



LA FARLÈDE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4



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 17 FEV. 2017

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 FEV. 2017

Table des matières

1.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	3
2.	CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE LA FARLEDE 5	
3.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT DU PLU 7	
3.1	SUPPRESSION DES ZONES UE1 ET UE2 ET REMPLACEMENT PAR UNE ZONE UE	7
4.	BILAN DES SURFACES ENTRE PLU MODIFICATION N°2 ET PLU MODIFICATION N°4	8
5.	BILAN DES SURFACES ENTRE PLU MODIFICATION N°3 (EN COURS) ET PLU MODIFICATION N°4 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^{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 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°4 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 modification N°1 le 07/04/2014 et N° 2 le 24/11/2015.

Une modification N° 3 est en cours.

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°4 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 dédiée à la création d'un pôle agroalimentaire, en réunissant les zones UE1 et UE2, élargissant de facto les possibilités de construction dans l'ancienne zone UE2

2.2 Contenu

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

Il est à noter que le projet de modification N°4 s'inscrit dans un contexte particulier.

En effet, la commune est en train de mener une modification N°3, en tout point indépendante et autonome au présent projet, afin de modifier son plan local d'urbanisme.

Dans ce contexte, le contenu du dossier de projet de modification N°4 sera composé comme suit :

DENOMINATION DES PIECES	EXISTANT	PROJET
Arrêté n° UM/2016/003 du 25.03.2016 prescrivant la modification n° 4 du PLU		
Notice explicative		
1 - Rapport de présentation	Rapport de présentation modification n° 2	- Rapport de présentation modification n° 2 intégrant la modification n° 4 * - Rapport de présentation modification n° 3 intégrant la modification n° 4 *
3 - Règlement	Règlement modification n° 2	- Règlement modification n° 2 intégrant la modification n° 4 * - Règlement modification n° 3 intégrant la modification n° 4 *

4 - Documents graphiques	- Planche graphique 4A modification n° 2	- Planche graphique 4A modification n° 2 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4A modification n° 3 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4B modification n° 3 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4C modification n° 3 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4D modification n° 3 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4E modification n° 3 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4F modification n° 3 intégrant la modification n° 4 - Planche graphique 4G modification n° 3 intégrant la modification n° 4
--------------------------	---	--

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

3.1 Suppression des zones UE1 et UE2 et remplacement par une zone UE

Lors de l'élaboration du PLU, il était prévu la mise en œuvre d'une zone UE2 destinée à l'accueil d'un pôle agroalimentaire.

Après plusieurs années de commercialisation, il s'avère que la destination agroalimentaire de la zone et l'inscription au PLU de cet état de fait bloque la réalisation complète de cette entité.

Un tel blocage s'explique en partie par le non déménagement du marché de gros de Sainte Musse situé à Toulon pourtant prévu à l'origine.

C'est pourquoi, à la demande de la CCI du Var, il est proposé d'élargir les possibilités d'urbanisation dans cette zone en les assimilant à celles offertes par la zone UE1 voisine.

Cette volonté s'explique par deux objectifs :

- D'une part, le souhait de voir cette zone d'activités se développer et se finaliser
- D'autre part, la volonté de permettre la création d'emplois.

C'est pourquoi la commune souhaite donc supprimer les zones UE1 et UE2 afin de les confondre et de créer de facto une zone UE homogène répondant aux mêmes contraintes et objectifs.

Il est à préciser que les secteurs UE1a, UE1b et UE1c doivent être maintenus.

Ces derniers verront donc leur appellation modifiée en cohérence avec la suppression des zones UE1 et UE2.

Ces trois sous-secteurs seront renommés respectivement UEa, UEb et UEc.

4. Bilan des surfaces entre PLU Modification N°2 et PLU modification N°4

SURFACE PLU MODIFICATION N°2		SURFACE PLU MODIFICATION N°4		ECART
UA	10,18	UA	10,18	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	0,27	UB a1	0,27	0,00
UB b	2,42	UB b	2,42	0,00
UB c	0,75	UB c	0,75	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
		UE	93,92	93,92
UE1	86,29			-86,29
UE1a	3,95	UEa	3,95	0,00
UE1b	13,44	UEb	13,44	0,00
UE1c	8,76	UEc	8,76	0,00
UE2	7,63			-7,63
UF	11,15	UF	11,15	0,00
TOTAL ZONES U	293,28	TOTAL ZONES U	293,28	0,00
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	0,90	AUH2A1	0,90	0,00
AUH2B	13,32	AUH2B	13,32	0,00
AUH2C	5,60	AUH2C	5,60	0,00
AUH3	42,89	AUH3	42,89	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	5,14	AUL	5,14	0,00
TOTAL ZONES AU	155,57	TOTAL ZONES AU	155,57	0,00
A	41,76	A	41,76	0,00
				0,00
				0,00
Aa	96,53	Aa	96,53	0,00
Ah	0,13	Ah	0,13	0,00
TOTAL ZONES A	138,41	TOTAL ZONES A	138,41	0,00
N1	110,08	N1	110,08	0,00
N2	133,67	N2	133,67	0,00
TOTAL ZONES N	243,74	TOTAL ZONES N	243,74	0,00
TOTAL EBC	103,87	TOTAL EBC	103,87	0,00
TOTAL ZONES	831,00	TOTAL ZONES	831,00	0,00

5. Bilan des surfaces entre PLU Modification N°3 (en cours) et PLU modification N°4

SURFACE PLU MODIFICATION N°3		SURFACE PLU MODIFICATION N°4		ECART
UA	10,20	UA	10,20	0,00
UA a	3,87	UA a	3,87	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
		UE	93,92	93,92
UE1	86,29			-86,29
UE1a	3,95	UEa	3,95	0,00
UE1b	13,44	UEb	13,44	0,00
UE1c	8,76	UEc	8,76	0,00
UE2	7,63			-7,63
UF	11,15	UF	11,15	0,00
TOTAL ZONES U	294,68	TOTAL ZONES U	294,68	0,00
AUH1	51,99	AUH1	51,99	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
TOTAL ZONES AU	154,17	TOTAL ZONES AU	154,17	0,00
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
TOTAL ZONES A	138,41	TOTAL ZONES A	138,41	0,00
N1	110,08	N1	110,08	0,00
N2	133,67	N2	133,67	0,00
TOTAL ZONES N	243,74	TOTAL ZONES N	243,74	0,00
TOTAL EBC	103,87	TOTAL EBC	103,87	0,00
TOTAL ZONES	831,00	TOTAL ZONES	831,00	0,00

