

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°5

## 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 28.06/2018

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	07/10/16
Modification N°4 du PLU	17/02/17
Modification simplifiée N°1 du PLU	28/09/17
Modification N°5 du PLU	28/06/18

## Table des matières

1.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	3
2.	CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU DE LA FARLEDE .....	4
3.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT DU PLU .....	6
3.1	CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UEd PERMETTANT LA REALISATION D'UN POLE D'EXCELLENCE DU SPORT .....	6
4.	BILAN DES SURFACES ENTRE PLU MODIFICATION N°4 ET PLU MODIFICATION N°5 .....	9

### PROPOS LIMINAIRES :

Il est précisé que la présente modification 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2016 continuent de régir le PLU de la commune et le projet de PLU ci-dessous explicité.

## **1. La procédure de modification**

### **1.1 Contexte législatif**

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

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.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

## 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 l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet est notifié au préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, 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 n°5 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 par modifications successives :

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	07/10/16
Modification N°4 du PLU	17/02/17
Modification simplifiée N°1 du PLU	28/09/17

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 n°5 du PLU de La Farlède a pour objet d'apporter des modifications au document du PLU sur le point suivant :

**Favoriser le développement de la zone d'activités en créant une zone UEd, destinée à accueillir un pôle d'excellence du sport intégrant des commerces et des établissements d'hébergement**

## 2.2 Contenu

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

Le contenu du dossier de projet de modification N°5 sera composé comme suit :

DENOMINATION DES PIECES	EXISTANT	PROJET
Arrêté n° UM/2017-004 du 27/11/2017 prescrivant la modification n° 5 du PLU		
Notice explicative du projet de modification N°5 du PLU		
1 – Rapport de présentation	Rapport de présentation modification n° 4	<b>Rapport de présentation de modification N°5</b>
3 - Règlement	Règlement dans sa version issue de la modification simplifiée N°1	<b>Règlement modification N°5</b>
4 - Documents graphiques	- <b>Planche graphique 4A modification n° 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Planche graphique 4A modification n° 5</b></li> <li>- Planche graphique 4B modification n° 5</li> <li>- Planche graphique 4C modification n° 5</li> <li>- Planche graphique 4D modification n° 5</li> <li>- Planche graphique 4E modification n° 5</li> <li>- Planche graphique 4F modification n° 5</li> <li>- Planche graphique 4G modification n° 5</li> </ul>

### 3. Présentation et justification des modifications apportées au document du PLU

#### 3.1 Création d'un sous-secteur UEd permettant la réalisation d'un pôle d'excellence du sport

La Chambre de commerce et d'industrie du var est propriétaire d'un foncier cadastré Aw 52 jouxtant le site de la Tourrache.

Un tel site est amené à muter, les terrains de football présents sur le site n'étant plus en fonction.

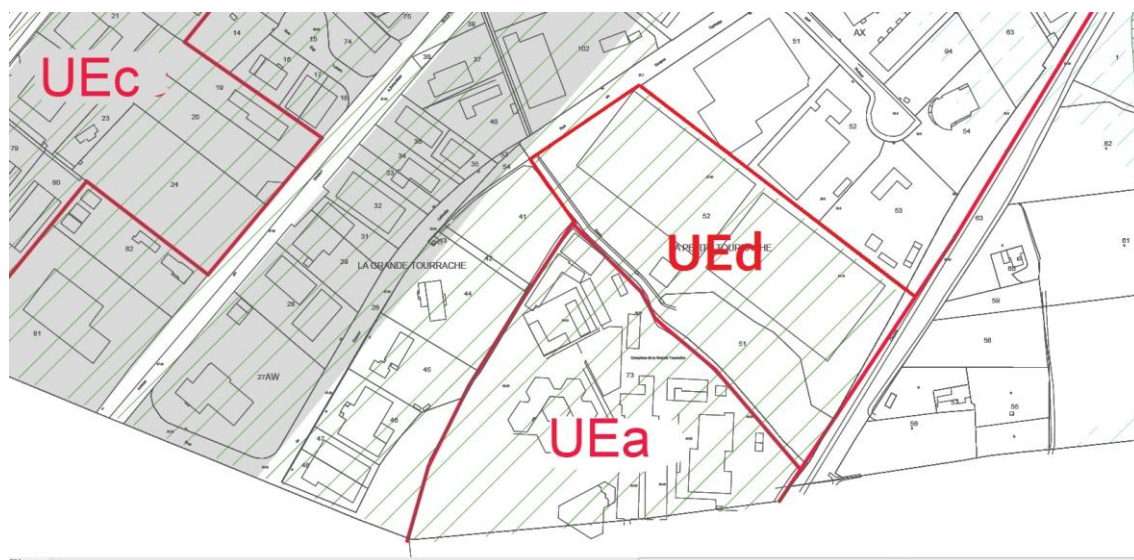


Après de nombreuses discussions, la chambre de commerce et d'industrie du Var souhaite permettre la réalisation d'un projet ambitieux sur ce foncier en allant dans le sens de la réalisation d'un pôle d'excellence du sport.

Un tel équipement devra permettre de donner un rayonnement régional à cette zone et de poursuivre la mutation à l'œuvre sur le site de la Tourrache.

Au regard de cette volonté que la commune entend accompagner, il est proposé de créer un sous-secteur UEd destiné à l'accueil d'un tel équipement.

Cette volonté de développement devra permettre d'accompagner le dynamisme de la zone d'activités et se concrétisera par la création de nombreux emplois (environ une centaine).



La création d'un tel sous-secteur entrainera une modification du règlement de la zone UE.

**Proposition de modifications :**

- Création d'un sous-secteur UEd correspondant aux activités d'enseignement et de bureau et permettant le déploiement d'activités médico sportives et d'hébergement [caractère de la zone].
- Permettre en zone UEd, la création de commerces de détail et de commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> au sens de la loi n°96-1181 du 30 décembre 1996 sur l'urbanisme commercial [Article UE1]
- Permettre en zone UEd, la réalisation de constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient liées aux établissements de formations ou d'enseignement, au déploiement d'activités médico-sportives ou d'activités liées au caractère de la zone. [Article UE2]
- Permettre en zone UEd, en cohérence avec les dispositions envisagées à l'article UE10 (explicitées ci-dessous) , une implantation différente des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans cette zone, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. [Article UE7]

- Création d'une règle de hauteur spécifique à la nouvelle zone UEd

Dans cette zone, la hauteur des constructions ne pourra excéder 20 mètres.

De plus, dans cette zone et dans le cadre de réalisations de toitures terrasses, une hauteur supérieure pourra être admise pour assurer l'étanchéité, l'isolation thermique, la végétalisation de la toiture, pour des raisons techniques ou pour améliorer l'esthétique d'ensemble.

[Article UE10]

- Création de règles relatives au stationnement.

Les activités sportives répondent à une logique de stationnement différente des autres surfaces d'activités.

En effet, le ratio surface / nombre d'occupants pousse la commune à réglementer différemment les obligations de création de stationnements pour les surfaces destinées à l'activité sportive.

Dans ce but, la commune propose de réglementer le stationnement dans la zone UEd et dans le cadre de la réalisation d'activités sportives de la façon suivante :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités sportives

[Article UE12]

L'ensemble de ces modifications qui ne bouleversent en aucun cas les dispositions de l'ensemble de la zone UE doivent permettre la réalisation d'un projet ambitieux et de grande qualité.



#### 4. Bilan des surfaces entre PLU Modification N°4 et PLU modification N°5

SURFACE PLU MODIFICATION N°4 intégrant modification simplifiée N°1		SURFACE PLU MODIFICATION N°5		ECART
UA	10,20	UA	10,20	0,00
UA a	3,87	UA a	3,87	0,00
				0,00
UA b	0,22	UA b	0,22	0,00
UB	3,91	UB	3,91	0,00
UB a	6,02	UB a	6,02	0,00
UB a1	1,73	UB a1	1,73	0,00
UB b	2,42	UB b	2,42	0,00
UB c	0,67	UB c	0,67	0,00
UC	127,27	UC	127,27	0,00
UC a	6,35	UC a	6,35	0,00
UC b	0,80	UC b	0,80	0,00
<b>UE</b>	<b>93,92</b>	<b>UE</b>	<b>90,22</b>	<b>-3,70</b>
<b>UEa</b>	<b>3,95</b>	<b>UEa</b>	<b>3,95</b>	0,00
<b>UEb</b>	<b>13,44</b>	<b>UEb</b>	<b>13,44</b>	0,00
<b>UEc</b>	<b>8,76</b>	<b>UEc</b>	<b>8,76</b>	0,00
		<b>Ued</b>	<b>3,70</b>	<b>3,70</b>
UF	11,15	UF	11,15	0,00
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>294,68</b>	<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>294,68</b>	<b>0,00</b>
AUH1	51,99	AUH1	51,99	0,00
				0,00
				0,00
				0,00
AUH2A	3,58	AUH2A	3,58	0,00
				0,00
AUH2A1	0,88	AUH2A1	0,88	0,00
AUH2B	13,32	AUH2B	13,32	0,00
AUH2C	5,60	AUH2C	5,60	0,00
AUH3	41,79	AUH3	41,79	0,00
AUE1	12,89	AUE1	12,89	0,00
AUE2	11,33	AUE2	11,33	0,00
AUE3	7,92	AUE3	7,92	0,00
AUL	4,86	AUL	4,86	0,00
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>154,17</b>	<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>154,17</b>	<b>0,00</b>
A	41,76	A	41,76	0,00
				0,00
Aa	96,53	Aa	96,53	0,00
Ah	0,13	Ah	0,13	0,00
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>138,41</b>	<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>138,41</b>	<b>0,00</b>
N1	110,08	N1	110,08	0,00
N2	133,67	N2	133,67	0,00
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>243,74</b>	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>243,74</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL EBC</b>	<b>103,87</b>	<b>TOTAL EBC</b>	<b>103,87</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>831,00</b>	<b>TOTAL ZONES</b>	<b>831,00</b>	<b>0,00</b>