure pas dans les objectifs cités dans l'arrêté de prescription de la modification du PLU du 27 janvier 2023.

8 Modifications apportées aux dispositions générales du règlement

8.1 Ajout d'un article relatif aux divisions

Les dispositions générales, dans leur « *article 5 : rappels* » mentionnent désormais les textes suivants issus du code de l'urbanisme :

- La référence à l'article L115-3 permettant au conseil municipal de soumettre à Déclaration Préalable les divisions.
- La référence au troisième alinéa de l'article R151-21 précisant que les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu d'une division.

8.2 Modification de l'article sur les retraits et gonflements des argiles

Les dispositions générales, dans leur article « *article 5 : rappels* » font référence aux dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat.

Extrait du règlement modifié

- **Aléa retrait gonflement des argiles**

La commune de Trans-en-Provence est soumise à l'aléa retrait gonflement des argiles (cf Document n°1 du PLU - Rapport de présentation).

- La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (consultable sur le site internet Géorisques) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

- La carte d'exposition qualifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

- En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Justification

La loi ELAN de 2018 a modifié la prise en compte du risque, dont les cartes sont évolutives.

8.3 Modification de l'article sur la mixité sociale

Les dispositions générales, dans leur article « *article 5 : rappels* » font référence à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Extrait du règlement modifié

- **Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat**
 - ~~Par délibération en conseil municipal, la commune de Trans en Provence décide « dans les secteurs U de majorer dans la limite de 40% le coefficient d'occupation des sols et les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux », dans le respect des règles du plan local d'urbanisme (cf. annexe).~~
 - Dans les zones urbaines et d'urbanisation future de la commune de Trans-en-Provence, la réalisation d'un minimum de ~~40%~~ 50% de logements ~~locatifs~~ sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) sera exigée pour tout programme de plus de ~~600m²~~ 400m² de surface de plancher.

Justification

La délibération datée de 2011 est désormais obsolète. Elle a été retirée des annexes du règlement. Désormais, le PLU dispose de ses propres règles en faveur de la mixité sociale : 50% de logements sociaux pour tout programme de 400m² de plancher au lieu des 40% et 600m² inscrits précédemment. L'adjectif « locatifs » a été supprimé de la règle, puisque les logements occupés, financés par un prêt social « location-accession » (PSLA), et ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, font désormais partie des logements sociaux.

En outre, l'actuelle procédure impose des Secteurs de Mixité Sociale (voir chapitre 6 du présent rapport).

8.4 Ajout d'un article relatif au pluvial

Aujourd'hui, les pluies torrentielles ne sont plus une exception. Au fil des années, les pétitionnaires ont dû augmenter le dimensionnement des gouttières et des descentes d'eaux pluviales, et les collectivités ont développé (encore de façon trop insuffisante) des réseaux ou des bassins de récupération des eaux pluviales. Mais, en réalité, dans la très grande majorité des cas, la solution « tout tuyau » ne fonctionne plus.

On constate, année après année, les dégâts causés par le ruissellement, la saturation des réseaux et les inondations à répétition : gérer l'eau de pluie en aval ne suffit plus. Non seulement les installations n'absorbent plus les intempéries exceptionnelles, mais elles coûtent de plus en plus cher aux aménageurs comme aux collectivités.

Pour chaque projet d'aménagement, la solution consiste à effectuer une gestion durable des eaux de pluie. La tendance doit se diriger dans le sens de la création de « villes poreuses » (au sens propre) plus que de terrains imperméables et bétonnés.

Aussi, suite à la réalisation du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Trans-en-Provence (dont la carte opposable figure dans les Annexes Générales du PLU), le règlement du PLU impose désormais, en dispositions générales, un article 6 détaillant les règles à respecter afin de prendre en compte la gestion du pluvial en amont = à la parcelle.

Cet article 6 des dispositions générales détaille pour chaque projet (démolition, reconstruction, nouvelle construction, extensions, annexes...) les dispositions à mettre en œuvre.

Pour les nouvelles constructions ex nihilo, le zonage pluvial est à prendre en compte puisque ce dernier distingue 3 « zones de production » imposant des volumes de rétention différents.

Extrait du règlement modifié▪ **Démolition reconstruction :**

« Les opérations de renouvellement de l'existant seront traitées, au-delà d'une surface de 100 m², comme des opérations neuves pour la compensation de l'imperméabilisation. »

= la reconstruction de – de 100m² : il n'y a pas de compensation

= la reconstruction à partir de 100m² de surface imperméabilisée sur toute la parcelle : il y a compensation (voir ci-dessous)

▪ **Nouvelles constructions ex nihilo :**

1°) à partir de 250 m² de surface imperméabilisée : réalisation d'une étude hydraulique conforme aux dispositions de la MISEN

2°) en dessous de 250 m² de surface imperméabilisée :

Nouvelles constructions en zone de production 1 (voir carte ci-après) :

Volume de rétention d'eau minimum 150 L / m² imperméabilisé

Nouvelles constructions en zone de production 2 (voir carte ci-après) :

Volume de rétention d'eau minimum 130 L / m² imperméabilisé

Nouvelles constructions en zone de production 3 (voir carte ci-après) :

Volume de rétention d'eau minimum 100 L / m² imperméabilisé.

▪ **Débit de fuite :**

L'orifice de fuite du système de rétention sera d'au minimum 60 mm.

▪ **Extension des constructions existantes ou création d'annexes (piscines, garages etc ...)**

En cas d'extension de construction existante de + 20 m² : seule l'extension est à compenser

En cas de création d'annexes, piscines... de + de 20 m² cumulés : seules les nouvelles surfaces imperméabilisées sont à compenser

En cas d'extension de construction existante de - 20 m² : pas de compensation

En cas de création d'annexes, piscines... de - de 20 m² cumulés : pas de compensation

Les incidences techniques seront à terme positives ; elles porteront sur :

- Moins de ruissellement en surface = moins de risque d'inondation ;
- Diminution des coûts d'entretien et de réaménagement des réseaux d'assainissement ;
- Moins de pollution et de contamination des eaux et des nappes ;
- Régénération du cycle naturel de l'eau ;
- Filtration des eaux et nettoyage des nappes phréatiques ;
- Maintien de la biodiversité des milieux aquatiques ;
- Limitation des îlots de chaleur l'été et lors des épisodes de canicules ;
- Amélioration du cadre de vie urbain par la préservation de jardins et d'espaces verts.

Cet article 6 est inséré dans les dispositions générales puisqu'il s'applique à toutes les zones du PLU : il est réglementaire. L'article 4 de chaque zone renvoie à cette disposition générales n°6.

Les recommandations de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) viennent compléter cet article en apportant des précisions sur la lutte contre la prolifération du moustique *Aedes albopictus*, dit « moustique tigre », qui est implanté dans le Var et peut être vecteur de la dengue, du chikungunya et du zika.

Les aménagements ne devront pas engendrer de stagnation d'eau à l'origine de la prolifération de moustiques.

8.5 Ajout d'un article relatif à la gestion du risque incendie

Extrait du règlement modifié

ARTICLE 7 : LA GESTION DU RISQUE INCENDIE

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral en vigueur portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, figurant dans les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs. Voir l'Arrêté Préfectoral en annexe du présent règlement.

Le débroussaillage :

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au présent règlement).

Justification

Les dispositions générales sont complétées par un nouvel article 7 rappelant les règles du code de l'urbanisme, et notamment l'article R111-2 est en vigueur depuis le premier janvier 2016. Ces règles permettent à la commune de refuser ou d'accepter un projet selon la prise en compte du risque. De plus, il est fait référence à deux arrêtés préfectoraux :

- Règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé : arrêté du 30 mars 2015.
- Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) : arrêté du 8 février 2017.

Ces 2 arrêtés figurent en annexe du règlement.

8.6 Ajout d'un article relatif au PAPAG

VOIR LA JUSTIFICATION AU CHAPITRE 7.1 DU PRESENT RAPPORT.

9 Modifications apportées au règlement de l'ensemble des zones du PLU

9.1 Modifications apportées aux articles 5 et 14 de l'ensemble des zones

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Extraits du règlement modifié : exemple de la zone UA

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.
L'article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Section III : Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13 et des prescriptions de la ZPPAUP (cf Document n°5 du PLU - Annexes Générales).
L'article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Justification

La présente modification du PLU abroge l'article 5 traitant des superficies minimales des terrains constructibles et l'article 14 traitant du coefficient d'occupation des sols (COS). En effet ces dispositions ne sont plus appliquées depuis le 24 mars 2014 suite à la promulgation de la Loi ALUR. Tous les articles 5 et 14 des zones du PLU (U, AU, A, N) sont abrogés.

10 Modifications apportées au règlement

10.1 Modifications apportées aux articles 2

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article	X	X	X	X		X					

Extrait du règlement modifié : exemple de la zone UA

- La réalisation d'un minimum de **40% 50%** de logements **locatifs** sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) sera exigée pour tout programme de plus de **600m² 400m²** de surface de plancher.
- La production de logements sociaux sera à favoriser pour toute réhabilitation de logements vacants.**

Suite à l'avis de la DDTM, l'article ci-dessus sera rédigé ainsi :

- Dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, en application de l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation.**
- La production de logements sociaux sera à favoriser pour toute réhabilitation de logements vacants.**

Justification

Extrait avis du Préfet :

La modification porte également sur la réglementation (article 5) en fixant 50 % de LS pour tout programme de 400 m² de surface de plancher (SDP) au lieu de 40 % pour tout programme de 600 m² de SDP. Le seuil fixé à 400 m² de SDP apparaît insuffisant pour les bailleurs dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec des promoteurs sur des petits programmes. Il est proposé de retenir le même seuil que celui défini pour la carence, à savoir 12 logements ou 800 m² de surface de plancher, à partir duquel toute construction doit consacrer un minimum de 30 % du nombre de logements familiaux à réaliser sous forme de logements locatifs sociaux, et ce conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation repris à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme.

L'article du PLU relatif à la production de logements sociaux en zones Ua, Ub, Uc, Ud et 1AU est reformulé afin de correspondre à l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation qui fixe des seuils de production de logement locatif social à « 12 logements ou plus de 800m² » pour les opérations de construction d'immeubles collectifs.

Remarque : L'alinéa traitant des logements vacants n'est imposé qu'en zone Ua, zone du centre-ville où les appartements vacants sont les plus nombreux. A ce jour le ciblage des logements concernés n'existe pas. Les réflexions portant sur la réhabilitation des logements vacants (dont la question traitant du seuil) devront être abordées avec les services de l'Etat dans le contrat de mixité social.

10.2 Modifications apportées aux articles 3

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N

Modification de l'article		X	X	X	X	X				X	X
---------------------------	--	---	---	---	---	---	--	--	--	---	---

Extrait du règlement modifié

<p>2. VOIRIE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement. ▪ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères. ▪ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. ▪ Les voies privées se terminant en impasse desservant plus de trois logements doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement réglementaire sera imposée sur le terrain support du projet.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Justification

La règle est réécrite et uniformisée dans l'ensemble des articles 3 des zones précitées. Des précisions sont apportées afin de faciliter l'instruction et d'assurer la sécurité des biens et personnes, notamment pour faciliter l'accès des engins de secours (en cas d'incendie par exemple). L'objectif est de permettre aux pompiers (entre autres) d'accéder à toutes les nouvelles constructions et de faire demi-tour.

10.3 Modifications apportées aux articles 4

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article		X	X	X	X	X				X	X

Extrait du règlement modifié

<p>b) EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. ▪ Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. ▪ Pour toute construction nouvelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devra être localisé sur le plan masse. ▪ L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer. ▪ La récupération des eaux pluviales des toitures et de toutes autres surfaces imperméabilisées est imposée. La nature exacte des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire.

Justification

En application du schéma directeur des eaux pluviales, la règle impose désormais aux zones précitées de

recupérer les eaux de pluie en toiture mais aussi de toutes les surfaces imperméabilisées : terrasses, annexes.... Les PC doivent préciser la manière dont elle est récupérée (cuves ...).

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Dans toutes les zones, ajout d'un renvoi à l'article 6 des dispositions générales pour la gestion du pluvial.

Extrait du règlement modifié

b) EAUX PLUVIALES
 Consulter l'article 6 des Dispositions Générales.

Justification

Confère justification de l'ajout de la disposition générales n°6

10.4 Modifications apportées à l'article 6 et 11 de la zone Ue

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article					X						

Extrait du règlement modifié

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Etant donné le caractère « d'espace urbanisé » de la zone, les marges de recul édictées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, ne s'appliquent pas dans l'intégralité de la zone Ue.

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.

~~2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.~~

3. Une implantation différente peut être admise :

- dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11

b) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les murs pleins sont interdits.
- Elles seront composées soit de barreaudages verticaux droits, soit de treillis.
- Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,40 mètre.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.

▪ Sur les voies publiques, les portails seront implantés en recul de 4 mètres par rapport à la plateforme routière (chaussée et trottoir) avec ouverture vers l'intérieur de la propriété.

Justification

L'alinéa traitant du recul des portails est supprimé de l'article 6 pour être introduit dans l'article 11, comme pour l'ensemble des autres zones du PLU. Le recul est harmonisé avec celui imposé aux autres zones U : le recul est désormais de 4 mètres. La formulation de la règle correspond aux préconisations des services du Département.

10.5 Modifications apportées aux articles 7

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article		X	X	X		X				X	X

Extrait du règlement modifié

4. Les piscines seront implantées à un minimum de ~~3 mètres~~ 1 mètre des limites séparatives.

Justification

Le recul des piscines en zones résidentielles (zones précitées) est minoré à 1 mètre (au lieu des 3 m) des limites séparatives. Cette nouvelle disposition favorisera la densité et l'implantation des annexes sur les plus petits terrains. L'ancienne règle empêchait l'aménagement de piscines sur les lots de faible superficie.

10.6 Modifications apportées aux articles 9

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article		X	X	X	X	X					

Extrait du règlement modifié

ARTICLE **Ub 9** : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est limité à 0,60. (voir la définition dans le lexique).

ARTICLE **Uc 9** : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est limité à 0,40.
Cette disposition est majorée à maximum 0,50 en cas de réalisation de logements sociaux.

ARTICLE **Ud 9** : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est limité à 0,40.

ARTICLE **Ue 9** : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.
L'emprise au sol maximale est limitée à 0,50.

ARTICLE **1AU 9** : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions est limité à 0,40.
Cette disposition est majorée à maximum 0,60 en cas de réalisation de logements sociaux.

Justification

Les articles 9 traitent de l'emprise au sol : cet article est complété dans l'ensemble des zones urbaines présentant un caractère résidentiel Ub Uc Ud et 1AU, ainsi qu'en zone économique Ue. Cet article, couplé aux articles 6, 7 et 13, permet de réguler la volumétrie et la densité des futures constructions. Avec la suppression des articles 5 et 14, l'article 9 doit impérativement être règlementé par un coefficient d'emprise au sol. L'objectif consiste à faire décroître la densité urbaine selon les zones : une densité plus forte en zone Ua, et moins élevée en Ub, Uc puis Ud où la taille des parcelles est bien plus conséquente. Moins les équipements publics seront présents (accès, voirie, assainissement, bornes incendie...), moins la densité urbaine sera importante. Une emprise au sol règlementée permet également de maîtriser et de réduire l'artificialisation des sols et par conséquent, le ruissellement pluvial : moins artificialiser permet de conserver plus de perméabilité. La gestion du pluvial s'effectue dès lors sur la parcelle, et favorise la préservation des jardins et des espaces verts. Ici, la Commune applique la loi Climat et Résilience de 2021 et le schéma directeur des eaux pluviales de 2022. De plus, l'emprise au sol comprend, outre la construction principale, l'ensemble des autres constructions présentes sur la parcelle : annexes, pool house, cuisine d'été, cabanon, abris de jardin, garages, car port, terrasses.... Enfin l'emprise au sol doit prendre en compte le renouvellement urbain et l'extension des constructions existantes, notamment dans les zones les mieux équipées et les plus proches du centre-ville.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES DIFFERENTES ZONES ET IMPACT DE LA NOUVELLE EMPRISE AU SOL :

Zones	illustration	CONSTAT des densités réelles :			PROJET :
		Taille moyenne des parcelles	Emprise au sol moyenne constatée	Ratio d'emprise toutes constructions	Ratio prévu et impact en %
Ub		450 m ²	205 m ²	0,46	Proposition : Maximum 0,50 Soit 4% d'emprise supplémentaire.
Uc		800 m ²	250 m ²	0,31	Proposition : Maximum 0,35 Soit 4% d'emprise supplémentaire.
Ud		1690 m ²	410 m ²	0,24	Proposition : Maximum 0,25 Soit 1% d'emprise supplémentaire.
Ue		2490 m ²	900 m ²	0,36	Proposition : Maximum 0,40 Soit 4% d'emprise supplémentaire.
1AU		770 m ²	275 m ²	0,35	Proposition : Maximum 0,35.

EMPRISES AU SOL RETENUES ET MAJORATIONS EN CAS DE LOGEMENT SOCIAL :

Les CES ont été modifiés suite à l'avis de la DDTM qui demande de se rapprocher l'emprise constatée. Le CES est majoré de 10% en cas de production de logement social (mesure incitative) :

ZONES	Coefficient d'EMPRISE AU SOL (CES)	Coefficient d'EMPRISE AU SOL EN CAS DE LOGEMENT SOCIAL
Ub	0,50	0,60
Uc	0,35	0,45
Ud	0,25	0,35
Ue	0,40	Non prévue en zone économique
1AU	0,35	0,45

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons limités à 1,50 mètre de profondeur, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriel, constructions en porte à faux...). Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Les balcons ou terrasses d'une profondeur supérieure à 1,50 mètre, avec ou sans poteaux, sont constitutifs d'emprise au sol. Les balcons ou terrasses d'une profondeur inférieure à 1,50 mètre, avec ou sans poteaux, ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

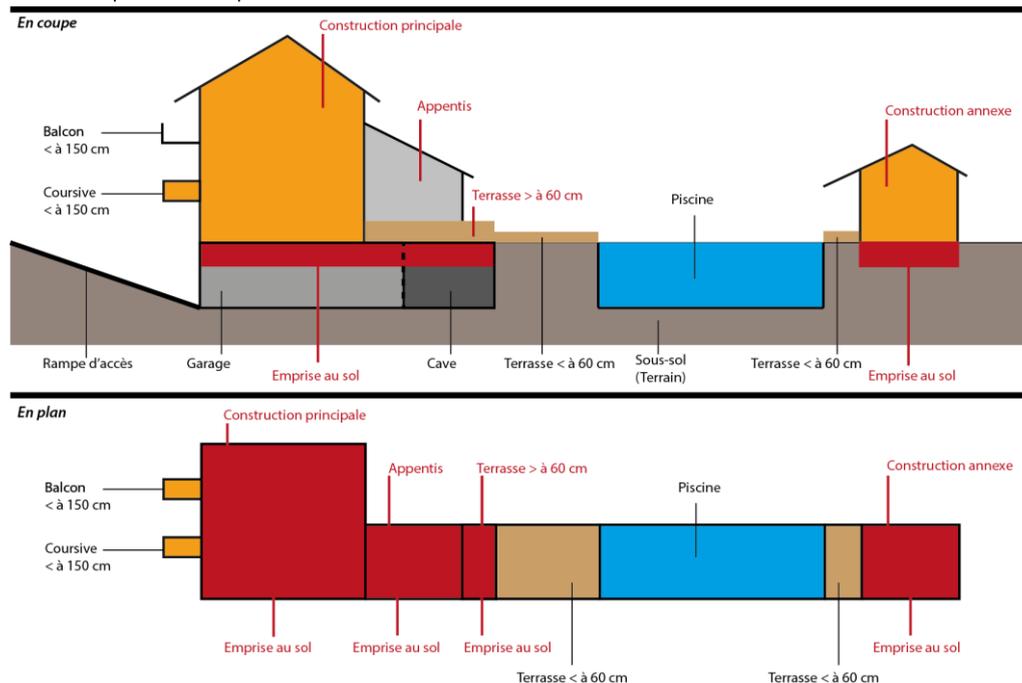
Les coefficients d'emprise au sol s'appliquent aux divisions : le coefficient doit concerner le terrain divisé mais également le terrain résiduel après division. Cette disposition assure l'homogénéité des formes urbaines issues des divisions.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

➔ Le lexique définit l'emprise au sol (en annexe du règlement) et donne un exemple de calcul en appliquant le Coefficient d'emprise au sol (CES).

Schémas explicatifs de l'emprise au sol



10.7 Modifications apportées aux articles 10

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article			X			X					

Extrait du règlement modifié

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les différents secteurs UcS, UcF2, UcF4, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions de la ZPPAUP (cf. Document n°5 du PLU : Annexes Générales).

Dans le secteur UCS, sur les zones de protections des lignes de crêtes reportées aux documents graphiques, la hauteur maximum mesurée du terrain naturel à égout est fixée à 3 mètres **et exceptionnellement 6 mètres pour toute surélévation de bâtiments ou construction neuve.**

Dans le reste de la zone Uc, non soumise aux prescriptions de la ZPPAUP :

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

⇒ (cf. annexe: méthode de calcul).

2. HAUTEUR ABSOLUE

- * La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres **et 9 mètres pour la réalisation de tout projet de logements à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).**
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification

Le zonage du PLU, qui intègre les dispositions réglementaires de la ZPPAUP, identifie des zones de protection des crêtes (en grisé sur les plans) où la hauteur des constructions est réglementée spécifiquement en secteur UCS. La rédaction antérieure du PLU autorisait une sur hauteur à 6m. La nouvelle règle limite les constructions à 3 m de hauteur (R+0) afin de n'autoriser que les plain pieds. Cette mesure permettra de préserver les perspectives paysagères sur les crêtes identifiées par la ZPPAUP.

Dans le reste de la zone UC, une sur-hauteur était également prévue à 9 m (R+2) en cas de programme social. La nouvelle règle supprime cette sur hauteur autorisée et impose 7 mètres à toutes les constructions, y compris le logement social, afin d'harmoniser les formes urbaines dans l'ensemble de la zone résidentielle Uc. La même règle est appliquée en zones 1AU.

10.8 Modifications apportées aux articles 11

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article		X	X	X	X	X				X	X

Extrait du règlement modifié

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures terrasses : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cas des constructions principales à destination d'habitation : elles ne sont pas autorisées à bénéficier des toitures terrasses. ▪ Cas des autres destinations et des annexes : Les toitures terrasses sont autorisées, y compris pour récupérer les eaux pluviales. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles. ▪ Les superstructures indispensables doivent être intégrées dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux. ▪ Les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés dans le volume général de la toiture ; ▪ Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs seront masqués.

Justification

Dans l'ensemble des zones précitées, le paragraphe traitant des toitures est complété afin de favoriser l'aménagement des toitures terrasses, et par conséquent, l'architecture contemporaine. Toutefois, les éléments techniques et autres superstructures installées en toiture doivent impérativement être traitées de façon à s'intégrer dans le bâti : matériaux adéquat, coloris, éléments masqués.... Cette nouvelle disposition favorise également l'installation de panneaux solaires.

Suite à l'enquête publique (surlignage en vert), ces dispositions s'appliquent à toutes les destinations, sauf celle relevant de l'habitation, afin de conserver l'esprit provençal des logements. Il est précisé que les constructions principales à destinations d'habitation ne sont pas autorisées à bénéficier de toitures terrasses, ce qui implique que les annexes peuvent en bénéficier sous conditions (alinéa suivant). Cette interdiction ne concerne que les habitations et en conséquence uniquement les zones Ub, Uc, Ud et 1AU.

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article		X	X	X		X					

Extrait du règlement modifié

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur les voies publiques, les portails seront implantés en recul de 4 mètres par rapport à la plateforme routière (chaussée et trottoir) avec ouverture vers l'intérieur de la propriété. Sur les voies privées l'implantation des portails n'est pas réglementée. ▪ Sauf impossibilité technique dûment démontrée (topographie...), les portails devront être implantés de manière à ne pas faire obstacle à la circulation des piétons et véhicules (prévoir un recul suffisant).

Justification

L'article 11 dispose en outre d'un paragraphe sur le traitement des clôtures : celui-ci est complété en zones résidentielles. Ainsi, le recul des portails est imposé à 4m afin de laisser suffisamment de place pour l'arrêt temporaire d'un véhicule et ne pas gêner le trafic routier. La formulation reprend celle préconisée par les services du Département. Cette disposition pourra être adaptée selon les contraintes du site. Le règlement précise que cette règle ne s'applique qu'aux voies publiques.

10.9 Modifications apportées aux articles 12

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article	X	X	X	X	X	X					

Extrait du règlement modifié (exemple de la zone Ub)

ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT											
1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.											
2. Pour les constructions ou installations nouvelles, il est exigé :											
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure à 50m² - 3 places de stationnement pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 50m² - Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. - Pour tous logements : 1 place visiteur est exigée, par tranche entamée de 3 logements. • Constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher. Toutefois, conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme, le plafond affecté au stationnement des constructions à destination de commerces peut représenter jusqu'à 100% de la surface de plancher affectée au commerce. • Autres destinations : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. • Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, pour les constructions à destination d'habitation ; • Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, services ; • Toutefois, conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme, le plafond affecté au stationnement des constructions à destination de commerces peut représenter jusqu'à 100% de la surface de plancher affectée au commerce. 											
3. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.											
4. Le stationnement des véhicules peut s'effectuer sur les espaces non imperméabilisés prévus à l'article 13.											
5. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.											
6. Les ombrières photovoltaïques sur les stationnements d'habitations collectives sont autorisées.											

Justification

En zones Ub Uc Ud et 1AU : Suite à l'enquête publique (en surlignage vert ci-dessus) les zones résidentielles imposent désormais un nombre de places de stationnement par logement selon la surface de plancher de la construction : au minimum 2 places pour tout logement dont la SDP < 50m² et 3 places si la SDP > 50m². Cette mesure permet de lutter contre le stationnement anarchique sur les voies publiques et de répondre aux besoins des résidents. En effet, d'après les derniers chiffres de l'INSEE publiés en septembre 2022, 46,5 % de l'ensemble des ménages de Trans-en-Provence dispose de 2 voitures ou plus. Le PLU doit traduire cette évolution de l'équipement des ménages en imposant le stationnement des véhicules de l'ensemble des membres du foyer sur la parcelle de la construction (les stationnements en sous-sol ne sont pas interdits).

La règle précise, en application du code de l'urbanisme, qu'une seule place est prévue pour les logements sociaux, et que pour tout projet de plus de 3 logements, des places visiteurs sont à aménager. Enfin, pour les autres constructions n'ayant pas la destination « logement » une place de stationnement est imposée par tranche de 60m² de SDP : la règle est ainsi simplifiée.

Enfin, en référence à la définition des « espaces non imperméabilisés » du lexique, il est précisé que le stationnement peut être aménagé sur ces espaces, tout en conservant la perméabilité des sols.

En zones U Ub Uc Ud Ue et 1AU, il est autorisé d'aménager des ombrières photovoltaïques sur les stationnements.

En zone Ua, l'alinéa relatif à la participation financière pour non réalisation de stationnement est supprimé, suite à l'abrogation de cet article du code de l'urbanisme.

10.10 Modifications apportées aux articles 13

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article	X	X	X								

Extrait du règlement modifié

Les oliviers existants devront être conservés ou replantés.

Justification

Les oliviers sont omniprésents sur le territoire communal : témoin du passé agricole de la commune, l'olivier est un arbre emblématique, souvent historique, et participe à la qualité du paysage résidentiel à Trans-en-Provence. En outre, il peut assurer (en cas de plantations de surface importante) un rôle de « pare-feu » lors des incendies de forêt. Ainsi, pour préserver l'olivier en zones urbaines denses (Ua Ub et Uc), zones soumises à la constructibilité la plus forte, les oliviers sont désormais protégés en nombre : si un arbre doit pour des raisons techniques être dessouché, celui-ci devra être replanté sur le terrain d'assiette du projet.

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article		X	X	X	x	X					

Extrait du règlement modifié en zone Ub

1. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés (voir la définition dans le lexique) et représenteront au minimum 40 % de la superficie du terrain.

Extrait du règlement modifié en zone Uc

1. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés (voir la définition dans le lexique) et représenteront au minimum 60 % de la superficie du terrain. Cette disposition est minorée à minimum 50% en cas de réalisation de logements sociaux.
40% au moins de la surface du sol doit être aménagée en espaces non imperméabilisés et plantés (ou en espaces verts).

Extrait du règlement modifié en zone Ud

1. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés (voir la définition dans le lexique) et représenteront au minimum 60 % de la superficie du terrain.
2. Les espaces verts doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain.

Extrait du règlement modifié en zone Ue

- Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés et représenteront au minimum 20 % de la superficie du terrain.

Extrait du règlement modifié en zone 1AU

1. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés (voir la définition dans le lexique) et représenteront au minimum 60 % de la superficie du terrain. Cette disposition est minorée à minimum 40% en cas de réalisation de logements sociaux. 40% au moins de la surface du sol doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et plantés (ou en espaces verts).

Justification

L'article 13 (espaces libres) des zones résidentielles Ub Uc Ud et 1AU est complémentaire de l'article 9 (emprise au sol des constructions). Pareillement pour la zone économique Ue.

L'objectif consiste à augmenter la « *densité verte* », c'est-à-dire les espaces de jardins, les espaces verts, les boisements, et tout autre espace non artificialisé pouvant être planté.

Cette « *densité verte* » sera plus importante :

- Dans les zones les plus éloignées du village,
- Dans les zones les plus proches des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les continuités écologiques entre les espaces forestiers/espaces cultivés et les jardins des zones résidentielles limitrophes,
- Dans les zones les moins bien équipées et soumises à l'assainissement non collectif (ANC) puisque ces dernières doivent conserver des espaces nécessaires à l'épandage.

Plus, la « *densité verte* » sera réduite, plus le zonage autorisera une densité urbaine conséquente. Ainsi, la zone Ub dispose d'un « coefficient de jardin » plus faible qu'en zone Uc, lui-même plus faible qu'en zone Ud. Ce « coefficient de jardin » permet en outre de maintenir un % d'espace perméable et non artificialisé favorable à l'absorption des eaux pluviales sur la parcelle.

Extrait du règlement modifié en zones Ua, Ub, Uc, Ud et 1AU

Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il est demandé de diversifier les plantations et d'éviter l'implantation d'espèce végétales fortement allergisantes telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne.

Justification

Les articles 13 impose des aménagements végétaux sur les espaces non bâtis et les abords des constructions, issus d'essences locales. Or, Le risque d'allergies aux pollens devenant de plus en plus prégnant, il est important de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. C'est donc l'occasion de rajouter que le potentiel allergisant des essences doit être pris en compte dans le choix.

Dans les conditions prévues par l'article R.151-43 du code de l'urbanisme, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, et interdire certaines essences en zone U et AU.

10.11 Modifications apportées aux zones 2AU

Les zones 2AU sont les zones strictes du PLU, c'est-à-dire non ouvertes à l'urbanisation. Seules quelques installations ou extension de constructions existantes sont autorisées. Pour être constructibles, ces zones devront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation lors d'une procédure de révision du PLU. Le caractère des trois zones 2AU a donc été corrigé.

Nouvelle dénomination « 2AU » :

Créées lors de l'élaboration du PLU de 2013, ces zones sont dénommées « 2AU » afin d'uniformiser le PLU de Trans-en-Provence avec la catégorisation usuellement appliquée, et notamment dans les SCOT, qui est la suivante :

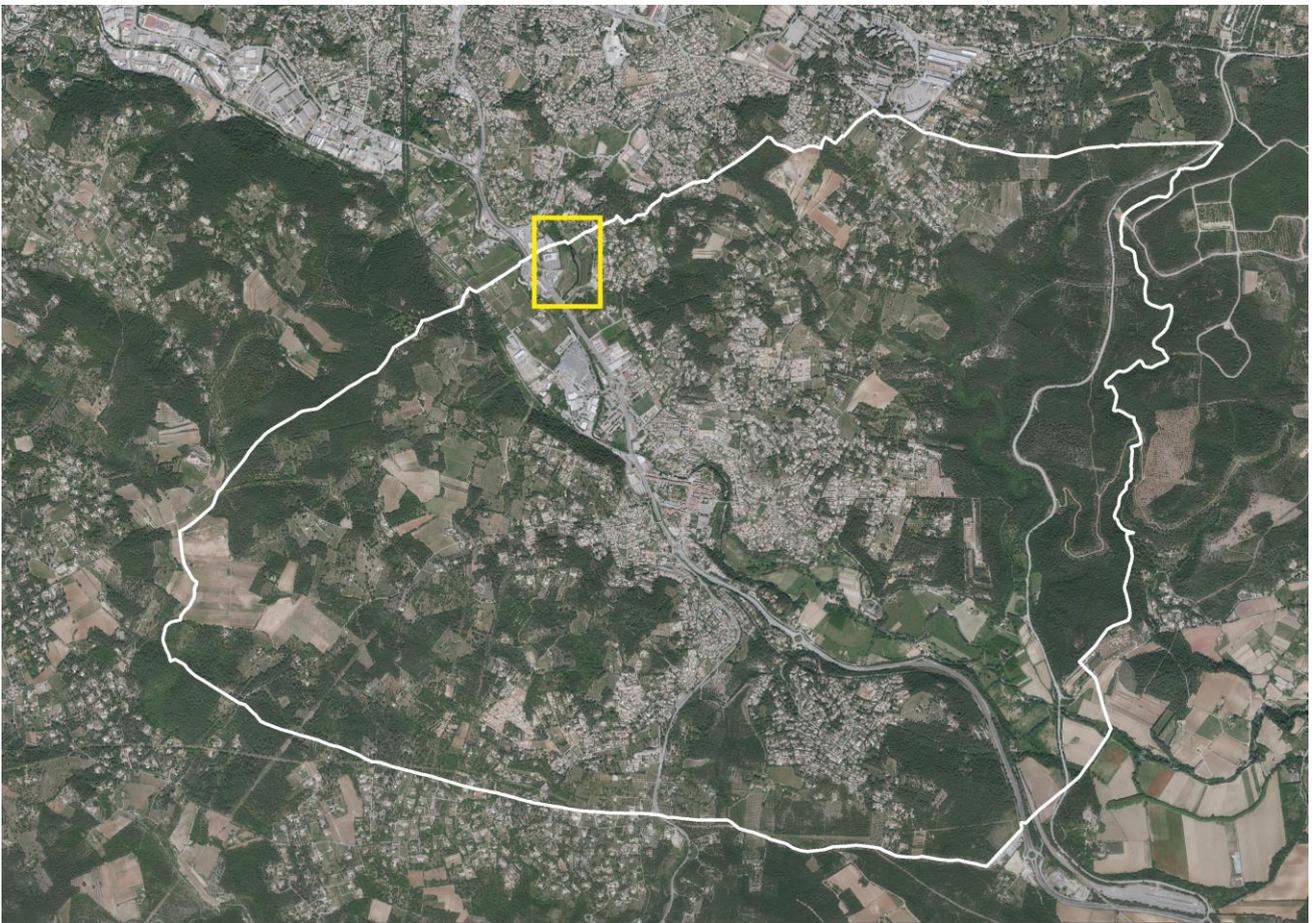
- les zones AU alternatives (ouvertes à l'urbanisation) sont dénommées « zones 1AU ».
- les zones strictes (non ouvertes à l'urbanisation) sont dénommées « zones 2AU ».

Ainsi :

Les zones 2AU du PLU en vigueur (qui sont les zones constructibles sous condition) deviennent les zones **1AU**.
Les zones 1AU, 3AU et 4AU du PLU en vigueur (toutes strictes) deviennent les zones **2AUa, 2AUb et 2AUc**.

Le règlement et le zonage sont modifiés en conséquence. Il ne s'agit que d'un changement d'identifiants, pour faciliter la compréhension du devenir des zones auprès des techniciens, de l'Etat, du SCOT et des autres PPA. Et ainsi éviter toute confusion auprès des administrés notamment lorsque le PLU sera téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

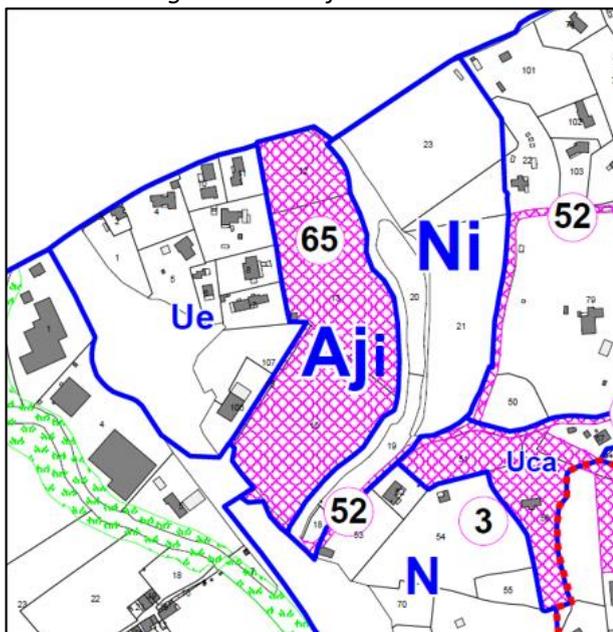
10.12 Création de la zone Aj i



□ Localisation de la zone « Aj i » créé par la procédure.

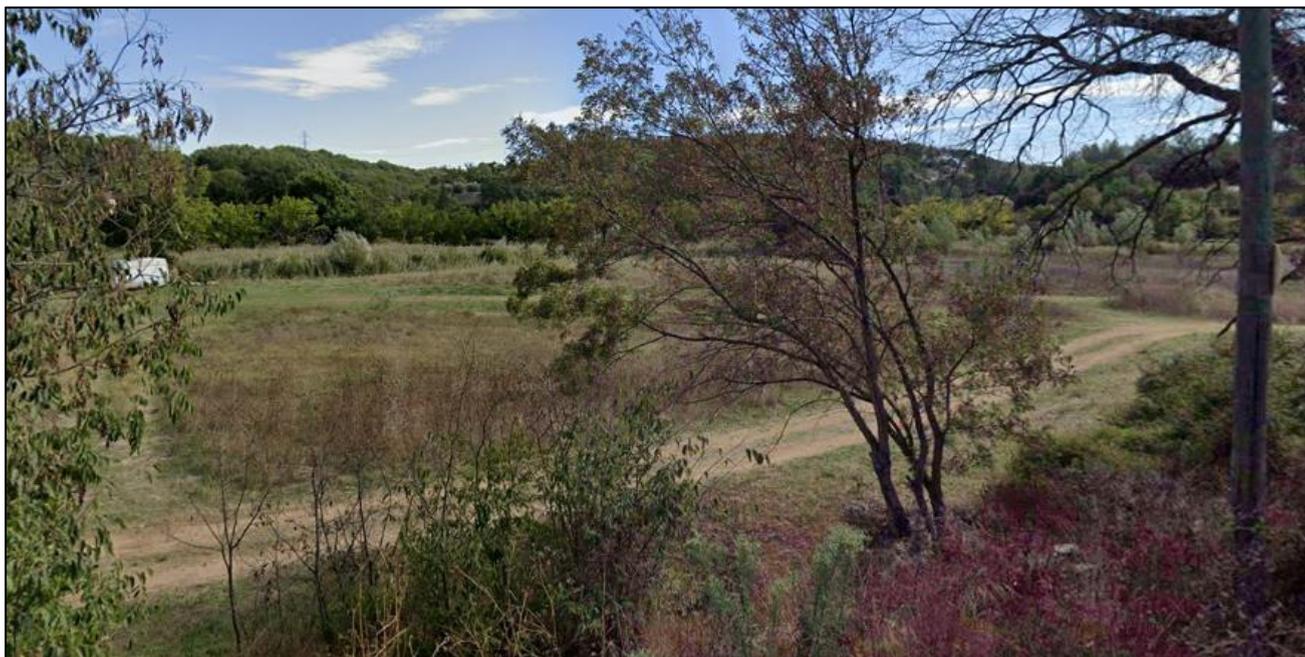
La présente procédure crée la zone Aji, zone dédiée aux jardins partagés et familiaux de 2,5 ha.

Extrait du zonage de la modification 2024 :



Justification : La commune envisage la création de jardins familiaux et partagés sur un terrain non constructible et inondables. Pour faciliter la mise en œuvre du projet, le règlement est modifié de façon à permettre les abris de jardins, limités à 3m² d'emprise et à 2,50 m de hauteur. Le règlement précise qu'un seul abri de jardin est autorisé par jardin familial, et que celui-ci soit scellé pour prendre en compte le PPRI.

✓ Photographie du futur site de jardins familiaux et partagés, classé en zone Aji au PLU



10.13 Modifications apportées à la zone A

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article										X	

Extrait du règlement modifié

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les secteurs indicés « i », toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2, y compris les cabanes et constructions insolites.
- L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Toutes extensions, constructions et installations sont interdites en secteurs Ai.
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites pour des salles de séminaires et l'évènementiel.
- En secteur Aj, toute nouvelle construction ou installation est interdite, hormis celles autorisées spécifiquement en secteur AJ à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, il peut être autorisé les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne sont pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4. Dans le secteur « Aj » seuls sont autorisés les abris de jardins limités à 3 m² d'emprise au sol et à 2,50 m de hauteur au faîtage. Un seul abri de jardin est autorisé par jardin familial. Celui-ci devra être scellé au sol afin de prendre en compte le risque inondation.

5. Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L423-1-5, al.7 L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 300 m² 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;

g) POUR LES CONSTRUCTION A DESTINATION D'HABITATION EXISTANTES ET LEGALE QU'ELLES SOIENT OU NON NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation.
 - Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation.
- Sous réserve de respecter les dispositions prévues aux articles A3 à A14.

Justification

L'article A.1 de la zone agricole interdit explicitement la cabanisation : et les constructions de type « insolite » : cette mesure vise à éviter la prolifération de l'hébergement léger de loisir (yourte, cabane dans les arbres, ...). En effet, l'hébergement insolite est une construction et doit, non seulement, faire l'objet d'une autorisation

d'urbanisme, mais surtout être autorisé dans le PLU de la commune. L'article est également complété par l'interdiction d'aménager des salles recevant du public pour de l'évènementiel (séminaires, mariages...). La zone agricole n'est pas destinée à accueillir ce type d'activités générant du trafic et exposant les individus aux risques (incendie, inondations...).

L'article A.2 de la zone agricole est en revanche complété par une disposition issue de la Loi Elan de 2018 autorisant les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits issus du terrain agricole sur lequel elles sont implantées. L'article poursuit en définissant les installations autorisées en Aj (nouveau secteur agricole créé, voir chapitre précédent).

De plus l'article A2 est modifié pour autoriser les extensions et les annexes des constructions existantes et légalisées à destination d'habitation qu'elles soient ou non liées à une exploitation agricole comme l'autorise la Loi LAAF. La surface de plancher autorisée pour les habitations nécessaires à l'activité agricole est harmonisée avec la possibilité maximale d'extension offerte dans la zone agricole à toutes les habitations (confère ci-après article A9 modifié). Ainsi la SDP maximale autorisée passe de 300m² à 250m².

10.14 Modifications apportées aux zones A et N

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article										X	X

Extrait du règlement modifié

▪ **L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, légalement édifiées, est autorisée sous conditions cumulatives :**

- Pour une surface de plancher initiale supérieure à 50 m² l'extension se réalisera en une fois dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et jusqu'à concurrence d'une surface de 250 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
- et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et sans sortir de la « zone d'implantation ».

▪ **Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, légalement sont autorisées sous conditions cumulatives :**

- La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m².
- les annexes (hors piscines dont la taille du bassin n'est pas réglementée) sont limitées à 50 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière).
- les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale.

X = 25 mètres

Les règles ci-après du règlement de la zone A et N, s'imposent à la zone d'implantation

■ Emprise ou sol de la construction à destination d'habitation, existante et légale
 ■ Zone d'implantation

Justification

Les articles A.9 et N.9 sont est modifiés pour **tenir compte de l'article L151-12 du code de l'urbanisme**. Désormais, en zones A et N, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, ainsi que les annexes à l'habitation. Le règlement du PLU définit les conditions à remplir :

Les conditions ci-dessous doivent être réunies pour bénéficier d'une extension :

- La construction existante doit être régulièrement édifiée (existence légale).
- La surface de plancher initiale doit être supérieure ou égale à 50m².
- L'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- La surface de plancher est plafonnée à 250 m² de surface de plancher totale. Ces 250m² comprennent la surface de plancher de la construction initiale et l'extension.
- L'extension de la construction doit intégralement s'implanter dans une zone d'implantation de 25 mètres autour de l'habitation existante.

En outre, la création d'annexes à l'habitation est également autorisée sous conditions :

- Qu'une habitation d'au moins 50 m² soit préexistante sur le terrain.
- Que l'ensemble des annexes atteignent au maximum une emprise cumulée de 50 m² (hors piscine)
- Les annexes devront s'inscrire dans une zone d'implantation de 25 mètres autour de l'habitation existante.

Le règlement s'accompagne d'un schéma concept définissant la zone d'implantation dans laquelle extensions et annexes sont autorisées. Au-delà de cette zone d'implantation, aucune extension ou annexe ne sera autorisée.

- La hauteur des annexes à l'habitation ne peut dépasser 3,50 m à l'égout du toit.

L'article 10 (règle de hauteur) des zones A et N, a été complété en vue de limiter la hauteur des annexes à l'habitation à 3,50 m à l'égout du toit, afin d'éviter l'impact paysager des annexes autorisées autour des habitations existantes.

10.15 Modifications apportées à la zone N

Zones du règlement concernées par la modification

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	1AU	2AUa	2AUb	2AUc	A	N
Modification de l'article											X

Extrait du règlement modifié

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes légalement à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les dispositions prévues aux articles N3 à N14, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m². Ces travaux ne seront autorisés qu'une seule fois.

Justification

L'alinéa concernant les constructions à destination d'habitation est modifié : les règles pour les extensions sont désormais réécrites à l'article 9 de la zone N, et les annexes à ces habitations sont autorisées.

- ↪ **Les évolutions du règlement de la zone A et N concernant les annexes et les extensions des habitations autorisées font l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.**

11 Modifications apportées aux annexes du règlement

11.1 Annexe n°1

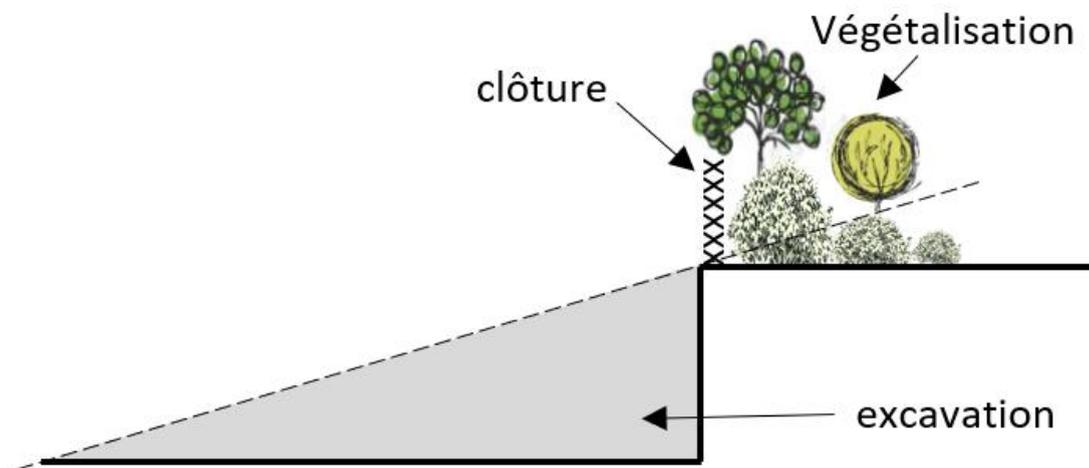
L'annexe n°1 concerne la définition de l'exploitation agricole en application des articles L311-1 et 312-1 du Code Rural. L'arrêté fixant la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) est ajouté. Cette définition s'applique à toute exploitation agricole située sur le territoire de Trans en Provence.

Suite à la demande de la DPVA, un assouplissement des critères de définition de l'exploitation agricole sera étudié au cas par cas pour les jeunes exploitants qui démarrent leur activité.

11.2 Annexe n°2

L'annexe 2 définit le calcul de la règle de hauteur. Cette annexe est complétée par une coupe définissant les conditions d'implantation d'une clôture située en amont d'une excavation.

En cas d'excavation : la clôture doit être en grillage à maille souple et végétalisée. Les brises vues et murs, murets sont interdits.



11.3 Annexe n°6

Le lexique est complété par des articles définissant les affouillements / exhaussements, l'emprise au sol, les espaces non imperméabilisés, les murs de soutènement. Ces définitions détaillent les nouveaux termes utilisés dans le règlement et faciliteront l'instruction. A la demande de la DPVA la définition des « annexes » a été ajoutée : celle du Lexique National de l'Urbanisme a été reprise.

11.4 Annexes n°8 à n°11

La présente procédure met à jour les arrêtés préfectoraux en vigueur et applicables pour toutes autorisations d'urbanisme :

- Annexe n°8 : arrêté préfectoral portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisé classé
- Annexe n° 9 : arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé dans le département du var
- Annexe n° 10 : arrêté préfectoral imposant les haies anti dérive, pour toute habitations nouvelle jouxtant une exploitation agricole.

12.3 Intégration du Droit de Prémption Urbain Renforcé

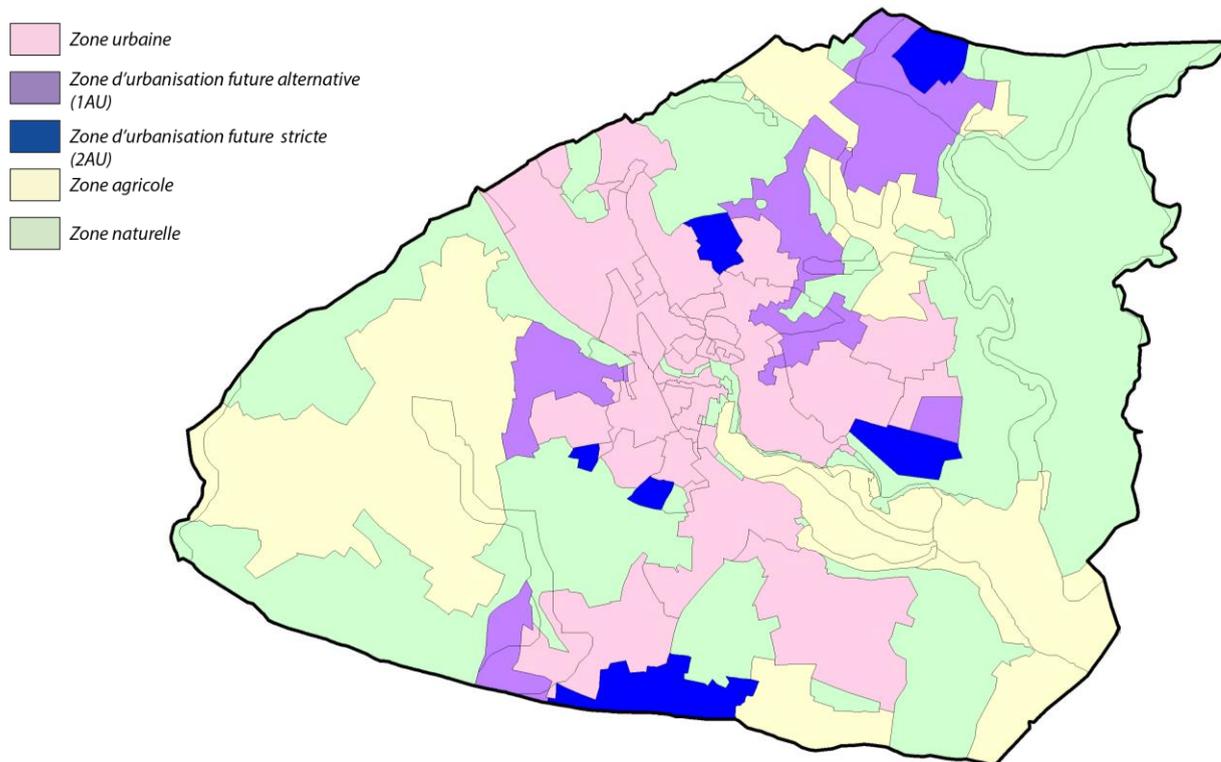
Les annexes générales du PLU sont complétés par l'intégration de carte approuvée par délibération du conseil municipal du 12 avril 2022 instaurant le droit de préemption urbain renforcé.

12.4 Intégration du Règlement local de publicité

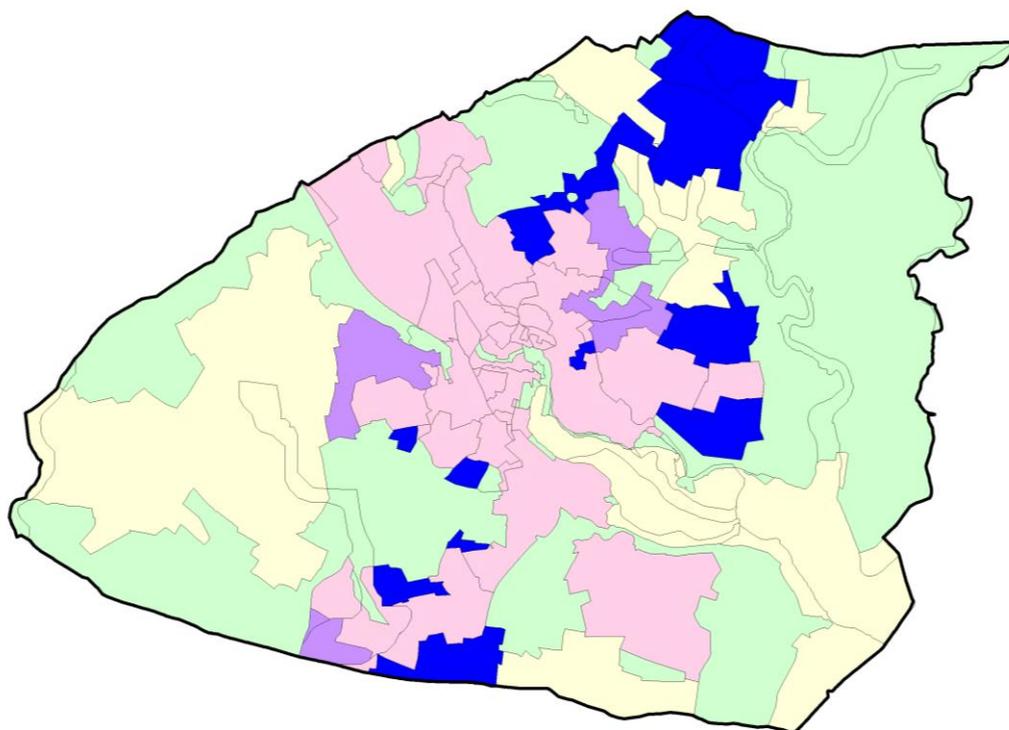
Les annexes générales du PLU sont complétés par l'intégration du règlement (graphique et écrit) approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mars 2021 instaurant le nouveau Règlement Local de Publicité.

13 Le PLU avant et après modification

13.1 Zonage simplifié



PLU approuvé en 2013 (zonage simplifié)



Echelle : 1/25 000

PLU modifié en 2024 (zonage simplifié)

13.2 Superficies et évolution

Zone	PLU 2013	PLU modifié 2024	Evolution en ha	Evolution en %
<i>U</i>	378,6 ha	357,5 ha	- 21,1 ha	- 5,6%
<i>AU alternative</i>	132,1 ha	56 ha	-76,1 ha	- 57%
<i>AU stricte</i>	57,4 ha	142,4 ha	+ 85 ha	+ 148%
<i>A</i>	431,2 ha	441,3 ha	+ 10,1 a	+ 2%
<i>N</i>	699,7 ha	701,8 ha	+ 2,1 ha	+0,3%
Superficie communale : 1699 ha.				

14 Comptabilité avec le PADD du PLU approuvé en 2013

Le PADD du PLU approuvé le 13 juin 2013 comporte 3 orientations générales avec lesquelles la procédure de Modification est compatible :

ORIENTATIONS DU PADD	COMPATIBILITE
Orientation générale n°1 : Trans-en-Provence préserve son identité rurale.	
<i>Le cœur du village : Révéler le patrimoine culturel bâti.</i>	La présente procédure ne vient pas contrarier cette orientation.
<i>Mettre en place une « trame verte » et une « trame bleue ».</i>	La présente procédure répond à cette orientation par la réduction des zones constructibles à court terme : le zonage A et N est étendu ainsi que les zones 2AU strictes non ouvertes à l'urbanisation. En outre les oliviers sont désormais protégés par le règlement, ainsi que la trame verte en milieu urbain grâce à l'instauration d'un coefficient d'espaces non imperméabilisés qui permettra de conserver une couverture boisée et des jardins en milieux urbains (articles 13 des zones constructibles).
<i>Volet énergie. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser l'énergie</i>	La présente procédure répond à cette orientation en autorisant les ombrières photovoltaïques et les toitures solaires
Orientation générale n°2 : Trans-en-Provence développe un nouveau maillage du territoire.	
<i>Recoudre le territoire de Trans-en-Provence.</i>	La présente procédure répond à cette orientation en identifiant un ER dédié à l'implantation d'un collège le long de l'axe de développement acté dans le PADD. En outre, les pôles urbains sont densifiés et recentrés autour de cet axe (Varrayon / centre-ville / Suous).
<i>Positionner le village au cœur du nouveau maillage du territoire de Trans-en-Provence.</i>	La centralité est renforcée : les équipements publics (ER) proche du centre—ville viennent conforter le maillage urbain, le logement social est favorisé dans le centre et l'étalement de l'urbanisation initialement prévu par les zones U et AU périphérique est stoppé.
<i>Positionner Trans-en-Provence à proximité du pôle d'excellence lié à l'école d'artillerie de Draguignan.</i>	La présente procédure ne vient pas contrarier cette orientation. Le futur projet urbain de Varrayon reste inscrit au PLU.
<i>Positionner Trans-en-Provence sur l'Arc Résidentiel Sud de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD).</i>	La présente procédure ne vient pas contrarier cette orientation. Le futur projet urbain des Suous, bien que réduit (zone 4AU) , reste inscrit au PLU.
Orientation générale n°3 : Trans-en-Provence favorise l'échelle communale en matière d'économie	
<i>Développer l'emploi sur le territoire de Trans-en-Provence</i>	La présente procédure ne vient pas contrarier cette orientation.
<i>Maintenir l'activité agricole sur la commune de Trans-en-Provence</i>	La zone agricole voit sa superficie augmentée (chemin des Crouières), une zone de jardins familiaux est programmée (zone Aj i) et le règlement de la zone A favorise l'économie agricole (article A.2) tout en protégeant la ressource agricole (zone d'implantation limitée pour les extensions et les annexes, interdictions renforcées à l'article A.1).
<i>Développer le tourisme</i>	La présente procédure ne vient pas contrarier cette orientation.