Modification N°2 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 : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en zone 2AUE avec création d'une OAP n°11 « Pierre Blanche » dédiée à la nouvelle zone 1AUEt sur ce secteur 6
2.1.a : Délibération motivée préalable à l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une partie de la zone 2AUE 6
2.1.b : Création graphique du secteur 1AUEt et de l'OAP n°11 10
2.1.c : Règlement écrit : Ajout du secteur 1AUEt 10
2.1.d : Liste des OAP ; ajout de l'OAP n°11 'Pierre Blanche » 12
2.2 : Rectification d'erreurs matérielles et actualisation des servitudes d'utilité publiques 13
2.2.a : Correction de la liste et du plan des SUP concernant l'abrogation de la SUP « PT1 Télécommunications: production contre les perturbations électromagnétique s» 13
2.2.b : Correction d'une erreur matérielle du plan des SUP – INT1 – cimetière 13
2.3 : Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de fiscalité 14
2.4 : Modification du règlement : désimperméabilisation des sols, hauteur, reprises d'imprécisions ou d'incohérences rédactionnelles et correction du règlement écrit de la zone UB (secteur UBc) notamment sur les possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives 14
2.4.a : Désimperméabilisation 14
2.4.b : Hauteur des rampes 15
2.4.c : Hauteur des sous-sols 15
2.4.d : Hauteur des toitures végétalisées 16
2.5.e : Correction du règlement écrit de la zone UB (secteur UBc) - implantation par rapport aux limites séparatives 16
2.5 : Suppression de l'emplacement réservé n° 37; 17
2.6 : Mise à jour de la liste des ICPE au sein du rapport de présentation ; 18
2.7 : Mise à jour du tableau des surfaces du rapport de présentation 19

3ème partie : Conclusions 21
3.1 : Les Conclusions 21

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, révisé le 01/06/2021 et modifié le 14.05.2024.

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
Modification n°1 du PLU révisé	14/05/2024

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.153-36 à L153-44 du code de l'Urbanisme.

Cette procédure peut être mise en œuvre :

- 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.* »

La procédure est la suivante :

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 :

- **L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en zone 2AUE avec création d'une OAP :**
  - **Création d'un secteur 1AUEt ;**
  - **Création d'une OAP n°11 « Pierre-Blanche » ;**

- La rectification d'erreurs matérielles et actualisation des servitudes d'utilité publiques :
Reprise de la mise à jour des SUP : correction de la liste et du plan des SUP concernant l'abrogation de la SUP « PT1 Télécommunications : production contre les perturbations électromagnétiques » ;
Correction d'une erreur matérielle du plan des SUP (emprise/périmètre du cimetière) ;

- La rectification du plan de fiscalité ;

- L'adaptation du règlement du PLU concernant notamment la désimperméabilisation des sols, la hauteur (rampes, sous-sols, toitures végétalisées), des reprises d'imprécisions ou d'incohérences rédactionnelles et la correction du règlement écrit de la zone UB (secteur UBc) notamment sur les possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives au regard de l'OAP n°6 « Polarité commerces, services et équipements du centre-ville »,

- **La suppression de l'emplacement réservé n° 37 ;**

- **La mise à jour de la liste des ICPE au sein du rapport de présentation ;**

- **La mise à jour 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 ils n'entrent pas dans les conditions de l'article L.153-31:

- 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
CCI du VAR	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	PREFECTURE DU VAR - DDTM - DDPP
CONSEIL DEPARTEMENTAL	RTE
CONSEIL REGIONAL	SCOT
DDCS	UDAP
METROPOLE TPM	DREAL - MRAE PACA
SNCF	ESID DEFENSE
PREFECTURE MARITIME DE LA MEDITERRANEE	SCP
SYNDICAT DE L'EYGOUTIER	SYNDICAT MIXTE - BASSIN VERSANT DU GAPEAU
DRAC	

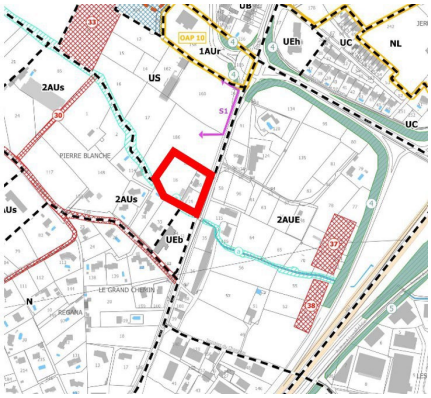
2ème partie : Les modifications proposées

2.1 : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en zone 2AUE avec création d'une OAP n°11 « Pierre Blanche » dédiée à la nouvelle zone 1AUEt sur ce secteur

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

Contexte de la délibération :

La délibération n°2023/090 du 26 novembre 2024, dont copie est annexée à la présente notice confirme la nécessité de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE comprenant les parcelles AZ 18, 19, 20 et 187 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 de référence pour toutes constructions. Il évolue continuellement pour s'adapter aux besoins du territoire et à la traduction du projet politique porté par l'équipe municipale.

La révision approuvée le 1er juin 2021 a permis de réaffirmer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce dernier prévoit dans son objectif n°2 de l'orientation n°2 notamment de :

- « conforter l'attractivité des zones d'activités en promouvant un urbanisme économique Durable »
- « organiser le développement de la zone d'activité des Pioux ».

Après presque 4 ans d'application du document, les besoins du territoire tendent à se préciser et de nouvelles possibilités de construire doivent être étudiées. Le PLU prévoit la requalification des zones d'activités existantes et une extension mesurée. La zone 2AUE est une zone à vocation économique après évolution du PLU. Un terrain d'ores et déjà urbanisé (maison d'habitation avec jardin) d'une superficie de 5 160 m2 actuellement classé en zone 2AUE a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement permettant un projet économique.

La Commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de ce terrain en zone 2AUE permettant in fine le renouvellement de ce site en entrée de ville. Cette ouverture serait encadrée par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dédiée au développement d'une activité tertiaire. Ce terrain implanté le long de la RD 97 ne nécessite pas d'aménagements ou d'équipements publics particuliers.

Des orientations doivent être imposées pour maitriser son potentiel de constructibilité, son accès et son intégration paysagère. L'ouverture est souhaitée dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU révisé.

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme dispose 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.* ».

Besoin communal identifié et généralisé :

La zone d'activités existante sur la Commune est d'ores et déjà saturée et ne dispose plus de foncier à vendre permettant la construction de nouveaux sièges d'activités. Les disponibilités foncières constructibles du territoire ne permettent pas à ce jour de satisfaire la demande. Elle se renouvelle peu à peu au regard des attentes législatives.

Afin d'accompagner et de poursuivre la dynamique existante ainsi que la création d'emploi sur le territoire, les terrains en zone 2AUE doivent peu à peu faire l'objet d'aménagements permettant une constructibilité adaptée.

Le rapport de présentation du PLU précise que :

- « La seule zone de développement identifiée est celle des Pioux (zone 2AUE), à dominante économique. »
- « La zone des Pioux, inscrite dans les zones de développement économique du SCoT, est la dernière réserve foncière économique de la commune, positionnée de façon avantageuse, à la fois en vitrine sur l'A 57 et en entrée de ville (zone 2AU). Son aménagement pourra servir de

référence pour le renouvellement souhaité des autres zones économiques. ». Le manque de disponibilité foncière à proximité immédiate des entreprises existantes pousse les porteurs de projets à s'étendre sur d'autres communes avoisinantes générant davantage de flux. Le terrain susmentionné a fait l'objet d'un appel à manifestations d'intérêt (AMI) de la part de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) permettant de choisir un projet conforme aux attentes de la CCVG et de la Commune sur ce secteur.

Identification des capacités d'urbanisation :

L'évaluation des capacités d'urbanisation sur le volet économique est assise sur les bases suivantes: Une première identification des secteurs pouvant accueillir des activités économiques ou des équipements **au sein des zones urbaines** : seules les zones UE, UEa, UEb, UEc, UEd et UEh peuvent être amenées à accueillir aujourd'hui de nouvelles constructions permettant des activités économiques. La constitution de la ceinture urbaine nous oblige à constater le manque de foncier permettant la réalisation d'opérations répondant aux enjeux économiques du territoire;

Une seconde analyse la zone 1AUE afin d'identifier les parcelles non encore concernées par des programmes de construction. La zone à urbaniser 1AUE est couverte par l'OAP Bec de Canard (4,1 hectares) encadrant les possibilités de développement du secteur concerné. En dehors de cette OAP en cours de réalisation progressive, on note qu'il n'y a aucune autre zone à urbaniser ouverte à la construction (Commune de seulement 831,4 ha) au regard des projets déjà engagés notamment afin de répondre aux demandes des investisseurs privés et de la dynamique économique attractive de la ZI Toulon Est;

L'ouverture à la l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUE des Pioux caractérisée par un foncier de plus de 10 ha ne peut être envisagée pour le moment compte tenu des contraintes notamment techniques et budgétaires. En effet, l'ouverture à l'urbanisation d'un tel secteur nécessite des études longues, complexes et chronophages ainsi que de lourds investissements (études de conception, travaux de viabilisation ...). Le développement de cette zone pourra raisonnablement se planifier dès la finalisation des opérations d'aménagement déjà en cours ou planifiées et inscrites aux budgets communaux et intercommunaux et fera ainsi l'objet d'une future évolution du PLU.

Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUE :

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

Contexte :

Ces parcelles sont destinées à être cédées afin de permettre le déploiement d'une activité permettant le développement économique du secteur communautaire relevant de sa compétence. Dans un souci de transparence, la CCVG a sollicité l'ensemble des investisseurs intéressés par ces parcelles dans le cadre d'un AMI. C'est finalement sur une opération d'activité tertiaire que le choix s'est porté.

Objectif :

La proximité d'une part de ces parcelles avec le réseau routier et d'autre part avec le centre-ville, situé à moins de 15 minutes à pied de la mairie et ses nombreux équipements et commerces, font de ce site le lieu idéal pour le développement d'une activité tertiaire.

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, car le terrain susmentionné permettra la réalisation de constructions ne nécessitant pas d'aménagements ou d'équipements complexes.

Raison urbanistique et sociale :

L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain de 5 160 m2 serait bénéfique pour la Commune au regard :

- De la proximité des axes routiers et autoroutiers;
- De la proximité d'équipements publics;
- De la proximité des commerces et des différents services;
- De la maitrise des flux liés à une activité tertiaire;
- De la création d'emploi générée.

Au surplus, il est à noter que la partie de la zone 2AUE 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 en cohérence avec la destination de la zone. En effet le terrain comporte à ce jour une maison vieillissante et un terrain à l'arrière laissé en friche.

L'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:

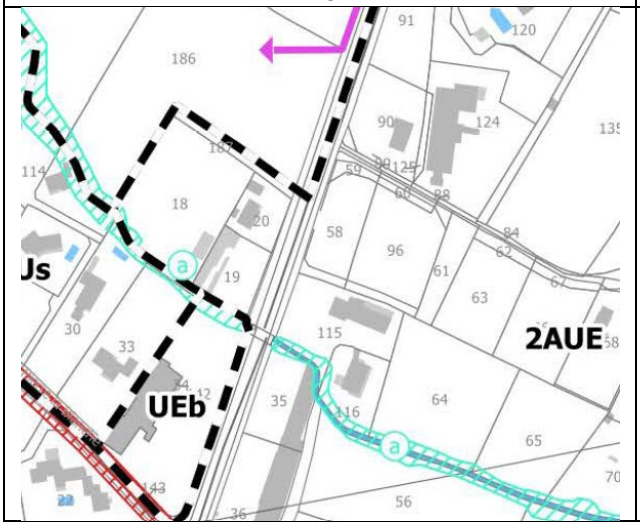
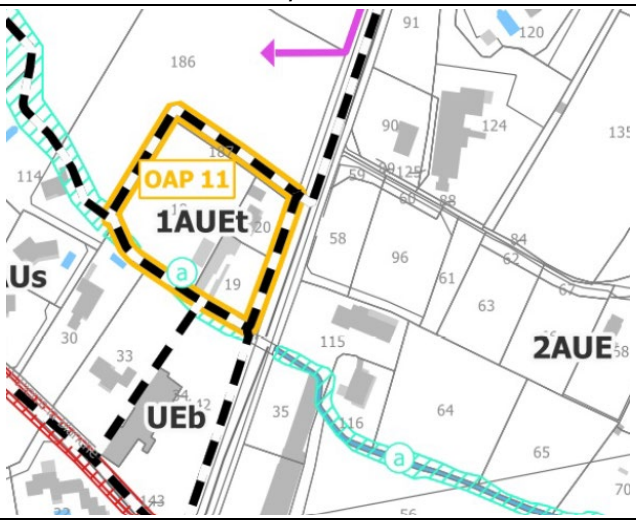
- La zone 1AUE est déjà en cours de réalisation pour permettre de nouvelles constructions;
- Aucun potentiel constructible équivalent n'existe au bord de la RD 97;
- Les zones U et 1AUE ne disposent pas de terrains ou parcelles équivalentes permettant la réalisation du projet dans des conditions similaires;

Il doit être rappelé ici que l'objectif de la Commune et de la CCVG est de réaliser une construction qualitative et intégrée permettant la création de locaux tertiaires associés à des flux modérés.

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 sur ces terrains.

2.1.b : Création graphique du secteur 1AUEt et de l'OAP n°11

Cette modification implique l'apparition du secteur 1AuEt et d'une nouvelle OAP n°11.

AVANT	APRES
2AUE	**1AUEt / OAP n°11**
	

2.1.c : Règlement écrit : Ajout du secteur 1AUEt

AVANT	APRES
Caractère de la zone : La zone 1AUE est une zone réservée aux activités économiques. Il s'agit d'un secteur de requalification à aménager sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci- après complètent et précisent ces conditions.	Caractère de la zone : La zone 1AUE est une zone réservée aux activités économiques. Il s'agit d'un secteur de requalification à aménager sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. Elle comprend un secteur 1AUEt en entrée de ville à vocation tertiaire. Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

	AVANT	APRES
ARTICLE 1AUE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES		

AVANT

Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AUE
Exploitation agricole et forestière		
Habitation	Logement	(1) (2)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3) (4)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(3)
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	(3)
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)
	Entrepôt	(3)
	Bureau	(3)
	Centre de congrès et d'exposition	(3)
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		(5)

APRES

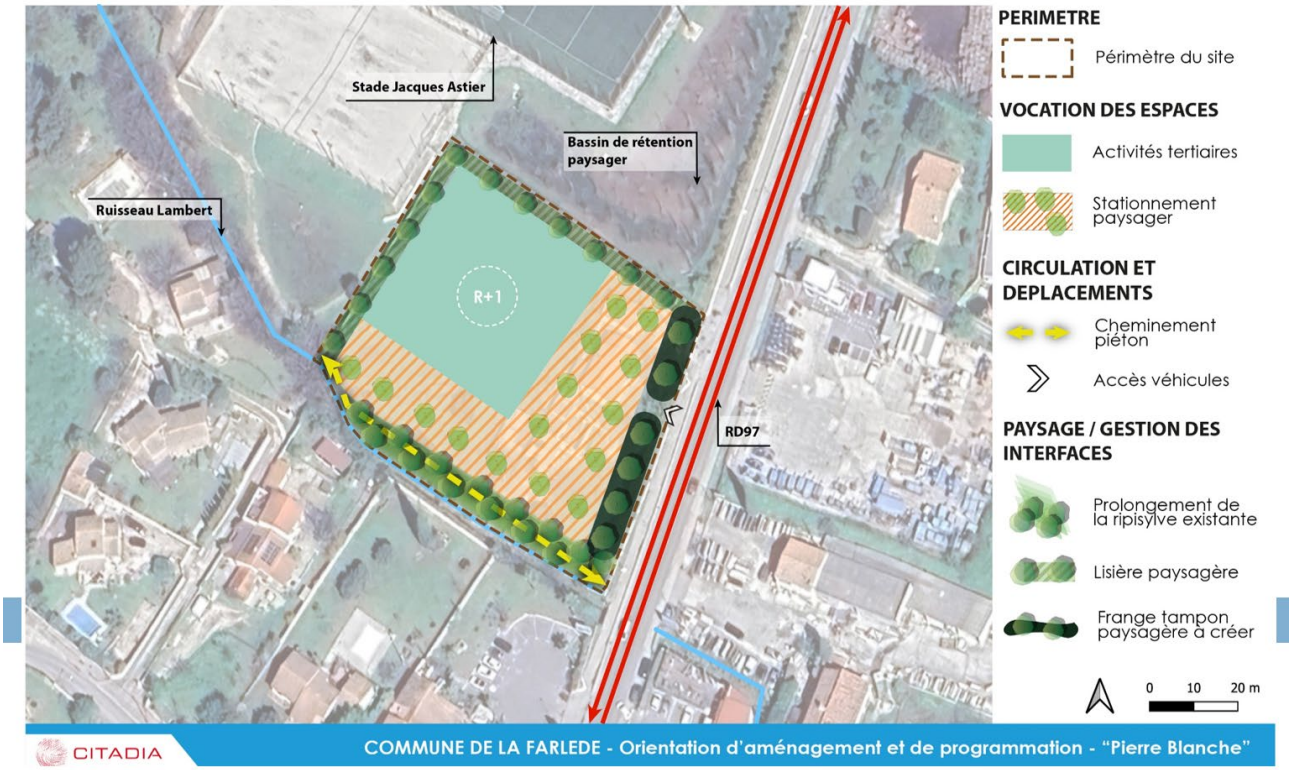
Destination/ sous-destination/ nature d'activité		Zone 1AUE	Secteur 1AUEt
Exploitation agricole et forestière			
Habitation	Logement	(1) (2)	(1)
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3) (4)	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(3)	(3)
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	(3)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)	
	Entrepôt	(3)	
	Bureau	(3)	(3)
	Centre de congrès et d'exposition	(3)	
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		(5)	(5)

	AVANT	APRES
ARTICLE 1AUE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	***4.1- Emprise au sol des constructions*** Non réglementé. ***4.2- Hauteur des constructions*** La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres, sous réserve du respect de l'article 5. ***4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*** 4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de l'A57. 4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 15 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 ; - 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Des implantations différentes pourront être autorisées ; - en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ; - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. ***4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété*** Les constructions doivent être implantées : - soit sur la limite séparative ; - soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour : - la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ***4.5- Implantation des constructions sur une même propriété*** Non réglementée.	***4.1- Emprise au sol des constructions*** **Zone 1AUE :** Non réglementé. **Secteur 1AUEt :** L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière. Ces emprises peuvent être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. ***4.2- Hauteur des constructions*** **Zone 1AUE :** La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère. **Secteur 1AUEt :** La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. ***4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*** 4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de l'A57. 4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 15 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 et RD 97 ; - 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Des implantations différentes pourront être autorisées ; - en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ; - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. ***4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété*** **Zone 1AUE :** Les constructions doivent être implantées : - soit sur la limite séparative ; - soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres. **Secteur 1AUEt :** Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour : - la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ***4.5- Implantation des constructions sur une même propriété*** Non réglementée.
ARTICLE 1AUE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE 1AUE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** *S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.* ***6.1- Dispositions générales*** Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. ***6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement*** a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre : En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement de Programmation, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain. b/ Mise en œuvre du verdissement Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés et, de fait, non imperméabilisés. Ils doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m². Les espaces situés à l'intérieur des marges de recul le long de de l'A57 et des routes départementales prévues à l'article 4.3 devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². Ces plantations peuvent être conçues sous forme d'alignement d'arbres afin de mettre en valeur les façades. Les aires de stockage, de dépôt et de stationnement y sont autorisées sous réserve de recevoir un traitement paysager qualitatif. Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.	**ARTICLE 1AUE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** *S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.* ***6.1- Dispositions générales*** Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. ***6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement*** a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre : **Zone 1AUE :** En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement de Programmation, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain. **Secteur 1AUEt :** En cohérence avec les orientations portées aux Orientations d'Aménagement de Programmation, la surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales *(Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2)* doit être au moins égale à 25% de la superficie totale du terrain. b/ Mise en œuvre du verdissement Les espaces verts de pleine terre seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés et, de fait, non imperméabilisés. Ils doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m². Les espaces situés à l'intérieur des marges de recul le long de de l'A57 et des routes départementales prévues à l'article 4.3 devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². Ces plantations peuvent être conçues sous forme d'alignement d'arbres afin de mettre en valeur les façades. Les aires de stockage, de dépôt et de stationnement y sont autorisées sous réserve de recevoir un traitement paysager qualitatif. Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

2.1.d : Liste des OAP ; ajout de l'OAP n°11 'Pierre Blanche »

Ajout d'une OAP n°11 dénommée « Pierre Blanche » détaillée ci-dessous :

OAP 11 – Pierre Blanche / Schéma d'intention



OAP 11 – Pierre Blanche

Contexte et objectifs

Situé en entrée de ville, à proximité de la RD97 caractérisée par un trafic important, le projet soulève des enjeux de requalification d'entrée de ville en valorisant le traitement paysager de ce secteur stratégique. La présente OAP s'organise sur un espace de 0,5 ha, visant à accueillir des activités du secteur tertiaire, tout en assurant une qualité paysagère.

Programmation

Programme tertiaire :
- Des bâtiments tertiaires en R+1 maximum

Espaces collectifs :
- Une aire de stationnement paysager ;
- Un cheminement piéton ;
- Plusieurs continuités végétales.

Orientations en matière de fonctionnement et de déplacements

Le projet d'aménagement devra créer un accès véhicule unique depuis la RD97 située à l'est de la parcelle. La desserte interne s'organisera autour d'un stationnement paysager répondant aux besoins des travailleurs et organisé en conséquence.
Un cheminement piéton sera également à prévoir le long du ruisseau Lambert permettant de créer une liaison entre les différents espaces publics alentours et la future zone d'activités économiques « Les Pioux ».

Orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère

Dans une logique de requalification de l'entrée de ville, cette OAP propose une revalorisation paysagère du site, à travers :

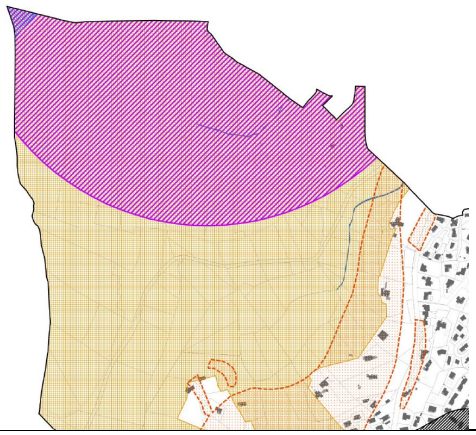
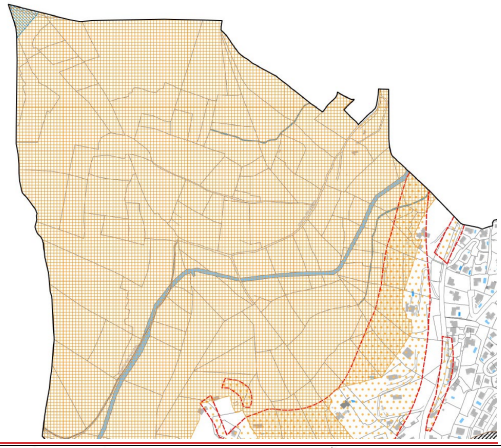
- La création d'un espace de stationnement paysager, permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales par la perméabilité des sols ;
- L'intégration de plusieurs continuités végétales adaptées aux caractéristiques du milieu :
  - Le prolongement de la ripisylve existante du ruisseau Lambert au Sud afin de maintenir la biodiversité présente à l'ouest de la parcelle,
  - Une frange paysagère plus fine permettant de créer un filtre visuel avec le stade Jacques Astier au Nord / Nord-Ouest,
  - Une frange tampon paysagère permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles liées à la RD97 à l'Est.
- Et la hauteur des futures activités tertiaires limitée à R+1 afin de s'insérer dans l'environnement bâti existant en maintenant les vues sur le grand paysage, notamment sur le mont Coudon.

L'ensemble de ces éléments permettra de contribuer à l'amélioration du cadre paysager de l'entrée de ville, déjà très artificialisé.

2.2 : Rectification d'erreurs matérielles et actualisation des servitudes d'utilité publiques

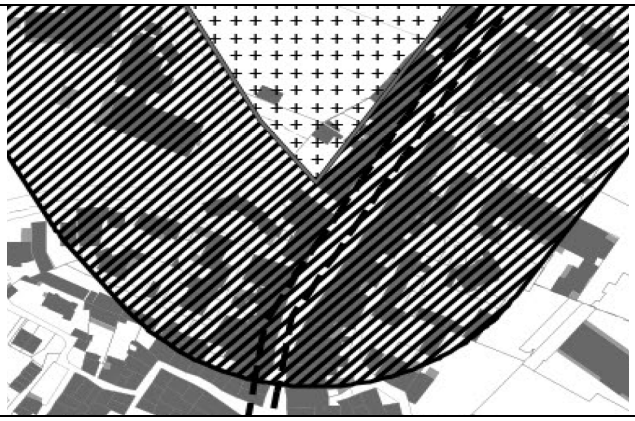
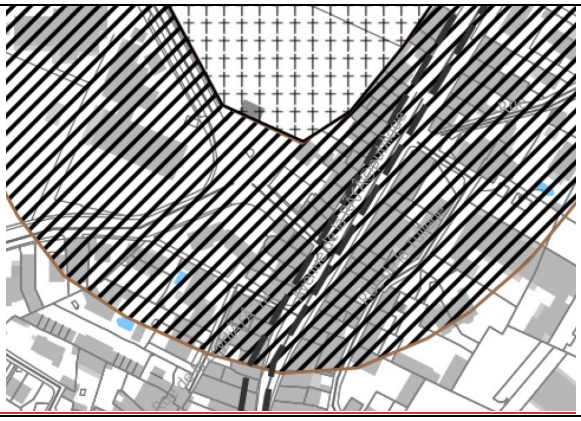
2.2.a : Correction de la liste et du plan des SUP concernant l'abrogation de la SUP «PT1 Télécommunications: production contre les perturbations électromagnétiques»

Il s'agit pour cette modification de reprendre le plan et la liste mis à jour des servitudes d'utilités publique. En effet une mise à jour avait tété faite en 2022 et cette modification n'avait pas été reprise dans la modification n°1.
Cette modification concerne l'abrogation de la SUP « PT1 Télécommunications : production contre les perturbations électromagnétiques »

AVANT	APRES
	
PT1 Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques *Articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - E - 2°)* Centre radioélectrique de la Chapelle Notre Dame T.D.F - DO Marseille 40 boulevard de Dunkerque - BP 123 - 13473 Marseille Cedex 03 TDF Unité Côte d'Azur - 43 Rue des entrepreneurs - lot numéro 10 - Parc d'activités Raphele - ZAC du Blavet - 83520 Roquebrune sur Argens Acte : Décret 16/09/1985	PT1 Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique *Articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - E - 2°)* ABROGATION par arrêté ministériel du 18/03/2021 du Centre radioélectrique de la Chapelle Notre Dame N° ANFR 0830130010 T.D.F - DO Marseille 40 boulevard de Dunkerque - BP 123 - 13473 Marseille Cedex 03 TDF Unité Côte d'Azur - 43 Rue des entrepreneurs - lot numéro 10 - Parc d'activités Raphele - ZAC du Blavet - 83520 Roquebrune sur Argens Acte : Arrêté ministériel 18/03/2021

2.2.b : Correction d'une erreur matérielle du plan des SUP – INT1 – cimetière

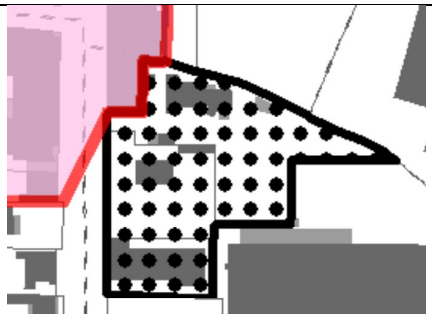
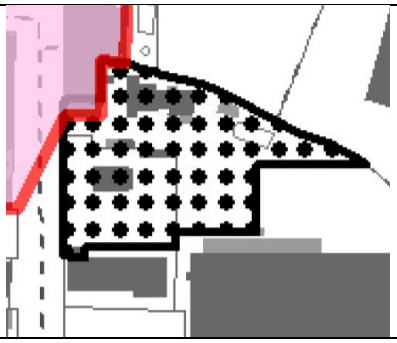
Par ailleurs, il convient d'apporter une correction d'une erreur matérielle sur le plan des SUP et concernant l'emprise/périmètre du cimetière :

AVANT	APRES
	

2.3 : Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de fiscalité

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. La parcelle 223 a été englobé par erreur dans le périmètre du plan. Cette parcelle n'entre pas dans le périmètre de PUP approuvé par délibération.

Modification du plan relatif à la fiscalité :

AVANT	APRES
	

2.4 : Modification du règlement : désimperméabilisation des sols, hauteur, reprises d'imprécisions ou d'incohérences rédactionnelles et correction du règlement écrit de la zone UB (secteur UBc) notamment sur les possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives

2.4.a :Désimperméabilisation

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 Gestion des eaux pluviales	Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage/ déshuilage avant tout rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés.	Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage/ déshuilage avant tout rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. ~~Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés.~~
MOTIF	**La loi impose aujourd'hui la réalisation d'espaces de stationnement perméables. Sauf exceptions justifiées.**	

2.4.b : Hauteur des rampes

DETAIL	AVANT	APRES
ARTICLE DG2 2 – REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ARTICLES 4 A 7 DE CHAQUE ZONE) 2.1- Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions	Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale : - les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ; - les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol naturel avant travaux.	Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale : - les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de ~~2 mètres~~ 3 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ; - les sous-sols situés ~~intégralement~~ sous le niveau du sol naturel avant travaux.
MOTIF	**Une hauteur de rampe à 2 mètres était trop contraignante. Les sous-sols accessible pas leur(s) rampe(s) représentent un gain foncier à encourager.**	

2.4.c : Hauteur des sous-sols

DETAIL	AVANT	APRES
ARTICLE DG2 2 – REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ARTICLES 4 A 7 DE CHAQUE ZONE) 2.1- Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions	Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale : - les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ; - les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol naturel avant travaux.	Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale : - les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ; - les sous-sols situés ~~intégralement~~ sous le niveau du sol naturel avant travaux.
MOTIF	**Le terme « intégralement » apparait comme trop excessif et limite les possibilités d'aménagement de sous-sols.**	

2.4.d : Hauteur des toitures végétalisées

DETAIL	AVANT	APRES
ARTICLE DG2 2 – REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ARTICLES 4 A 7 DE CHAQUE ZONE) 2.1- Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions	Application de la règle Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes. La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée, peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.	Application de la règle Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes. La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée, intégrant une végétalisation semi-intensive ou intensive, peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.
MOTIF	**Il convient d'ajouter cette précision afin de garantir la qualité de la végétalisation intégrée sur les toitures qui bénéficieront de 1 mètre de hauteur supplémentaire. Cette modification permet d'exclure la solution de végétalisation extensive.**	

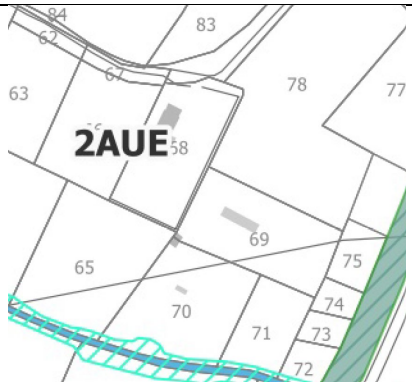
2.5.e : Correction du règlement écrit de la zone UB (secteur UBc) notamment sur les possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives :

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AVANT
4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à lamoitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour : - les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder8 mètres ; - les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ; - la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ; - les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ; - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

APRES
4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété **Dans la zone UB, excepté le secteur UBc :** Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour : - les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 2/3 de la longueur de la limite séparative sans toutefois excéder 8 mètres ; - les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ; - la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises préexistantes ; - les piscines et bassins d'agrément qui peuvent être implantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative, comptée à partir de l'aplomb du bassin ; - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Dans le secteur UBc :** L'implantation des constructions doit être compatible avec les gabarits d'emprise maximale indiqués aux documents graphiques de l'OAP.
MOTIF : **Mise en cohérence du règlement écrit avec les possibilités offertes par l'OAP n°6 « Polarité commerces, services et équipements du centre-ville »**

2.5 : Suppression de l'emplacement réservé n° 37;

AVANT	APRES
	
36 | Bassin de rétention paysager : 1 900 m³ | Commune | | 1 895 37 | Bassin de rétention paysager : 3 300 m³ | Commune | | 3 608 38 | Bassin de rétention paysager : 2 000 m³ | Commune | | 2210	36 | Bassin de rétention paysager : 1 900 m³ | Commune | | 1 895 ~~37 | Bassin de rétention paysager : 3 300 m³ | Commune | | 3 608~~ 38 | Bassin de rétention paysager : 2 000 m³ | Commune | | 2210
MOTIF	**Suite à mise en demeure d'acquérir du propriétaire, de récentes études notamment hydrauliques ont été réalisées sur le secteur en concertation avec la communauté de communes de la vallée du Gapeau. Par ailleurs, un pilier RTE est implanté sur les terrains réservés au bassin. Il est conclu que cet emplacement réservé n°37 n'a plus d'intérêt à être conservé.**

2.6 : Mise à jour de la liste des ICPE au sein du rapport de présentation ;

AVANT

2. Des installations classées : ICPE (non Seveso)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée.**

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La commune de La Farlède est concernée par 21 établissements.

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
CFF recycling Purfer	83210	La Farlède	Autorisation	Non Seveso
Concept Communication Pyrotechnie	83210	La Farlède	Enregistrement	Non Seveso
EASYDIS La Farlède	83210	La Farlède	Autorisation	Non Seveso
MAJ - ELIS	83210	La Farlède	Enregistrement	Non Seveso
SARL Pierre – GP autos	83210	La Farlède	Autorisation	Non Seveso
SARL Moulin à huile Guiol	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Moulin à huile du Partégal	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Pôle agroalimentaire,(S.C.I.) 3LF La Farlède	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Pôle agroalimentaire, BIGARD Distribution	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SA FARLEDIS équipements frigorifiques	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SA FARLEDIS station-service	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL GI Location de bennes	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL Méridonale de carburants et combustibles	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS Distribution Matériaux Bois Panneaux	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
S.A. Bastide Le Confort Médical	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS NovaWatt	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL Oxygène Var	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Euro Coop Express	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL 83 Logistic	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS Malutech	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS Intech M21	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso

APRES

2. Des installations classées : ICPE (non Seveso)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée.**

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La commune de La Farlède est concernée par 8 établissements (régimes des enregistrements ou autorisations HORS déclarations) (source : Géorisques – 11/09/2025).

Nom établissement	Régime en vigueur	Statut SEVESO
CFF RECYCLING PURFER	Autorisation	Non Seveso
RECUP FORCE AUTOMOBILE	Enregistrement	Non Seveso
EASYDIS La Farlède	Enregistrement	Non Seveso
MAJ - ELIS	Enregistrement	Non Seveso
Concept Communication Pyrotechnie	Enregistrement	Non Seveso
TCP	Autorisation	Non Seveso
GALVA TECH La Farlède	Enregistrement	Non Seveso
CASSE AUTO 83	Enregistrement	

2.7 : Mise à jour 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 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**

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 2013 - Modification n°7 (2020)				PLU de 2021 - Révision n°1 de 01/06/2021				PLU MODIFICATION N°1				PLU MODIFICATION N°2				EVOLUTION M1/M2	
Zones	Surface (m²)	Surface (ha)	Poids	Zones	Surface (m²)	Surface (ha)	Poids	Zones	Surface (m²)	Surface (ha)	Poids	Zones	Surface (m²)	Surface (ha)	Poids	Surface (m²)	Surface (ha)
UA	96030,2	9,6	1,1%	UA	52528	5,3	0,6%	UA	52528	5,3	0,6%	UA	52528	5,3	0,6%	0,0	0,0
UAa	38965,6	3,9	0,5%	UAh	18994	1,9	0,2%	UAh	18994	1,9	0,2%	UAh	18994	1,9	0,2%	0,0	0,0
UAb	2215,1	0,2	0,0%	UAr	45405	4,5	0,5%	UAr	45405	4,5	0,5%	UAr	45405	4,5	0,5%	0,0	0,0
UB	40005,6	4,0	0,5%	UB	151538	15,2	1,8%	UB	151537	15,2	1,8%	UB	151537	15,2	1,8%	0,0	0,0
UBa	60936,0	6,1	0,7%	UBc	29500	2,9	0,4%	UBc	29500	2,9	0,4%	UBc	29500	2,9	0,4%	0,0	0,0
UBa1	18710,0	1,9	0,2%	UC	1217474	121,7	14,5%	UC	1217474	121,7	14,5%	UC	1217474	121,7	14,5%	0,0	0,0
UBb	29724,5	3,0	0,4%	UCa	523941	52,4	6,2%	UCa	523941	52,4	6,2%	UCa	523941	52,4	6,2%	0,0	0,0
UBc	7588,8	0,8	0,1%	UE	1019663	102,0	12,2%	UE	1019664	102,0	12,2%	UE	1019664	102,0	12,2%	0,0	0,0
UC	1287249,4	128,7	15,3%	UEa	40920	4,1	0,5%	UEa	40920	4,1	0,5%	UEa	40920	4,1	0,5%	0,0	0,0
UCa	64420,8	6,4	0,8%	UEb	117718	11,8	1,4%	UEb	117718	11,8	1,4%	UEb	117718	11,8	1,4%	0,0	0,0
UCb	8096,5	0,8	0,1%	UEc	85554	8,6	1,0%	UEc	85554	8,6	1,0%	UEc	85554	8,6	1,0%	0,0	0,0
UE	910991,5	91,1	10,9%	UEd	36922	3,7	0,4%	UEd	36922	3,7	0,4%	UEd	36922	3,7	0,4%	0,0	0,0
UEa	40095,6	4,0	0,5%	UEh	8023	0,8	0,1%	UEh	8023	0,8	0,1%	UEh	8023	0,8	0,1%	0,0	0,0
UEb	136271,7	13,6	1,6%	US	206612	20,7	2,5%	US	206612	20,7	2,5%	US	206612	20,7	2,5%	0,0	0,0
UEc	88776,0	8,9	1,1%														
UEd	39898,0	4,0	0,5%														
UF	112991,8	11,3	1,3%														
Total zones U	**2982967,1**	**298,3**	**35,6%**	**Total zones U**	**3554793**	**355,5**	**42,4%**	**Total zones U**	**3554793**	**355,5**	**42,4%**	**Total zones U**	**3554793**	**355,5**	**42,4%**	**0,0**	**0,0**
AUE1	131737,9	13,2	1,6%	1AU	127209	12,7	1,5%	1AU	127209	12,7	1,5%	1AU	127209	12,7	1,5%	0,0	0,0
AUE2	114719,4	11,5	1,4%	1AUa	12123	1,2	0,1%	1AUa	12123	1,2	0,1%	1AUa	12123	1,2	0,1%	0,0	0,0
AUE3	80257,2	8,0	1,0%	1AUb	38350	3,8	0,5%	1AUb	38350	3,8	0,5%	1AUb	38350	3,8	0,5%	0,0	0,0
AUH1	508425,6	50,8	6,1%	1AUE	41349	4,1	0,5%	1AUE	41349	4,1	0,5%	1AUE	41349	4,1	0,5%	0,0	0,0
AUH2A	27634,7	2,8	0,3%	1AUS	9728	1,0	0,1%	1AUS	9728	1,0	0,1%	1AUS	9728	1,0	0,1%	0,0	0,0
AUH2A1	8955,8	0,9	0,1%					1AUr	10579	1,1	0,1%	1AUr	10579	1,1	0,1%	0,0	0,0
AUH2Ac	9936,4	1,0	0,1%									1AUEt	5150	0,5	0,1%	5150,0	0,5
AUH2B	95341,4	9,5	1,1%	2AU	218483	21,8	2,6%	2AU	207904	20,8	2,5%	2AU	207904	20,8	2,5%	0,0	0,0
AUH2Ba1	37161,2	3,7	0,4%	2AUE	142748	14,3	1,7%	2AUE	142748	14,3	1,7%	2AUE	137598	13,8	1,6%	-5150,0	-0,5
AUH2C	59683,1	6,0	0,7%	2AUs	74532	7,5	0,9%	2AUs	74532	7,5	0,9%	2AUs	74532	7,5	0,9%	0,0	0,0
AUH3	424929,2	42,5	5,1%														
AUL	49101,2	4,9	0,6%														
Total zones AU	**1547883,0**	**154,8**	**18,5%**	**Total zones AU**	**664522**	**66,5**	**7,9%**	**Total zones AU**	**664522**	**66,5**	**7,9%**	**Total zones AU**	**664522**	**66,5**	**7,9%**	**0**	**0,0**
A	407331,8	40,7	4,9%	A	1397863	139,8	16,7%	A	1397863	139,8	16,7%	A	1397863	139,8	16,7%	0	0,0
Aa	978281,7	97,8	11,7%														
Ah	1270,0	0,1	0,0%	Aa	334657	33,5	4,0%	Aa	334657	33,5	4,0%	Aa	334657	33,5	4,0%	0	0,0
Total zones A	**1386883,5**	**138,7**	**16,5%**	**Total zones A**	**1732520**	**173,3**	**20,7%**	**Total zones A**	**1732520**	**0,0**	**20,7%**	**Total zones A**	**1732520**	**0,0**	**20,7%**	**0**	**0,0**
N2	1354475,1	135,4	16,1%	N	1273925	127,4	15,2%	N	1273925	127,4	15,2%	N	1273925	127,4	15,2%	0	0,0
N1	1114725,8	111,5	13,3%	NL	56344	5,6	0,7%	NL	56344	5,6	0,7%	NL	56344	5,6	0,7%	0	0,0
				Npr	1104831	110,5	13,2%	Npr	1104831	110,5	13,2%	Npr	1104831	110,5	13,2%	0	0,0
Total zones N	**2469200,9**	**246,9**	**29,4%**	**Total zones N**	**2435100**	**243,5**	**29,0%**	**Total zones N**	**2435100**	**243,5**	**29,0%**	**Total zones N**	**2435100**	**243,5**	**29,0%**	**0**	**0,0**
TOTAL	**8386934,5**	**838,7**	**100,0%**	**TOTAL**	**8386934**	**838,7**	**100,0%**	**TOTAL**	**8386934**	**665,4**	**100,0%**	**TOTAL**	**8386934**	**665,4**	**100,0%**		

3ème partie : Conclusions

3.1 : Les Conclusions

Les dispositions retenues sont mineures.

Cette 2ème 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 2AUE et la création d'un secteur (1AUEt) encadré d'une OAP n°11 annexée à la liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, le projet porte sur une procédure de modification de droit commun n° 2 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 et modifié (modification n°1) le 14 mai 2024.