Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de La Farlède

Notice explicative

SOMMAIRE

1ère partie : Le cadre réglementaire 3
1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 3
1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification 3
1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U. 5
1.4 : Les personnes publiques associées 6
2ème partie : Les modifications proposées 6
2.1 : Précision rédactionnelle relative à la définition du logement social 6
2.2 : Modification du règlement écrit 9
2.2.a : Dispositions générales 99
2.2.b : Dispositions de la zone 2AUs 10
2.2.c : Dispositions de la zone UC et des secteurs UAr et UCa 11
2.2.c.1 : Zone UC - Implantation des constructions sur une même propriété 11
2.2.c.2 : Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 11
2.2.c.3 : Zone UC – Normes de stationnement des véhicules automobiles 12
2.2.c.4 : Secteur UAr - Normes de stationnement des véhicules automobiles 13
2.2.c.5 : Secteur UCa - Implantation des constructions sur par rapport aux limites séparatives de propriété 13
2.3 : Réduction de l'emplacement réservé n°32 14
2.4 : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en zone 2AU avec création d'une OAP n°10 « Les Peyrons » dédiée à la nouvelle zone 1AUr sur ce secteur 16
2.4.a : Délibération motivée préalable à l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une partie de la zone 2AU 16
2.4.b : Création graphique du secteur 1AUr et de l'OAP n°10 21
2.4.c : Règlement écrit : Ajout du secteur 1AUr 22
2.4.d : Liste des OAP ; ajout de l'OAP n°10 'Les Peyrons » 23
2.5 : Rectification des pièces annexes pour corriger des erreurs matérielles 24
2.5.a : Plan de la fiscalité : ajout du PUP existant « Magasin Bio » 24
2.5.b : Plan des annexes complémentaires : Ajout du bruit relatif à la voie ferrée 25
2.6 Mise à jour et correction matérielle du tableau des surfaces du rapport de présentation 26
3ème partie : Conclusions 28
3.1 : Les Conclusions 28

1ère partie : Le cadre réglementaire

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

La commune de La Farlède est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en date du 12/04/2013 et révisé le 01/06/2021.

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan Local d'Urbanisme	12/04/2013
Modification N°1 du PLU	07/04/2014
Modification N°2 du PLU	24/11/2015
Modification N°3 du PLU	07/10/2016
Modification N°4 du PLU	17/02/2017
Modification simplifiée N°1 du PLU	28/09/2017
Modification N° 5 du PLU	28/06/2018
Modification N°6 du PLU	05/04/2019
Modification N°7 du PLU	28/02/2020
Révision générale du PLU	01/06/2021

La commune de La Farlède est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Toulon Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et exécutoire le 4 décembre 2019. Il est précisé que le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée a prescrit par délibération du 13 Janvier 2020 la mise en révision du SCoT.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme.

<u>Cette procédure peut être mise en œuvre :</u>

- soit pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit pour diminuer ces possibilités de construire ;
- soit pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

A celui-ci s'ajoute l'article L153-38 du code de l'urbanisme qui précise que :

« *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

<u>La procédure est la suivante :</u>

Délibération justifiant l'intérêt d'une ouverture à l'urbanisation au regard de l'article L153-38 du code de l'urbanisme

Engagement de la procédure par M. le Maire

Elaboration du dossier de modification

Transmission pour avis aux personnes publiques associées

Enquête publique

Finalisation du projet

Approbation par délibération du conseil municipal

La présente modification fait l'objet d'une demande de cas/cas.

L'avis de l'autorité environnementale sera joint

au dossier dès ouverture de l'enquête publique.

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du PLU concerne :

- **Une précision rédactionnelle relative à la définition du logement social**
- **La modification du règlement écrit :**
    - **dispositions générales**
    - **dispositions de la zone 2AUS**
    - **dispositions de la zone UC et des secteurs UAr et UCa**
- **La réduction de l'emplacement réservé n°32**
- **L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en zone 2AU avec :**
    - **la création d'un secteur 1AUr**
    - **la création d'une OAP n°10 « Les Peyrons »**
- **La rectification des pièces annexes**
- **La mise à jour et correction matérielle du tableau des surfaces au sein du rapport de présentation**

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U.,
- aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. a amené à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le rapport de présentation ;
- le règlement graphique ;
- le règlement écrit ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la liste des emplacements réservés ;
- le plan des annexes complémentaires ;
- le plan de la fiscalité de l'urbanisme.

1.4 : Les personnes publiques associées

Voici la liste des personnes publiques associées :

DISP	INOQ
ARS	DDSIS
AUDAT	COMMUNE DE LA CRAU
CCIV	COMMUNE DE LA GARDE
CCVG	COMMUNE DE LA VALETTE
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	COMMUNE DE SOLLIES PONT
CHAMBRE DE L'AGRICULTURE	COMMUNE DE SOLLIES VILLE
CHAMBRE DES METIERS	PREFET DU VAR - DDTM - DDPP
CONSEIL DEPARTEMENTAL	RTE
CONSEIL REGIONAL	SCOT
DDCS	UDAP
METROPOLE TPM	DREAL - MRAE PACA
SNCF	ESID DEFENSE
PREFET MARITIME DE LA MEDITERRANEE	SCP
SYNDICAT DE L'EYGOUTIER	SYNDICAT MIXTE - BASSIN VERSANT DU GAPEAU

2ème partie : Les modifications proposées

2.1 : Précision rédactionnelle relative à la définition du logement social

La commune se situe dans une zone tendue où le foncier est rare. Par conséquent, le prix de ce dernier est élevé. Les opportunités de développement urbain du territoire sont minces. La réalisation de logements implique la mise en œuvre d'un management de projet exigeant. La dualité entre d'une part un marché foncier impactant et d'autre part les possibilités offertes par la règlementation en vigueur conduisant à voir émerger des opérations à la programmation tant nouvelle que complexe.

La commune souligne sa politique volontariste et respectueuse de ses obligations liées à la loi DUFLOT en matière d'aménagement et notamment en matière de réalisation de ses objectifs de réalisation de logements sociaux (article L302-5 et suivants du CCH).

L'enracinement structurel des contraintes foncières et les tensions accrues sur le parcours résidentiel ont conduit le législateur à envisager des ouvertures dans les modalités de réalisation du logement social en permettant la comptabilisation au titre de l'article de l'article L302.5 du CCH des logements en accession ou en démembrement.

Ces possibilités, toutefois limitées, doivent être appréhendées afin de permettre la réalisation d'opérations répondant complètement aux attentes de la population, attentes définies et qualifiées dans le cadre du diagnostic du Programme Local de l'Habitat en cours de révision sur le territoire de la Vallée du GAPEAU.

En effet, nous constatons aujourd'hui que les besoins en matière de réalisation de logements dépassent l'offre locative et s'étendent à la propriété.

La commune souhaite donc préciser la notion de logement locatif social en l'élargissant à celle de logement social conformément aux dispositifs légaux et règlementaires existants.

Le management de projet ambitieux porté par la commune devra permettre de poursuivre le développement de programmes d'ensemble qualitatifs et répondant aux exigences légales et règlementaires en vigueur.

Une telle précision permettra de sécuriser :

- La réalisation d'opérations mixtes plus en phase avec la réalité d'un marché foncier et immobilier complexes
- La réalisation d'opérations mixtes répondant aux attentes d'une population de plus en plus exigeante
- La mise en adéquation du document d'urbanisme au regard des dispositions législatives et règlementaires offertes en matière de réalisation de logement social

Cette précision rédactionnelle permettra en effet de dynamiser, relancer et concrétiser la construction de logements sociaux allant de facto dans le sens d'une trop grande rigidification conduisant à l'impossibilité technique et financière de mettre en œuvre des opérations de logement.

L'adaptation du document d'urbanisme permet de confirmer la prise en compte des réalités juridiques, règlementaires, foncières, sociales et démographiques.

Enfin, il est précisé qu'une telle ouverture restera limitée et fera l'objet d'une approche casuistique au regard d'une part des contraintes imposées par l'Etat dans le décompte des objectifs triennaux de réalisation et d'autre part au regard des risques inhérents à ces solutions de montage.

Le terme « locatif(s) » annexé aux logements sociaux sera donc supprimé et les termes « logements locatifs sociaux » et « logement locatif social » seront respectivement remplacés par « logements sociaux » et « logement social » permettant de multiples choix d'aménagement tout en préservant cette volonté de réalisation de logements locatifs sociaux.

Cette modification permettra de confirmer aux porteurs de projets la possibilité de proposer un équilibre de l'habitat ainsi qu'un parcours résidentiel complet répondant à tous les types de besoins sur le territoire.

Ainsi, cette précision rédactionnelle du PLU permettra de confirmer la possibilité de proposer des solutions en matière de logements appropriées aux besoins des administrés tout en conservant pour objectif la réalisation de logements locatifs sociaux.

Illustration de la modification au sein du règlement écrit :

EXTRAIT - ARTICLE DG2 1	
AVANT	**APRES**
Dans les zones UA, UB et UC et leurs secteurs identifiés sur les documents graphiques (plan 4A1), excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher taxable, il est exigé que 40 % au minimum des logements créés soient des logements locatifs sociaux. **Dans les zones 1AU et le secteur 1AUa identifiés sur les documents graphiques (plan 4A1)**, pour toutes les opérations d'aménagement comportant 3 logements ou plus, il est exigé que 50 % au minimum des logements créés soient des logements locatifs sociaux. **Dans le secteur 1AUb**, pour toutes les opérations d'aménagement comportant 3 logements ou plus, il est exigé que 75 % au minimum des logements créés soient des logements locatifs sociaux.	**Dans les zones UA, UB et UC et leurs secteurs identifiés sur les documents graphiques (plan 4A1)**, excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher taxable, il est exigé que 40 % au minimum des logements créés soient des logements sociaux. **Dans les zones 1AU et le secteur 1AUa identifiés sur les documents graphiques (plan 4A1)**, pour toutes les opérations d'aménagement comportant 3 logements ou plus, il est exigé que 50 % au minimum des logements créés soient des logements sociaux. **Dans le secteur 1AUb**, pour toutes les opérations d'aménagement comportant 3 logements ou plus, il est exigé que 75 % au minimum des logements créés soient des logements sociaux.

Illustration de la modification au sein du rapport de présentation :

AVANT	APRES
Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Il définit et met en œuvre une politique locale de l'habitat, déterminant de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques. De plus, il répartit l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des communes-membres d'un EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.	Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Il définit et met en œuvre une politique locale de l'habitat, déterminant de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques. De plus, il répartit l'objectif global de réalisation de logements sociaux entre l'ensemble des communes-membres d'un EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.

2.2 : Modification du règlement écrit

2.2.a : Dispositions générales

Rectification du débit de fuite des bassins de rétention :

La révision du PLU a largement intégré la gestion de la problématique du ruissellement dans ses dispositions en allant parfois au-delà des dispositions imposées par la MISEN 83.

Après mise en œuvre et retour d'expérience, il convient de reprendre le débit de fuite fixé après révision du PLU à 1 l/s.

La commune souhaite s'aligner sur le débit de fuite prévu par la doctrine MISEN, mise en jour en dernière date le 29 avril 2022.

Ce dernier définit les règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var.

Cette modification permettra également d'harmoniser et d'unifier avec cohérence la réglementation sur le territoire.

DETAIL	AVANT	APRES
ARTICLE DG2 3 – REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (ARTICLES 8 ET 9 DE CHAQUE ZONE) 3.2- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les réseaux d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales Déversement - Raccordement	Le débit de fuite du réservoir de rétention qui est dirigé vers un système d'infiltration ou le réseau d'eaux pluviales ne peut dépasser un litre par seconde (1 l/s).	Le débit de fuite du réservoir de rétention qui est dirigé vers un système d'infiltration ou le réseau d'eaux pluviales **sera conforme à la doctrine MISEN (MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE).**
MOTIF	**Rectification d'une erreur matérielle quant à la définition du débit de fuite des bassins de rétention. Les 1l/s n'étant pas réalisables techniquement au regard des contraintes et modalités techniques applicables**	

2.2.b : Dispositions de la zone 2AUs

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU. Elle comprend un secteur 2AUs réservé à des équipements d'intérêt collectif.

Cette zone en périphérie du centre-ville se compose d'activités économiques et d'habitations. La commune n'a pas vocation dans l'immédiat à ouvrir cette zone à l'urbanisation.

Toutefois, après réflexion, une approche sectorielle a permis de mettre en exergue le potentiel de cette zone en matière d'attractivité conformément aux dispositions du PADD.

C'est pourquoi il semble opportun dans une logique d'amélioration de l'existant d'élargir au sein du secteur 2AUS les possibilités allouées à des projets soit de changement de destination de bâtiment existants en destination autre l'habitation, soit de modifications et/ou extensions d'activités tertiaires existantes.

Deux objectifs principaux sont visés :

- Maintenir et permettre la création d'emplois sur les sites d'implantation préexistants
- Permettre et faciliter le renouvellement de bâti ancien et énergivore.

C'est l'article « ARTICLE 2AU 2 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES » que la commune prévoit de modifier à ce titre.

Extrait du règlement écrit :

EXTRAIT - ARTICLE 2AU 2	
AVANT	**APRES**
- L'extension des habitations existantes (et dans la limite d'une seule extension) et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve […] limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher autorisée et 25% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie. - Les affouillements et exhaussements de sol […] et qu'ils soient limités au strict nécessaire.	- L'extension des habitations existantes (et dans la limite d'une seule extension) et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve […] limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 25% **(40% dans le secteur 2AUs)** de la surface de plancher autorisée et 25% **(40% dans le secteur 2AUs)** de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve des dispositions liées à la défense extérieure contre l'incendie. **- Le changement de destination de bâtiments existants en une destination autre que celle de l'habitation dans le secteur 2AUs uniquement.** - Les affouillements et exhaussements de sol […] et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

2.2.c : Dispositions de la zone UC et des secteurs UAr et UCa

2.2.c.1 : Zone UC - Implantation des constructions sur une même propriété

Zone UC		
DETAIL	**AVANT**	**APRES**
ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété Dans la zone UC :	La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.	La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur** de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.
MOTIF	**Cette modification permet de reprendre et d'allégée une règle considérée comme trop contraignante dans le cadre d'un tissu urbain d'ores et déjà artificialisé.**	

2.2.c.2 : Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UC		
DETAIL	**AVANT**	**APRES**
ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Des implantations différentes pourront être autorisées : -[…] - pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain, dans la zone UC à l'exception du secteur UCa ; - pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ; -[…]	Des implantations différentes pourront être autorisées : - […] - pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain, dans la zone UC à l'exception du secteur UCa ; **- pour les balcons en saillies dans la limite de 160 cm à l'exception du secteur UCa ;** - pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ; […]
MOTIF	**Cette modification est issue de la nécessité de mise en place d'une réglementation cohérente avec une dynamique favorisant l'utilisation des espaces d'ores et déjà artificialisés.**	

2.2.c.3 : Zone UC – Normes de stationnement des véhicules automobiles

Zone UC		
DETAIL	**AVANT**	**APRES**
ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles 1. Habitation Dispositions particulières	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol.	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements sociaux : - s'applique 1 place par logement - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol. **De manière générale, la réalisation d'un nombre de stationnements supérieur de 10% par rapport à l'obligation du PLU permettra aux opérateurs de se voir exonérés de l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol. ,. Dans le cadre de cette particularité et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement aériennes excédant le minimum imposé par le PLU ne généreront pas d'imperméabilisation complémentaire.**
MOTIF	**Cette modification permet plus de souplesse aux projets volontaristes en matière de stationnement sans impact sur l'imperméabilisation des sols.**	

2.2.c.4 : Secteur UAr - Normes de stationnement des véhicules automobiles

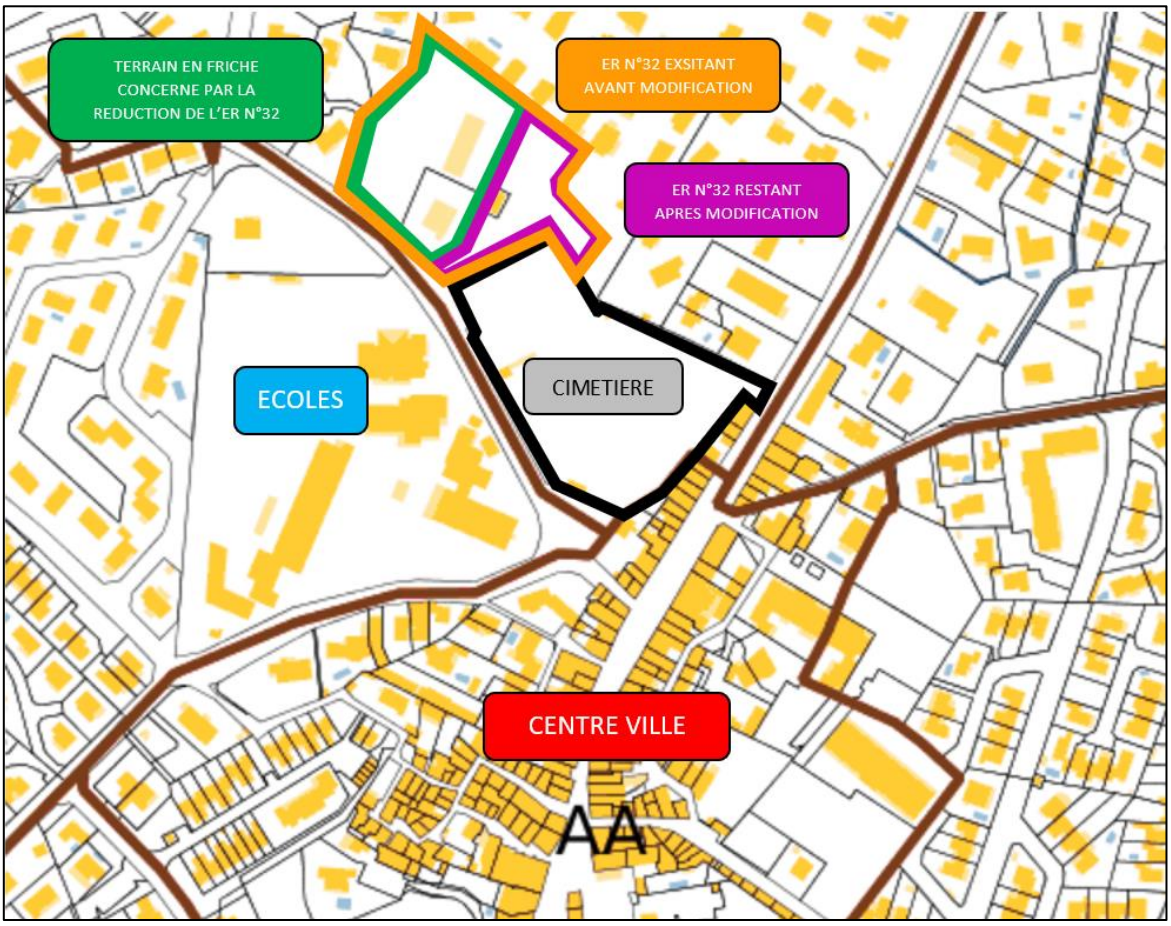
Secteur UAr		
DETAIL	**AVANT**	**APRES**
ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles 1. Habitation Dispositions particulières	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol.	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions **de logements sociaux :** - s'applique l'exigence légale maximale ; **(hors secteur UAr où l'obligation de stationnement ne s'applique pas) ;** - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol.
MOTIF	**Cette modification soutient la production de logement social au sein du cœur historique du centre-ville Farlèdois au regard des obligations contraignantes de production édictées par l'Etat. Elle favorise aussi le renouvellement urbain de l'hypercentre conformément aux ambitions portées par le PLH en cours de révision. En contrepartie et pour créer du stationnement au centre-ville, une taxe d'aménagement majorée a été mise en place sur ce secteur par délibération n°2015/163.**	

2.2.c.5 : Secteur UCa - Implantation des constructions sur par rapport aux limites séparatives de propriété

Secteur UCa		
DETAIL	**AVANT**	**APRES**
ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété Dans le secteur UCa	Des implantations différentes peuvent être autorisées pour : […] - la restauration, l'aménagement, la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ; - l'extension de bâtiments existants ;	Des implantations différentes peuvent être autorisées pour : […] - la restauration, l'aménagement, la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ; - l'extension **(horizontale ou verticale)** de bâtiments existants ; **Dans ce cas, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres devra s'appliquer.**
MOTIF	**Cette modification permet de préciser les modalité d'application de cette possibilité en évitant les confusions ou autres interprétations.**	

2.3 : Réduction de l'emplacement réservé n°32

L'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière communal couvre les parcelles AH 119, 120 et AH 184p. Ces dernières sont situées en face des écoles à proximité immédiate du centre-ville de La Farlède. Les parcelles AH 119 et 120 sont actuellement en état de friches.



Dans une démarche prospective, la commune a étudié la capacité du cimetière et a pu déterminer le besoin d'agrandissement futur de ce dernier. Or après analyse, l'extension sur la parcelle 184p appartenant à la commune s'avère suffisante pour couvrir le besoin d'agrandissement déterminé.

La commune souhaite donc mettre en cohérence son document d'urbanisme et réduire cet emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'une opération de logements en cœur de ville et à proximité des commerces et activités. Cette volonté démontre la encore la volonté de la commune de répondre aux exigences imposées par l'Etat en matière de réalisation de logements.

Cette opportunité foncière en cœur de ville permettra en outre la réalisation de logements sociaux au centre de l'enveloppe urbaine actuelle. Ainsi, l'emplacement réservé sera partiellement conservé sur la parcelle AH 184 appartenant à la commune et sera supprimé sur les parcelles AH 119 et 120. Les parcelles AH 119 et 120 retrouveront les possibilités de constructions relatives à la zone UC du règlement applicable. Ce projet est inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale co-écrit avec l'Etat sur lequel la commune a délibéré en septembre 2023.

Pour rappel, le zonage UC correspond aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou encore de bureaux.

Extrait du zonage graphique :

AVANT	APRES
ER n°32	**ER n°32**
7492 m²	**2 341 m²**

Extrait de la liste des emplacements réservés :

AVANT

n° ER PLU révisé	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne en m	Surface approximative en m²
32	Extension du cimetière	Commune		7492 m²

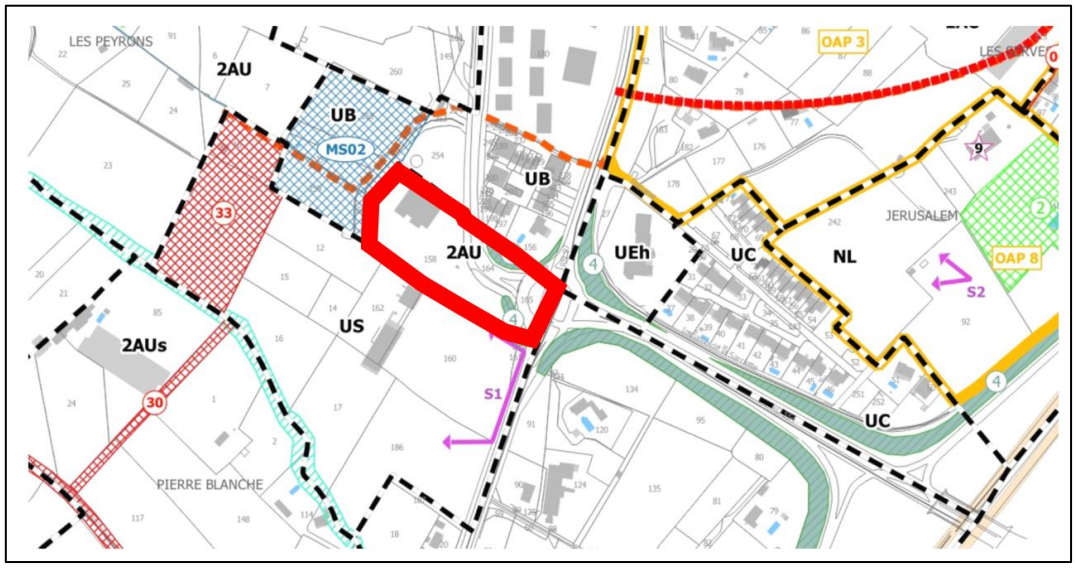
APRES

n° ER PLU révisé	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne en m	Surface approximative en m²
32	Extension du cimetière	Commune		2 341 m²

2.4 : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en zone 2AU avec création d'une OAP n°10 « Les Peyrons » dédiée à la nouvelle zone 1AUr sur ce secteur

2.4.a : Délibération motivée préalable à l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une partie de la zone 2AU

La délibération n°2023/090 du 27 juin 2023, dont copie est annexée à la présente notice confirme la nécessité de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU comprenant les parcelles AZ 158, 164 et 165 dans le cadre de la présente modification du PLU et conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.



Le Plan Local d'Urbanisme traduit le projet d'aménagement global de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il apporte une vision claire des enjeux et s'impose comme un document de référence pour toutes constructions. Il évolue continuellement pour s'adapter aux besoins du territoire et à la traduction du projet politique porté. Une révision a été approuvée le 01 juin 2021 et a permis de réaffirmer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Ce dernier prévoit notamment le la volonté d'« *assurer un parcours résidentiel aux farlédois, d'adapter l'offre en logements (typologie, localisation) en répondant aux besoins de toutes les populations, de favoriser une offre adaptée aux différentes populations et génératrice de mixité intergénérationnelle : familles, personnes âgées… ;* » dans son objectif N°2 de l'orientation N°1. Pour autant après deux ans d'application du document, les besoins du territoire tendent à se préciser et de nouvelles possibilités de construire doivent être étudiées.

L'évolution démographique et l'accélération du vieillissement de la population conduisent la commune à envisager l'ouverture d'une partie de la zone 2AU prévue au PLU afin d'aller dans le sens de la création d'une nouvelle OAP dédiée au développement d'équipements permettant notamment de faciliter l'hébergement des séniors.

Besoin communal identifié et généralisé :

Le diagnostic du territoire et l'analyse des besoins sociaux mettent en avant un besoin de création de logements spécifiques et dédiés aux personnes âgées. Les équipements présents sur le territoire ne permettent pas à ce jour de satisfaire complètement la demande.

Le rapport de présentation du PLU précise que :

« *Les choix des années à venir doivent contribuer à accueillir et à ancrer ces nouveaux habitants dans la vie communale, en privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle. C'est à cet objectif que répond la localisation des secteurs d'accueil résidentiel privilégiés à proximité du centre-ville, centre de vie regroupant les équipements, commerces et services. La diversité des formes urbaines proposées, notamment dans les OAP, doit aussi permettre des programmes de logements en locatif ou primo-accession qui répondent aux différents besoins d'un parcours résidentiel, et en quantité cohérente avec les besoins estimés.* »

Sur les trois équipements présents sur le territoire communal, un EPHAD, une résidence « séniors » et une résidence autonomie, il est à noter que les 20 lits de l'EPHAD « des serves » sis chemin de la font des Fabres, sont en cours de délocalisation sur demande de l'Agence régionale de Santé (ARS)

L'analyse des besoins sociaux réalisée en 2018 vient préciser les évolutions à attendre en la matière :

Projection de l'évolution des générations âgées
Source : Insee, RP 2015 & Projections Compas

	La Farlède					
	RP	Projection Compas				
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
60 – 74 ans	1578	1680	1640	1670	1780	1850
75 – 84 ans	569	680	830	930	940	930
85 ans et plus	228	300	390	480	610	700
Total des 60 ans et plus	2375	2660	2860	3080	3330	3480
Ratio aidants / aidés	5.3	3.9	3.0	2.7	2.2	1.8

Si le vieillissement est déjà amorcé sur un territoire, un indice de vieillissement des générations âgées élevé indique que celui-ci sera encore plus important dans l'avenir, interrogeant ainsi l'offre de services de maintien à domicile mais aussi d'hébergement.

86 Analyse des besoins sociaux – Compas novembre 2018

Identification des capacités d'urbanisation :

La commune de La Farlède connait une évolution de sa population. Compte tenu de sa taille, elle ne dispose pas d'un potentiel foncier conséquent, mais organise quelques « poches » de développement sur des terrains en friches classées en zones AU strictes (en attente de projet) en continuité immédiate de la ceinture urbaine constatée.

L'évaluation des capacités d'urbanisation est assise sur les bases suivantes :

- Une première identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat ou des équipements au sein de zones urbaines : seules les zones UA, UAr, UAh, UB, UBc, UC et UCa peuvent être amenées à accueillir aujourd'hui de nouvelles constructions permettant du logement ou de l'hébergement.
- Une seconde analyse de l'ensemble des zones Au et notamment des zones Au alternatives (1AU au PLU) afin d'identifier les parcelles non encore concernées par des programmes de construction.

La constitution de la ceinture urbaine nous conduit à constater l'absence de foncier d'une superficie suffisante permettant la réalisation d'opérations répondant au besoin décrit supra.

L'ensemble des zones 1AU sont couvertes pas des Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrant les possibilités de développement des secteurs concernés.

On note sur le territoire communal, de très faibles disponibilités foncières (commune de seulement 8.314 ha) au regard des projets déjà engagés notamment afin de répondre aux exigences de la loi SRU. Les zones 1AU et leurs secteurs s'ouvrent progressivement à l'urbanisation selon un calendrier étudié et précis permettant le financement des zones concernées et l'adaptation de l'ensemble des équipements publics induits par l'évolution démographique.

Compte tenu de l'organisation de l'aménagement du territoire et sa mise en œuvre, seule une zone urbanisable sans modification du document de planification reste actuellement à développer, le secteur « JERUSALEM-AUBERTE » constitutif de l'OAP N°3 du PLU en vigueur. Ce secteur est caractérisé par un foncier d'environ 6.7 ha à viabiliser. Compte tenu du calendrier envisagé supra et des contraintes communales (notamment budgétaires), il apparaît incontestable que la réalisation effective d'un tel secteur n'est pas envisageable dans l'immédiat au regard des investissements et études nécessaires à son développement. La réalisation de cette zone pourra ainsi raisonnablement s'envisager dès la finalisation des opérations d'aménagement déjà en cours déjà planifiées et inscrites au budget (secteurs de LA CENTRALITE ET DE LA GUIBAUDE notamment).

Aujourd'hui ce secteur, au regard de sa taille et de sa situation, ne peut pas recevoir ce type de projet à court terme (terrains non viabilisés notamment) comme le démontre le niveau d'équipements apparaissant sur l'OAP organisant cette zone.

Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU

Localisation **:** parcelles AZ 158, 164 et 165

Objectif :

Comme rappelé ci-dessus, l'hébergement pour séniors doit faire l'objet d'une attention toute particulière.

La proximité d'une part de ces parcelles avec le réseau routier et d'autre part avec le centre-ville (10 minutes à pied de la mairie) et ses nombreux équipements font de ce site, le lieu idéal au développement de ce type de réalisation.

Justification technique et financière à cette ouverture :

Le classement en zone AU stricte ou alternative dans le PLU trouve une partie de sa cohérence dans le souhait de maîtriser le besoin en équipements publics et leur financement sans impacter les finances communales.

La nouvelle zone envisagée permettra la réalisation d'équipements et de constructions sur une zone desservie et à proximité des réseaux permettant la viabilité de la zone.
(Cf. extrait de plans EU et AEP ci-dessous)

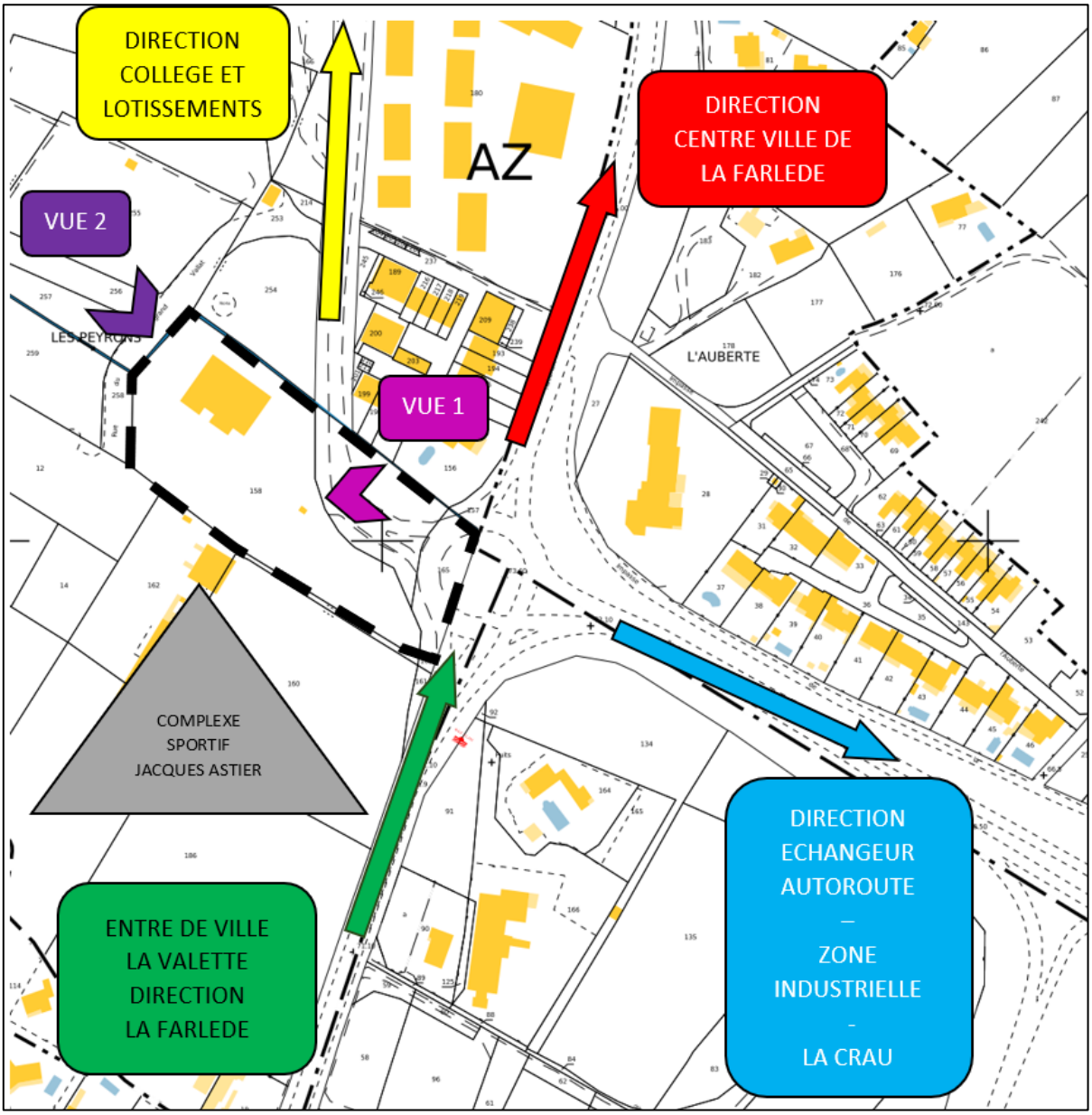
EU **AEP**

Raison urbanistique et sociale :

Au regard de la volonté communale de créer des équipements de qualité, destinés aux séniors, s'intégrant aisément dans le contexte et tissu urbain existants, il est à noter que plusieurs arguments nous amènent à penser que cette zone est idéale pour les réaliser :

- Proximité des axes routiers et autoroutiers
- Proximité d'équipements publics (stade, boulodrome…)
- Proximité des commerces et des différents services
- Mixité des typologies d'habitat en évitant une concentration trop importante des constructions
- Développement d'un parcours résidentiel cohérent et intégré

Au surplus, il est à noter que la partie de la zone 2AU concernée est constitutive de l'entrée de ville communale et que sa mutation, au regard des droits à bâtir que la modification sera de nature à générer, permettra une amélioration paysagère significative et participera à l'amélioration du cadre de vie.



Utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Le sens de cette délibération est de démontrer qu'un tel projet ne peut pas se réaliser dans des conditions équivalentes dans une autre zone déjà urbanisée de la commune.

L'ensemble des zones 1AU ne sont pas encore urbanisables et ne peuvent s'ouvrir, en l'état, au regard des équipements à réaliser et à financer, les conditions de financement de l'aménagement d'ensemble de ces zones devant être mis en œuvre.

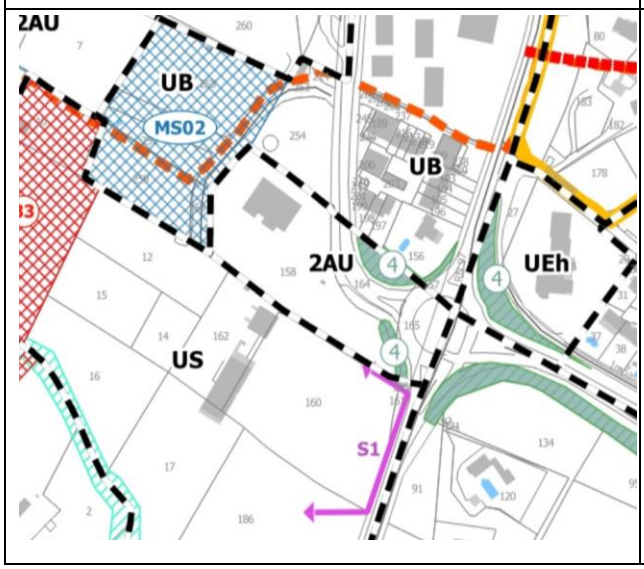
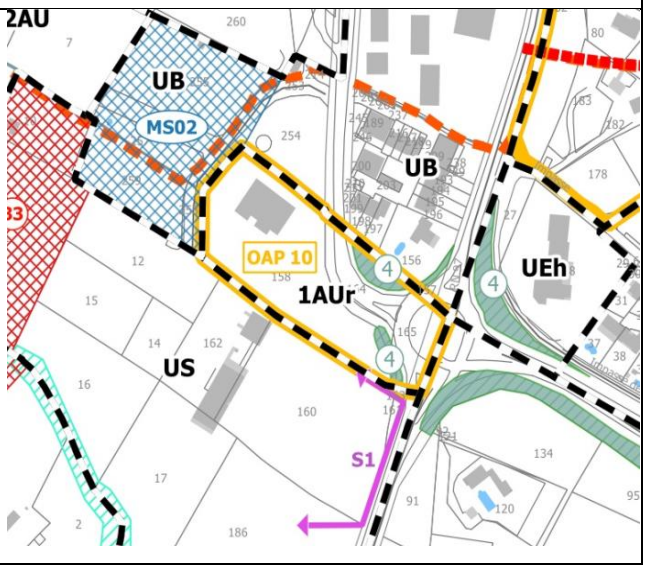
Les zones U ne disposent pas de terrains ou parcelles équivalents permettant la réalisation du projet dans des conditions similaires.

De plus, il doit être rappelé ici que l'objectif de la commune est de réaliser un équipement qualitatif et intégré permettant l'hébergement des séniors.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera encadrée et maitrisée par la mise en place d'une OAP permettant de préserver le secteur de programmations isolées et anarchiques et d'orienter les projets à réaliser.

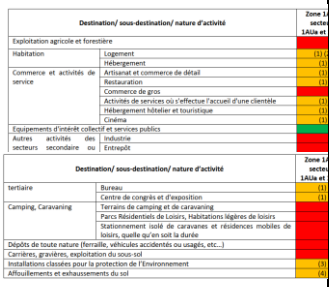
2.4.b : Création graphique du secteur 1AUr et de l'OAP n°10

Cette modification implique l'apparition du secteur 1Aur et d'une nouvelle OAP n°10.

AVANT	APRES
2AU	**1AUr / OAP n°10**
	

2.4.c : Règlement écrit : Ajout du secteur 1AUr

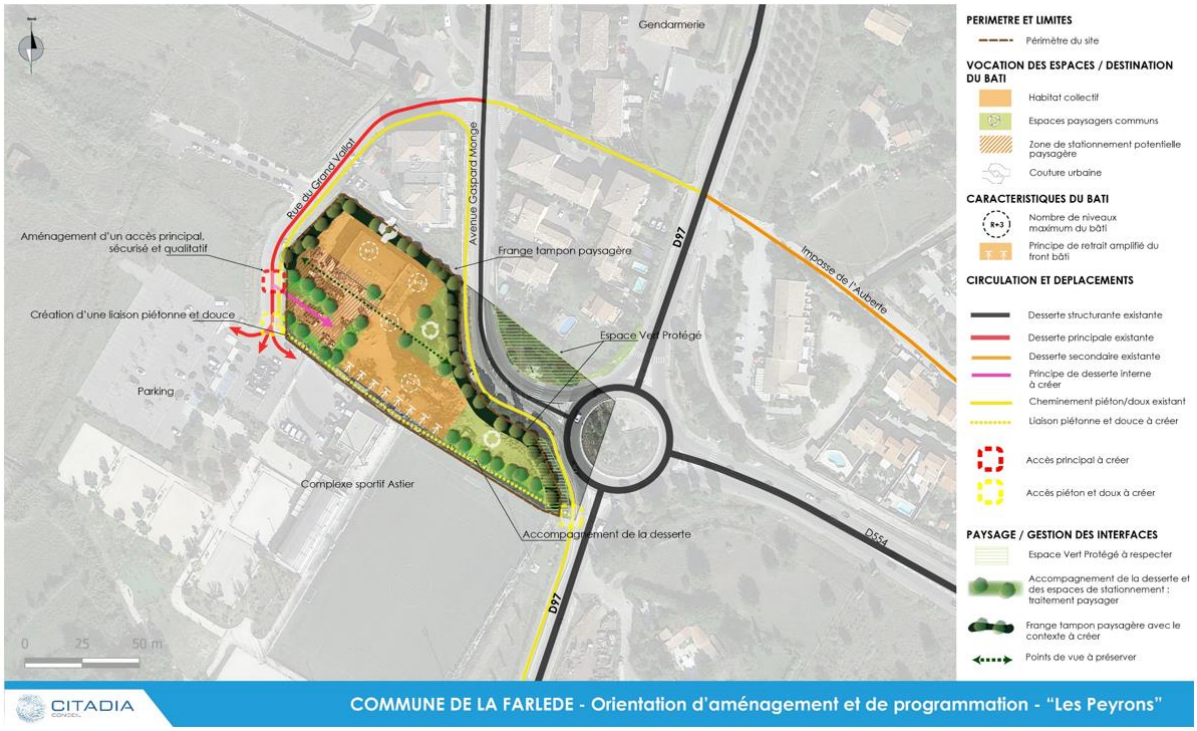
AVANT	APRES
Elle comprend un secteur 1AUa confortant la centralité, un secteur 1AUb et un secteur 1AUs dédié à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.	Elle comprend un secteur 1AUa confortant la centralité, un secteur 1AUb relatif au secteur des Serves, **un secteur 1AUr destiné à l'accueil d'hébergements pour séniors dans le cadre d'un renouvellement de ce secteur d'entrée de ville** et un secteur 1AUs dédié à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.

	AVANT	APRES
ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	 Destination/ sous-destination/ nature d'activité — Zone 1AU / secteurs 1AUa et Exploitation agricole et forestière Habitation: Logement (1) (2); Hébergement (1) Commerce et activités de service: Artisanat et commerce de détail (1); Restauration (1); Commerce de gros; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1); Hébergement hôtelier et touristique (1); Cinéma (1) Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou: Industrie; Entrepôt Destination/ sous-destination/ nature d'activité — Zone 1AU / secteurs 1AUa et tertiaire: Bureau (1); Centre de congrès et d'exposition (1) Camping, Caravaning: Terrains de camping et de caravaning; Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs; Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) Carrières, gravières, exploitation du sous-sol Installations classées pour la protection de l'Environnement (3) Affouillements et exhaussements du sol (4)	Destination/ sous-destination/ nature d'activité — Zone 1AU / secteurs 1AUa, 1AUb — 1AUr — Secteur 1AUs Exploitation agricole et forestière Habitation: Logement (1) (2) — (5) — (1); Hébergement (1) — (1) Commerce et activités de service: Artisanat et commerce de détail (1); Restauration (1); Commerce de gros; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1); Hébergement hôtelier et touristique (1); Cinéma (1) Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou: Industrie; Entrepôt Destination/ sous-destination/ nature d'activité — Zone 1AU / secteurs 1AUa et 1AUb — 1AUr — Secteur 1AUs tertiaire: Bureau (1); Centre de congrès et d'exposition (1) Camping, Caravaning: Terrains de camping et de caravaning; Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs; Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) Carrières, gravières, exploitation du sous-sol Installations classées pour la protection de l'Environnement (3) Affouillements et exhaussements du sol (4) — (4) — (4) **(5) Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique.**
ARTICLE 1AU 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1).	S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 1). **La mixité fonctionnelle et sociale s'applique uniquement aux logements et non pas à l'hébergement.**
ARTICLE 1AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS *4.1- Emprise au sol des constructions*	Zone 1AU et secteurs 1AUa et 1AUb: L'emprise au sol […] collectif et services publics.	Zone 1AU et secteurs 1AUa, 1AUb et **1AUr**: L'emprise au sol […] collectif et services publics.
ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 2- Mesures pour limiter mperméabilisation des sols et ise en œuvre du verdissement a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre	Zone 1AU et secteur 1AUb : En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la surface des espaces verts […] sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).	Zone 1AU et secteurs 1AUb et **1AUr :** En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la surface des espaces verts […] sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).
ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT 1. Habitation Dispositions particulières	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat: - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol	Pour les structures d'accueil et d'hébergement médicales et paramédicales pour personnes âgées : 1 place pour 2,5 lits. **Pour les résidences services destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux personnes âgées, aux handicapés aux adolescents… : 0,5 place par unité ;** Pour les constructions de logements sociaux : - s'applique l'exigence légale maximale ; - ne s'applique pas l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol

2.4.d : Liste des OAP ; ajout de l'OAP n°10 'Les Peyrons »

Ajout d'une OAP n°10 dénommée « Les Peyrons » détaillée ci-dessous :

OAP 10 – Les Peyrons / Schéma d'intention



OAP 10 – Les Peyrons

Contexte et objectifs

Le secteur de l'OAP des Peyrons se situe en entrée de ville Sud de la Farlède, accessible depuis l'échangeur n°6 de l'A57 et par la Route Départementale 97.
Le secteur comprend une partie en espace public (RD 97 et giratoire, avenue Gaspard Monge) et une partie mobilisable d'environ 0,7 hectares. Ce site constitue une dent creuse au sein du quartier des Peyrons, et plus précisément au niveau du front bâti qui s'inscrit en interface entre la RD 97 et les piémonts boisés et cultivés du Grand Vallat et de la Pierre Blanche, en contrebas des massifs collinaires - Mont Coudon. Le quartier des Peyrons se développe progressivement et offre une programmation mixte, avec notamment le complexe sportif Jacques Astier et les opérations d'habitat collectif récentes.
Actuellement occupé principalement par une entreprise de bâtiment, le renouvellement urbain du site est stratégique pour assurer une couture urbaine, architecturale et paysagère, de qualité.

Programmation

Programme d'hébergement de type résidence de service séniors :
- Un secteur sous forme d'habitat collectif de R+1 à R+3.
- Création d'environ 90 unités
- Logement du gardien

Espaces publics :
- Création d'une liaison piétonne et douce en limite Sud permettant une connexion entre la RD97 et la rue du Grand Vallat

Espaces communs :
- Espaces paysagers communs (potagers, vergers, placette…)

Orientations en matière de fonctionnement et de déplacements

Il sera créé un accès unique mixte (véhicules et piéton/doux) à l'opération, côté Ouest depuis la rue du Grand Vallat.
La desserte interne, et l'espace dédié au stationnement répondant aux besoins des habitants et visiteurs, seront implantés et organisés en conséquence.
Une desserte interne piétonne et douce qualitative devra relier les constructions et les espaces communs.
Une liaison piétonne et douce à vocation publique devra être créée, en interface entre l'opération et le complexe sportif Astier.

Orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère

Cette OAP visant à compléter un espace libre au cœur de l'urbanisation existante en entrée de ville, la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, reposera sur les principes suivants :

- Une implantation optimisée des constructions de manière à libérer le maximum d'espace libre dédié aux espaces communs plantés qui permettront la création d'une véritable interface paysagère en interface avec la RD 97.
- Afin de favoriser une insertion qualitative, un épannelage des constructions du R+1 au R+3 sera à créer, en cohérence avec le contexte bâti existant.

Ce travail sur la volumétrie devra permettre de préserver la co-visibilité avec le grand paysage.
- Pour favoriser les ilots de fraîcheur, l'ensemble des espaces communs travaillés sous forme d'espaces de rencontre conviviaux, seront paysagers et ombragés.
- Afin de limiter les ilots de chaleur, de limiter l'imperméabilisation des sols, et de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales :
    - Les espaces de desserte et de stationnement seront paysagers et plantés
    - Une attention particulière sera portée sur le choix des revêtements de sols
- La trame paysagère sera complétée par des franges plantées en périphérie du site

Les Espaces Verts Protégés existants sur le site devront faire l'objet d'un travail paysager particulier afin de veiller à leur bonne préservation et intégration au sein du parti paysager.

2.5 : Rectification des pièces annexes pour corriger des erreurs matérielles

2.5.a : Plan de la fiscalité : ajout du PUP existant « Magasin Bio »

Cette modification porte sur la rectification du plan de la fiscalité liée à un oubli de modification de ce dernier lors de la dernière révision. L'opération de construction, recouvre plusieurs enjeux et son positionnement géographique a poussé la commune à être très attentive tant dans son écriture architecturale que dans les aménagements nécessaires à sa bonne intégration urbaine. Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est calqué sur les parcelles AM 175, 224 et 397 qui accueilleront le futur projet.

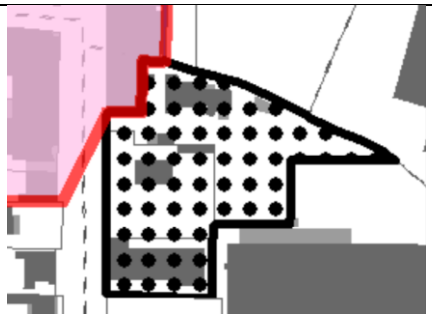
Les aménagements urbains définis supra ont donc été envisagés et ont nécessairement conduit les discussions entre la commune et l'opérateur porteur du projet. Le contexte, largement décrit, a logiquement conduit la commune à imposer une participation à l'opérateur qui l'a naturellement acceptée dans une logique de co-construction évidente. Une telle réalisation répond pleinement à la stratégie commerciale développée par la commune depuis maintenant près de 10 ans.

La réalisation de nombreuses études de pré-programmation a permis de mettre en exergue la capacité de la commune à accueillir une offre commerciale qualitative et pérenne :

- Un taux de vacance de 6%, faible et en constante diminution (moyenne nationale 11.9 % en 2018 (source PROCOS)
- Une zone de chalandise structurée de près de 20 000 habitants
- Un taux de fréquentation piétonne important

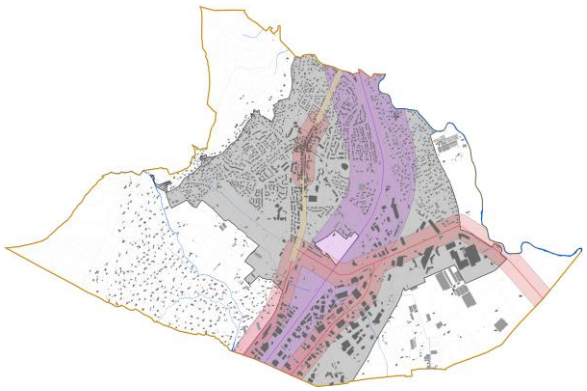
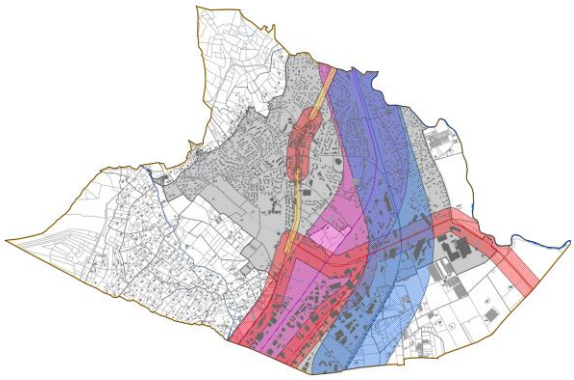
Dans ce contexte et appréhendant les changements de mode de consommation, la commune a pris le parti de renforcer l'offre commerciale de petite et moyenne surface afin d'éviter une évasion commerciale que la concurrence des grands centres commerciaux des villes avoisinantes ne cesse de renforcer. C'est pourquoi la commune, afin d'étoffer l'offre alimentaire communale, a souhaité permettre la réalisation d'une telle surface commerciale en entrée de ville. C'est en ce sens qu'un périmètre de PUP a été instauré sur ce secteur par délibération en février 2020.

Modification du plan relatif à la fiscalité :

AVANT	APRES	LEGENDE
		Périmètre de projet urbain partenarial (PUP) Périmètre de la taxe d'aménagement Secteur pour le financement de l'assainissement collectif (pfac) (toute la commune) ** Se reporter sur les plans annexés aux délibérations instaurant les périmètres*

2.5.b : Plan des annexes complémentaires : Ajout du bruit relatif à la voie ferrée

La modification vise à ajouter le bruit lié à la voie ferrée. Ce dernier est existant mais n'apparaissait pas sur le plan dédié. Il est donc ajouté au plan des annexes complémentaires pour une distance de nuisance sonore égale à 300m (catégorie 1).

AVANT	APRES
	
Droit de préemption urbain Voies bruyantes / secteurs affectés par le bruit 30m 30 mètres de part et d'autre de la chaussée (D97) 100m 100 mètres de part et d'autre de la chaussée (D97/D67/D554) 250m 250 mètres de part et d'autre de la chaussée (A57) Secteur exposé au plomb (toute la commune)	Droit de préemption urbain Voies bruyantes / secteurs affectés par le bruit 30m 30 mètres de part et d'autre de la chaussée (D97) 100m 100 mètres de part et d'autre de la chaussée (D97/D67/D554) 250m 250 mètres de part et d'autre de la chaussée (A57) 300m 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Secteur exposé au plomb (toute la commune)

Cette modification sera inscrite dans le chapitre 3 des dispositions générales du règlement.

ARTICLE DG3 8 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

Les voies suivantes sont identifiées comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- la voie ferrée – ligne SNCF, classée en catégorie 1 ;
- l'A 57, classée en catégorie 2 ;
- la voie ferrée – ligne SNCF, classée en catégorie 2 ;
- la RD 97, classée en catégories 3 ou 4 selon les tronçons ;
- les RD 67 et RD 554, classées en catégorie 4.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront respectées. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 1 : 300 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 2 : 250 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

La commune a approuvé un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) de 1ère échéance le 7 avril 2016 et de 2ème échéance le 14 avril 2017. Ces documents sont disponibles en mairie et consultables sur le site internet de la commune www.lafarlede.fr.

2.6 Mise à jour et correction matérielle du tableau des surfaces du rapport de présentation

Il convient de mettre à jour au travers de cette modification le tableau des surfaces publié en page 425 du rapport de présentation de la révision n°1 du PLU.

AVANT

PLU REVISE		
Zones	**Surface en ha**	**Poids**
UA	5,26	0,6
UAh	1,90	0,2
UAr	4,55	0,5
UB	15,18	1,8
UBa	0,00	0
UBc	2,95	0,4
		0
		0
UC	121,92	14,5
UCa	52,47	6,2
		0
		0
UE	102,12	12,2
UEa	4,10	0,5
UEb	11,79	1,4
UEc	8,57	1
UEd	3,70	0,4
UEh	0,80	0,1
US	20,69	2,5
Total zones U	**356,00**	42,4
1AU	12,74	1,5
1AUa	1,21	0,1
1AUb	3,84	0,5
2AU	21,88	2,6
		0
		0
		0
1AUE	4,14	0,5
2AUE	14,30	1,7
		0
1AUS	0,97	0,1
2AUs	7,46	0,9
Total zones AU	**66,54**	7,9
A	139,99	16,7
Aa	33,51	4
At	0,00	0
Total zones A	**173,51**	20,7
N	127,58	15,2
NL	5,64	0,7
Npr	110,64	13,2
Total zones N	**243,86**	29
TOTAL	**839,91**	**100,00**

Ce tableau indexé au rapport de présentation du PLU indique une surface totale (839.91 ha) erronée au regard des nouvelles données transmises par le bureau d'étude (838.7 ha).

Ces données sont corrigées au sein de la présente modification.

Cette correction de la surface totale communale impacte donc légèrement les totaux de chacune des zones pourtant inchangés au regard des modifications projetées.

Ce tableau permet notamment de mettre en évidence les changements apportés par cette modification. On remarque alors que ces derniers restent minimes en terme d'évolution du zonage.

APRES

PLU de 2021 - Révision n°1 de 01/06/2021			PLU MODIFICATION N°1			EVOLUTION
Zones	**Surface (ha)**	**Poids**	**Zones**	**Surface (ha)**	**Poids**	**Surface (ha)**
UA	5,3	0,6%	UA	5,3	0,6%	0,0
UAh	1,9	0,2%	UAh	1,9	0,2%	0,0
UAr	4,5	0,5%	UAr	4,5	0,5%	0,0
UB	15,2	1,8%	UB	15,2	1,8%	0,0
UBc	2,9	0,4%	UBc	2,9	0,4%	0,0
UC	121,7	14,5%	UC	121,7	14,5%	0,0
UCa	52,4	6,2%	UCa	52,4	6,2%	0,0
UE	102,0	12,2%	UE	102,0	12,2%	0,0
UEa	4,1	0,5%	UEa	4,1	0,5%	0,0
UEb	11,8	1,4%	UEb	11,8	1,4%	0,0
UEc	8,6	1,0%	UEc	8,6	1,0%	0,0
UEd	3,7	0,4%	UEd	3,7	0,4%	0,0
UEh	0,8	0,1%	UEh	0,8	0,1%	0,0
US	20,7	2,5%	US	20,7	2,5%	0,0
Total zones U	**355,5**	**42,4%**	**Total zones U**	**355,5**	**42,4%**	**0,0**
1AU	12,7	1,5%	1AU	12,7	1,5%	0,0
1AUa	1,2	0,1%	1AUa	1,2	0,1%	0,0
1AUb	3,8	0,5%	1AUb	3,8	0,5%	0,0
1AUE	4,1	0,5%	1AUE	4,1	0,5%	0,0
1AUS	1,0	0,1%	1AUS	1,0	0,1%	0,0
			1AUr	**1,1**	**0,1%**	**1,1**
2AU	21,8	2,6%	2AU	20,8	2,5%	**-1,1**
2AUE	14,3	1,7%	2AUE	14,3	1,7%	0,0
2AUs	7,5	0,9%	2AUs	7,5	0,9%	0,0
Total zones AU	**66,5**	**7,9%**	**Total zones AU**	**66,5**	**7,9%**	**0,0**
A	139,8	16,7%	A	139,8	16,7%	0,0
Aa	33,5	4,0%	Aa	33,5	4,0%	0,0
Total zones A	**173,3**	**20,7%**	**Total zones A**	**173,3**	**20,7%**	**0,0**
N	127,4	15,2%	N	127,4	15,2%	0,0
NL	5,6	0,7%	NL	5,6	0,7%	0,0
Npr	110,5	13,2%	Npr	110,5	13,2%	0,0
Total zones N	**243,5**	**29,0%**	**Total zones N**	**243,5**	**29,0%**	**0,0**
TOTAL	**838,7**	**100,0%**	**TOTAL**	**838,7**	**100,0%**	**0,0**

3ème partie : Conclusions

3.1 : Les Conclusions

Les dispositions retenues sont mineures. Elles visent à donner un peu plus de souplesse aux porteurs de projets, afin de limiter les contraintes techniques et de faisabilité.

Par ailleurs, cette modification permet de clarifier et/ou corriger certains points.

La présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. L'évolution des zones reste très légère **et ne concerne en aucun cas les zones naturelles et agricoles.**

Néanmoins, l'évolution envisagée porte également sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU et la création d'un secteur (1AUr) encadré d'une OAP n°10 annexée à la liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, le projet porte sur une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (articles L153-41 à L153-44). Cette modification s'inscrit comme la première évolution du PLU révisé approuvé depuis le 01 juin 2021.