

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

PIECE 0 – NOTICE EXPLICATIVE

exposant les motifs de la modification
conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du _____

approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme modifié



| PROCEDURES | DATE APPROBATION DCM |
|-----------------------------|----------------------|
| Plan Local d'Urbanisme | 12/04/13 |
| Modification N°1 du PLU | 07/04/14 |
| Modification N°2 du PLU | 24/11/15 |
| Modification N°3 du PLU | 07/10/2016 |
| Modification N°4 du PLU | 17/02/2017 |
| Modification simplifiée N°1 | |

Table des matières

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE | 3 |
| 2. | CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA FARLEDE | 4 |
| 3. | PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT DU PLU | 5 |
| | CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES | 5 |
| 3.1 | LA MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES UB7 ET UB10 DU REGLEMENT REPRENANT LE TEXTE DU REGLEMENT DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU APPROUVEE LE 07.10.2016 | 5 |
| 3.2 | LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE AUH2-1 DU REGLEMENT REPRENANT LE TEXTE DU REGLEMENT DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU APPROUVE ET MODIFIANT LA ZONE DANS LAQUELLE LES ACTIVITES COMMERCIALES SONT AUTORISEES EN COHERENCE AVEC LA DEMANDE DE M. LE PREFET DU VAR EN DATE DU 29/11/2016..... | 10 |
| 4. | BILAN DES SURFACES ENTRE PLU MODIFICATION N°4 ET PLU MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | 11 |

PROPOS LIMINAIRES :

Il est précisé que la présente modification simplifiée du PLU doit s'inscrire dans la réforme récente du code de l'urbanisme.

A ce titre, il est important de préciser que la présente modification intégrera la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Une telle recodification de la partie législative ayant été opérée à droit constant, les nouveaux articles de la partie législative du code de l'urbanisme entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2016 et apparaîtront dans la présente modification.

A contrario, la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été modifiée structurellement par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

L'article 12 du décret précise les modalités d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions réglementaires afférentes au contenu des PLU.

Il y est clairement exprimé que les modifications prescrites après le 1^{er} janvier 2016 n'entraînent pas application des nouvelles dispositions réglementaires du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi les articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme issus de la version du code antérieure au 1^{er} janvier 2016 continuent de régir le PLU de la commune et le projet de modification simplifiée du PLU ci-dessous explicite.

1. La procédure de modification simplifiée

1.1 Contexte législatif

Le cadre de la modification simplifiée est fixé par l'article L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article R 123-20-1 du même code précise que cette procédure peut **notamment** être utilisée pour **rectifier une erreur matérielle**.

Cette modification simplifiée ne peut pas avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du L151-1 du code de l'urbanisme.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée ainsi que le lieu de consultation du dossier doit être publié.

Le dossier comportant :

- le projet de modification
- la notice explicative exposant les motifs de la modification

doit être mis à la disposition du public pendant un délai d'un mois afin qu'il puisse émettre des observations dans les conditions de la délibération du conseil municipal fixant les modalités de la mise à disposition du projet au public.

A l'issue de cette mise à disposition le conseil municipal est amené à délibérer pour approuver la modification simplifiée.

Le présent document sera ensuite annexé au rapport de présentation du dossier de P.L.U.

1.2 Procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant mise à disposition du projet de modification simplifiée au public.

A l'issue de la mise à disposition du public dont les modalités seront fixées par délibération du conseil municipal, un tel projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du bilan de la mise à disposition, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Ces éventuelles modifications ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PLU et devront être conformes à l'intérêt général.

2. Contexte et présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de La Farlède

2.1 Objectif

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Farlède a été approuvé le 12 Avril 2013 et a été modifié à plusieurs reprises :

- **Modification N° 1 approuvée le 07/04/2014**
- **Modification N° 2 approuvée le 24/11/2015**
- **Modification N° 3 approuvée le 07/10/2016**
- **Modification N° 4 approuvée le 17/02/2017**

La commune de La Farlède est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Toulon Provence Méditerranée approuvé le 16 Octobre 2009.

Il est précisé que ce schéma est actuellement en cours de révision.

La modification simplifiée n°1 du PLU de La Farlède a pour objet d'apporter des modifications au document du PLU sur les point suivant :

Corrections d'erreurs matérielles

- *La modification de la rédaction des articles UB7 et UB10 du règlement reprenant le texte du règlement de la modification N° 3 du PLU approuvée le 07.10.2016*

- *La modification des dispositions de l'article AUH2-1 du règlement reprenant le texte du règlement de la modification N° 3 du PLU approuvée le 07.10.2016 et modifiant la zone dans laquelle les activités commerciales sont autorisées en cohérence avec la demande de M. Le Préfet du Var en date du 29/11/2016.*

Au regard des objectifs affichés par cette modification et le cadre légal et réglementaire susmentionné, la procédure de modification simplifiée se justifie.

2.2 Contenu

Les objectifs et les propositions de modifications sont exposés dans la présente notice explicative.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU est composé:

- * De la présente notice explicative exposant les motifs de la présente modification simplifiée N°1
- * Du règlement **issu de l'approbation de la modification N° 3 du PLU** en date 07/10/2016
- * Du règlement **issu de l'approbation de la modification N° 4 du PLU** en date 17/02/2017
- * Du projet de règlement **rectifié** se substituant au règlement approuvé le 12/04/13 et modifié le 07/04/2014 et le 24/11/2015, le 07/10/2016 et le 17/02/2017

3. Présentation et justification des modifications apportées au règlement du PLU

CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Comme rappelé plus en avant, la présente procédure a pour objet de corriger diverses erreurs matérielles apparaissant aujourd'hui dans le PLU.

3.1 La modification de la rédaction des articles UB7 et UB10 du règlement reprenant le texte du règlement de la modification N° 3 du PLU approuvée le 07.10.2016

La première concerne le rétablissement de la rédaction des articles UB7 et UB 10 du règlement reprenant le texte du règlement de la modification N°3 du PLU approuvée le 07/10/2016 et n'apparaissant plus dans le texte du règlement de la modification N°4 du PLU approuvée le 17 février dernier.

Cette omission s'explique par un contexte de modifications successives.

La modification N° 4 du PLU qui traitait des possibilités de construire dans la zone UE2 dédiée à la création d'un pôle agroalimentaire **a été conduite parallèlement** à la modification N°3 qui portait sur divers objets sans lien avec la modification N°4.

L'approbation de la modification est intervenue le même jour que la fin de l'enquête publique relative à la modification N°4 du PLU.

C'est pourquoi les éléments ajoutés à l'issue de l'enquête publique concernant la modification N°3 n'ont pas été repris dans le règlement de la modification N°4 approuvé le 17/02/2017.

Une telle omission relève bien d'une erreur matérielle que la commune entend rectifier.

REDACTION ISSUE DE LA MODIFICATION N°3 APPROUVEE LE 07/10/2016**ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) En dehors des zones UBb et UBc :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Sur le terrain objet de l'emplacement réservé n° 75, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les dispositions prévues au paragraphe suivant ne sont pas applicables.
- Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.

b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'exécède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur sera égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.

- Des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour la construction de piscines qui pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives

b) pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

2) En UBb et UBc :

- les constructions devront être implantées à l'intérieur des gabarits figurant dans les Orientations d'Aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements
- Les piscines et locaux techniques enterrés peuvent être implantés à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 12 mètres en UB et UBa

- 12 mètres en UBa1 ou 15 mètres dans le cas d'une opération de construction de logements comportant au minimum 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sur le terrain objet de l'emplacement réservé n° 75, la hauteur est limitée à 12 mètres.

- 9 mètres en UBb

- 13 mètres en UBc

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 3 m de plus que la hauteur de l'égout pour les constructions à usage d'habitation. Non réglementé pour les autres constructions.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, ainsi que les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

REDACTION ISSUE DE LA MODIFICATION N°4 APPROUVEE LE 17/02/2017

ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) En dehors des zones UBb et UBc :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.

b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur sera égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.

- Des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour la construction de piscines qui pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives

b) pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

2) En UBb et UBc :

- les constructions devront être implantées à l'intérieur des gabarits figurant dans les Orientations d'Aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements

- Les piscines et locaux techniques enterrés peuvent être implantés à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 12 mètres en UB et UBa

- 12 mètres en UBa1 ou 15 mètres dans le cas d'une opération de construction de logements comportant au minimum 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- 9 mètres en UBb

- 13 mètres en UBc

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 3 m de plus que la hauteur de l'égout pour les constructions à usage d'habitation. Non réglementé pour les autres constructions.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, ainsi que les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

PROPOSITION DE MODIFICATION :

ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) En dehors des zones UBb et UBc :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Sur le terrain objet de l'emplacement réservé n° 75, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les dispositions prévues au paragraphe suivant ne sont pas applicables.
- Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

a) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.

b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dont la hauteur à l'égout du toit à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 sur cette limite, et dont la longueur sera égale au maximum aux 2/3 de la longueur de la limite séparative, sans toutefois excéder 8m.

- Des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour la construction de piscines qui pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives

b) pour les constructions, ouvrages et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics

2) En UBb et UBc :

- les constructions devront être implantées à l'intérieur des gabarits figurant dans les Orientations d'Aménagement à l'exception des terrasses, balcons et soubassements
- Les piscines et locaux techniques enterrés peuvent être implantés à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Non réglementé pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

2 - Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 12 mètres en UB et UBa

- 12 mètres en UBa1 ou 15 mètres dans le cas d'une opération de construction de logements comportant au minimum 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sur le terrain objet de l'emplacement réservé n° 75, la hauteur est limitée à 12 mètres.

- 9 mètres en UBb

- 13 mètres en UBc

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 3 m de plus que la hauteur de l'égout pour les constructions à usage d'habitation. Non réglementé pour les autres constructions.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, ainsi que les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

3.2 La modification des dispositions de l'article AUH2-1 du règlement reprenant le texte du règlement de la modification N°3 du PLU approuvé et modifiant la zone dans laquelle les activités commerciales sont autorisées en cohérence avec la demande de M. Le Préfet du Var en date du 29/11/2016.

La seconde rectification concerne le rétablissement de la rédaction de l'article AUH2-1 du règlement reprenant le texte du règlement de la modification N°3 du PLU approuvée le 07/10/2016 et n'apparaissant plus dans le texte du règlement de la modification N°4 du PLU approuvé le 17 février dernier.

Cette omission s'explique par un contexte de modifications successives.

La modification N° 4 du PLU qui traitait des possibilités de construire dans la zone UE2 dédiée à la création d'un pôle agroalimentaire a été conduite parallèlement à la modification N°3 qui portait sur divers objets sans lien avec la modification N°4. L'approbation de la modification étant intervenue le même jour que la fin de l'enquête publique relative à la modification N°4 du PLU.

C'est pourquoi les éléments ajoutés à l'issue de l'enquête publique concernant la modification N°3 n'ont pas été repris dans le règlement de la modification N°4 approuvé le 17/02/2017.

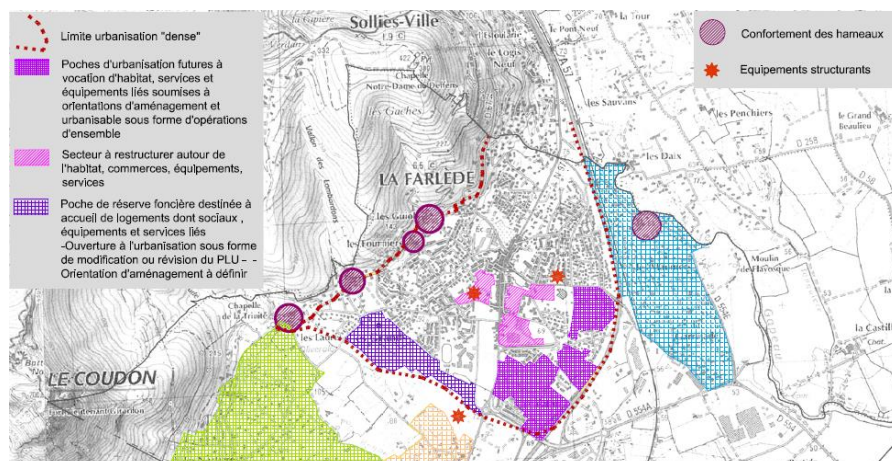
Une telle omission relève bien d'une erreur matérielle que la commune entend rectifier.

De plus, M. Le Préfet du Var dans un courrier en date du 29/11/2016 nous demandait de bien vouloir à l'issue d'une prochaine modification du document d'urbanisme, prendre en compte le fait que l'évolution du règlement opérée à l'issue de l'enquête publique relative de la modification N°3 n'était pas opérante.

En effet, la « zone AUH2A centre », même si elle apparaissait dans les orientations d'aménagement du PLU, n'existe pas dans le règlement du PLU, qu'il soit écrit ou graphique.

C'est pourquoi, il est proposé d'autoriser la réalisation d'activités commerciales dans l'ensemble des zones AUH2A.

Une telle proposition est en totale cohérence avec la PADD du PLU qui affiche cette zone comme un secteur à restructurer autour de l'habitat, de commerces et d'équipements et services. (Cf. ci-dessous extrait du PADD)



De plus le rapport de présentation du PLU précise que ces secteurs ont vocation à renforcer le centre urbain.

C'est pourquoi afin de prendre en compte cette demande, La commune propose de modifier le règlement du PLU de la façon suivante :

PROPOSITION DE MODIFICATION :

ARTICLE AUH2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles quelque soit leur destination en dehors de celles autorisées dans les opérations d'ensemble,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'article AUH2.2
- Les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- Les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules...)
- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins...),
- Les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé
- les activités d'élevages et (ou) de gardiennage d'animaux
- Les activités industrielles
- Sauf en zone AUH2A, les activités commerciales.

4. Bilan des surfaces entre PLU Modification N°4 et PLU modification simplifiée N°1

Non modifié