

La Londe les Maures

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

1 NOTICE

PLU approuvé le	19/06/2013
Modification n°1 approuvée le	07/04/2015
Modification n°2 approuvée le	27/11/2015
Révision allégée n°1 approuvée le	22/02/2018
Modification n°3 approuvée le	17/10/2019
Modification n°4 approuvée le	26/11/2020

Préambule

La commune de La Londe-les-Maures dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 juin 2013 et ayant déjà fait l'objet de trois modifications et d'une révision allégée.

Afin de poursuivre le travail d'adaptation des règles au regard des évolutions législatives, de l'avancement des réflexions des nouveaux projets ou encore au regard du retour d'application des règles, certaines dispositions nécessitent d'être modifiées :

- adaptation de certaines règles de hauteurs ;
- adaptation des règles d'intégration des antennes paraboliques et climatiseurs ;
- adaptation des règles de stationnement ;
- suppression de l'obligation de l'avis de l'architecte conseil dans la zone 2AUG.

Il s'agit de l'objet de cette quatrième modification du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

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

Cette procédure ne remet pas en cause les orientations du PADD ni l'économie générale du PLU. Celui-ci demeure ainsi compatible avec les documents de rang supérieur.

1. Réduction de la règle des hauteurs en UA, UB et UC

La suppression des COS et des superficies minimales par la loi ALUR en mars 2014 a transformé la manière dont la commune souhaitait accompagner le renouvellement urbain et la densification partielle dans son PLU approuvé en 2013.

Une première modification, engagée peu de temps après la promulgation de la loi, a permis de maîtriser la densification dans les secteurs les plus sensibles paysagèrement, en particulier Valcros. Le parti pris retenu visait en parallèle à apprécier les effets de la loi ALUR sur les secteurs les moins sensibles dans le temps afin d'en ajuster les effets si besoin.

Il s'avère à ce titre que la loi ALUR a eu pour conséquence une accélération des phénomènes de renouvellement urbain dans le centre-ville.

Les possibilités offertes en termes de densification ont en effet créé un engouement et de nombreux permis ont été déposés. Cet engouement a été important et rapide, au-delà des prévisions réalisées par la commune. Alors que le PADD prévoyait dans son orientation n°3 une production de 200 logements, depuis l'approbation du PLU en 2009, les logements délivrés et construits sur la commune s'élèvent à 929 logements (dont 474 logements sur le programme du quartier de Châteauvert). En 2020, la commune a déjà délivré des autorisations d'urbanisme pour 107 logements et il est projeté, d'ici la fin d'année, la construction de 110 logements. Ce faisant, l'objectif initial fixé par le PADD est totalement dépassé.

Alors qu'elle envisageait une transformation progressive des quartiers, lui permettant de moderniser et d'adapter les réseaux (voirie, adduction d'eau potable, électricité...) dans la durée (investissements réguliers), cette densification brusque a contribué à saturer les réseaux existants en quelques années. Ces réseaux sont aujourd'hui insuffisants pour poursuivre cette densification, conduisant la commune à refuser un certain nombre de permis.

Il apparaît donc désormais nécessaire de maîtriser ce processus de renouvellement en encadrant plus strictement la constructibilité. Le foncier constructible devant demeurer mobilisable, et les formes urbaines devant être conservées, la présente modification procède à l'adaptation des règles de hauteurs, principal vecteur de cette densification. Il s'avère en effet que quasiment tous les bâtiments de la commune pourraient faire l'objet d'une surélévation au regard des règles existantes.



Repérage des différences entre hauteurs réelles et hauteurs maximales autorisées pour le quartier du centre-ville

Les hauteurs suivantes sont donc modifiées en conséquence :

- en UA, la hauteur de façade passe de 15 m à 12 m et la hauteur totale de 18 m à 15 m. Le nombre de niveaux est réduit également à 4 niveaux au maximum (3 sur rez-de-chaussée) ;
- en UB, la hauteur de façade passe de 12 m à 9 m et la hauteur totale de 15 m à 12 m. Le nombre de niveaux est réduit également à 3 niveaux au maximum (2 sur rez-de-chaussée) ;
- en UC, la hauteur de façade passe de 9 m à 7 m et la hauteur totale de 12 m à 10 m (uniformisation de la règle de hauteur avec celle de la zone UD).

En outre, la zone UC ne se distinguant du secteur UCb que par une hauteur frontale à 7 m, celle-ci ne trouve plus de justification. Les zones UC sont donc renommées UCb. Le règlement est mis à jour en conséquence.

Extrait du règlement modifié

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Il est imposé pour les constructions les hauteurs maximales suivantes :

Dans la zone UA :

pour HF : ~~45~~ 12 mètres.

pour HT : ~~48~~ 15 mètres.

En outre, sous respect des hauteurs maximales énoncées ci-dessus, les bâtiments, en zone UA, ne peuvent comprendre plus de ~~quatre~~ trois niveaux sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteur maximale

Il est imposé pour les constructions les hauteurs maximales suivantes :

- pour HF : ~~42~~ 9 mètres.

- pour HT : ~~45~~ 12 mètres.

En outre, sous respect des hauteurs maximales énoncées ci-dessus, les bâtiments ne peuvent comprendre plus de ~~trois~~ deux niveaux sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Les conditions de mesure des constructions sont définies par l'article 10 du titre II du présent règlement.

2) Hauteurs maximales

Il est imposé pour les constructions les hauteurs maximales suivantes :

~~pour HF : 9 mètres, à l'exception du secteur UCb où HF ne peut excéder 7 mètres.~~

~~pour HT : 12 mètres, à l'exception du secteur UCb où HT ne peut excéder 10 mètres.~~

- pour HF : 7 mètres.

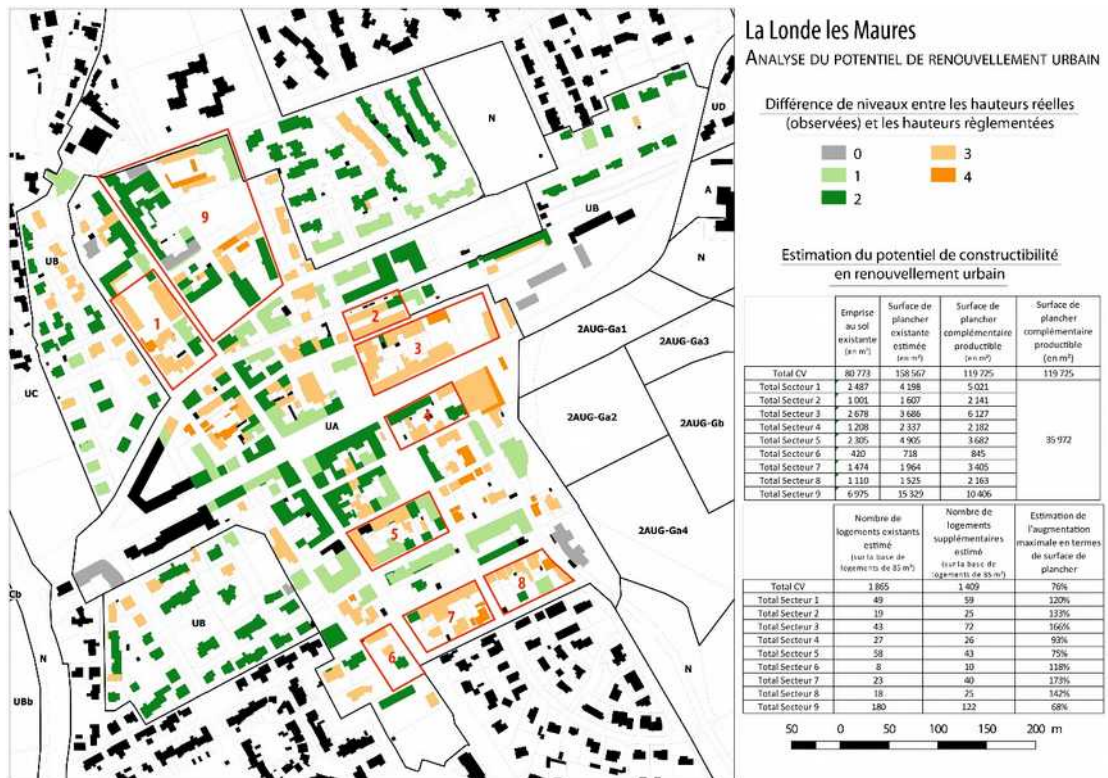
- pour HT : 10 mètres.

Cette réduction des hauteurs permet une réduction globale de la constructibilité dans le centre-ville mais n'obère pas néanmoins toute possibilité de densification et de renouvellement urbain.

Une estimation du potentiel de constructibilité a été définie dans les zones susceptibles d'être le plus densifiées en centre-ville (zone UA et UB). Cette estimation montre que la seule réduction des hauteurs dans le cadre de la modification n°4 permet de réduire de près de 60 % le potentiel de constructibilité par rapport au PLU en vigueur. Toutefois, cette réduction n'obère pas toute possibilité de construire et de densifier puisque l'application des règles issues de la modification n°4 permet en moyenne une augmentation de 23 % du potentiel constructible existant.

Afin de calculer l'évolution du potentiel de constructibilité, ont en effet été comparées :

- l'estimation du nombre de logements présents dans le centre-ville (zone UA et UB) au regard de l'emprise et de la hauteur des bâtiments existants ;
- l'estimation du nombre de logements complémentaires réalisables dans le cadre de l'application des règles du PLU en vigueur, en calculant la hauteur résiduelle constructible par la différence de la hauteur réglementaire avec la hauteur réelle.



Repérage des différences entre hauteurs réelles et hauteurs maximales autorisées pour le quartier du centre-ville

Les différences entre hauteur réelles des bâtiments et hauteurs inscrites au PLU en vigueur sont marquées, en particulier dans le cœur du quartier, allant jusqu'à 4 niveaux d'écart entre les épannelages réels et autorisés. De nombreuses constructions sont à 1,2 ou 3 niveaux de la hauteur réglementée (approximativement en proportions égales). Le centre-ville apparaît ainsi comme le quartier le plus sensible à la densification. A titre d'illustration, des secteurs stratégiques ont été identifiés (secteurs 1 à 9).

- l'estimation du nombre de logements complémentaires réalisables dans le cadre de l'application des règles du PLU amendées à la suite de la modification n°4, en calculant la hauteur résiduelle constructible par la différence de la hauteur réglementaire avec la hauteur réelle.

Les résultats de ces estimations sont détaillés et comparés dans le tableau ci-dessous. Ils démontrent que la modification n°4 permet effectivement de réduire le potentiel de constructibilité de prêt de 60 % par rapport au PLU en vigueur, mais permet toujours néanmoins de densifier le tissu urbain existant.

	Analyse cadastrale			Avec PLU en vigueur			Après mise en œuvre de la modification n°4			Réduction estimée entre le PLU en vigueur et la modification n°4
	Emprise au sol existante (en m²)	Surface de plancher existante estimée (en m²)	Nombre de logements existants estimé (sur la base de logements de 85 m²)	Surface de plancher complémentaire productive (en m²)	Nombre de logements supplémentaires estimé (sur la base de logements de 85 m²)	Estimation de l'augmentation maximale en termes de surface de plancher	Surface de plancher complémentaire productive (en m²)	Nombre de logements supplémentaires estimé (sur la base de logements de 85 m²)	Estimation de l'augmentation maximale en termes de surface de plancher	
Total Centre-ville (UA et UB)	80 755	158 527	1 865	119 725	1 409	43%	47 918	564	23%	-60%
Total Secteur 1	2 487	4 198	49	5 021	59	54%	2 235	26	35%	-55%
Total Secteur 2	1 001	1 607	19	2 141	25	57%	746	9	32%	-65%
Total Secteur 3	2 678	3 686	43	6 127	72	62%	3 216	38	47%	-48%
Total Secteur 4	1 208	2 337	27	2 182	26	48%	931	11	28%	-57%
Total Secteur 5	2 305	4 905	58	3 682	43	43%	1 518	18	24%	-59%
Total Secteur 6	420	718	8	845	10	54%	529	6	42%	-37%
Total Secteur 7	1 474	1 964	23	3 405	40	63%	1 578	19	45%	-54%
Total Secteur 8	1 110	1 525	18	2 163	25	59%	1 257	15	45%	-42%

Nota Bene : Les données de production de logements sont à prendre avec tout le recul nécessaire. Il s'agit d'une estimation basée sur une méthodologie spécifique comprenant une valeur moyenne de taille de logement. Cette estimation ne peut tenir compte pour chaque parcelle des contraintes foncières, économiques, administratives (indivisions), ou de rétention foncière qui peuvent y être applicables.

2. Adaptation des règles d'intégration des antennes paraboliques et climatiseurs

Afin de veiller à la qualité des constructions, les règles relatives à l'installation des antennes paraboliques et aux climatiseurs sont modifiées dans les articles 11 de toutes les zones du PLU (hors 3AU). L'obligation de les réaliser en toiture est supprimée au profit d'une règle permettant de veiller à ce qu'ils soient le moins visible possible Leur intégration dans les combles est notamment rendue possible

Extrait du règlement modifié

Dans le cadre de constructions nouvelles, les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être ~~privilegiés sur les toitures et être~~ aussi peu visible que possible (dans les combles par exemple), à l'exception d'une impossibilité technique avérée.

3. Evolution des règles de stationnement

En l'absence d'une fréquence suffisamment développée des transports en commun dans la commune et vers l'agglomération toulonnaise, l'usage de la voiture demeure prépondérant. Avec l'augmentation du nombre de véhicule par ménage, et la densification liée à l'application de la Loi ALUR, les conditions de stationnement se sont détériorées dans la commune, en particulier dans le long des voiries.

Cette augmentation du parc de véhicules n'a pas par ailleurs pu être compensée par l'augmentation de l'offre publique de stationnement.

Pour rappel, la commune dispose sur son territoire de plus de 2 000 places de stationnement public gratuit sous forme d'aires ou de parcs de stationnement ou dans sous forme de stationnement longitudinal. Trois parkings gratuits principaux sont répertoriés dont trois dans le centre-ville :

- l'Espace Romboni de 50 places
- le parking Casino de 150 places
- le parking place Victor Hugo de 200 places.

Les autres principaux parkings présents sur la commune se situent sur le port et les plages :

- le parking Baie des Isles de 1000 places
- les parkings du port de 300 places
- le parking Tamaris de 200 places
- le parking Louis Bernard de 100 places

Depuis l'approbation du PLU, de nombreux aménagements complémentaires ont été réalisées :

1. Aménagement de l'école des Bormettes:

Création de la liaison piétonne entre la piste des annamites et la promenade du Maravanne / Création de 94 stationnements publics



2. Aménagement du rond-point dit de Valcros:

Réalisation d'environ 50 stationnements/aire-de co-voiturage



3. Acquisition du terrain, démolition des constructions et réalisation 16 stationnements + 4 motos à l'angle de la rue Louis Bussone et de la rue Henri Fabre:



4. Acquisition du terrain, démolition des constructions et réalisation de 9 stationnements et d'un espace vert le long de la rue Carnot:



5. Réalisation de 104 stationnements publics le long de l'avenue Georges Clémenceau (opération Chateauvert)



6. Réfection et remise aux normes de 24 stationnements publics à la place Sochet



7. Réfection et remise aux normes de 90 stationnements publics de la place Georges Gras



8. Requalification de la place Victor Hugo



9. Réfection des voies et amélioration de l'offre de stationnement

Boulevard de la plage de l'argentière, rue Vivaldi, avenue Georges Clémenceau (trottoir, stationnement...), avenue Alfred Henry (28 places), quartier des Borrettes, Requalification des jardins des oliviers et de la Brûlade, rue des tennis (22 places)...

Requalification de l'Avenue Clémenceau



Stationnement rue des tennis



10. Parking couvert du boulevard AZAN

Il s'agit des stationnements du projet chêne et oliviers II. Ils ont été réalisés à la suite de la délivrance du permis de construire n° PC 83 071 09 00036 du 20/11/2009 pour la construction de locaux associatifs (salle de musculation et salle polyvalente), la construction de 8 logements, la création d'une voie nouvelle et l'aménagement d'un parking (47 stationnements dont 2 PMR en surface).



En complément du développement de l'offre publique de stationnement, il convient de renforcer la production de stationnement dans le cadre de la construction privée. De nouvelles normes plus strictes doivent donc être mise en œuvre.

La présente modification procède aux adaptations suivantes :

- en zone UA, UB et UC, où l'habitat dense est privilégié (1,5 ou 2 places par logement initialement), de nouvelles règles sont introduites pour définir un nombre de place de stationnement au regard de la typologie de logement produite :

Extrait du règlement modifié

*Par logement: ~~1,5 place (en UA) ou 2 places (en UB et UC)~~
Pour les logements de type T/F 1 à 3 pièces : 2 places par logement
Pour les logements de type T/F 4 pièces : 3 places par logement
Pour les logements de type T/F 5 pièces et plus : 4 places par logement
Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.*

Dans ces zones, le nombre de place visiteurs est également augmenté en conséquence. Il est toutefois précisé que ces places sont calculées par tranches « complètes ».

Extrait du règlement modifié

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de ~~5~~ 4 logements, 1 place par tranche ~~complète~~ de 4 logements.

Exemples :

- *dans le cadre d'une opération comportant 3 logements, aucune place de stationnement complémentaire ne doit être produite (0 tranche complète de 4 logements sur 3 au total)*
 - *dans le cadre d'une opération comportant 6 logements, seul 1 place de stationnement complémentaire doit être produite (1 tranche complète de 4 logements sur 6 au total)*
 - *dans le cadre d'une opération comportant 8 logements, 2 places de stationnement complémentaire doit être produite (2 tranches complètes de 4 logements sur 8 au total)*
- L'article 12 du Titre 2 du règlement est également complété :
 - des rappels sont effectués concernant la localisation des normes de stationnement dans le règlement (paragraphe 1) ;
 - les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme en cas de non-possibilité de réalisation des places de stationnements sont actualisées (paragraphe 2) ;
 - des conditions d'accessibilité et de sécurité aux places de stationnement sont introduites afin de veiller à la qualité des espaces de stationnements (paragraphe 3) ;
 - les normes nationales de stationnement sont introduites et rappelées afin de devenir opposables aux opérations d'aménagement et aux constructions dans un souci de qualité des espaces de stationnement (paragraphe 4).
 - il est imposé que les places non-couverte soient perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Extrait du règlement modifié

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1/ Rappel

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chacune des zones. Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction.

- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

~~2) En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :~~

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :~~

- ~~— soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,~~
- ~~— soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.~~

~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~

2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les dégagements nécessaires pour permettre une circulation aisée des véhicules devront être mis en œuvre. Les cheminements d'accès piéton doivent également être sécurisés.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé. Toutefois, les places de stationnement « commandé » ne seront considérées dans le calcul du nombre global de places de stationnement que comme une seule place de stationnement.

4/ Normes de stationnement

Les parcs de stationnement « ouverts » doivent disposer d'une surface minimale de 12,5 m² et respecter les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Les parcs de stationnement « fermés » doivent disposer d'une surface minimale de 13,5 m² et respecter les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,70 m.

5/ Réduction de l'imperméabilisation

Les places de stationnement non couvertes devront obligatoirement permettre l'infiltration de l'eau dans le sol.

4. Suppression de l'obligation de l'avis de l'architecte conseil dans la zone 2AUG

Dans le cadre de l'opération d'aménagement Châteauvert, le règlement de la zone 2AU prévoyait la consultation systématique de l'Architecte Coordinateur du projet urbain. Cette opération étant finalisée et le contrat de suivi entre la commune et l'architecte étant arrivé à expiration, il est proposé de supprimer cette disposition du règlement de la zone 2AUG (article 11) :

~~Chaque demande d'autorisation du droit des sols devra comporter le Visa de l'Architecte Coordonnateur du projet urbain Châteauvert, chargé par la Commune de faire respecter notamment le cahier des recommandations architecturales et plus largement la cohérence du projet urbain. Un avis négatif de cet Architecte conduira au refus du permis de construire ou d'aménager.~~

5. Intégration de dérogation pour l'implantation de locaux poubelles en bord de voie

Afin de faciliter la gestion de l'implantation et du ramassage des déchets ménagers, des dérogations à l'implantation de ce type de constructions est introduit dans le règlement du PLU. Les dérogations au règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives sont introduites dans les articles 6 et 7 du Titre II relatif aux modalités d'implantation des constructions :

[Les règles de recul fixées aux articles 6 / 7 ne s'appliquent pas :]

- *aux locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers à condition*
 - o *que leur hauteur n'excède pas 2,30 à l'égout du toit ;*
 - o *qu'ils soient directement accessibles à partir d'une voie ouverte à la circulation publique ;*
 - o *qu'ils fassent l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public.*