

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

1

PIECES PRINCIPALES

A – Notice de présentation



PLU prescrit le 28/09/2009
PLU arrêté le 03/06/2016
PLU approuvé le 19/12/2016

Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017
Révision allégée n°1 prescrite le 27/12/2017
Révision allégée n°1 arrêtée le 25/10/2018
Révision allégée n°1 approuvée le 23/05/2019

Table des matières

Préambule	5	4. MODIFICATIONS DE CLASSEMENT AU SEIN DES ZONES URBAINES	49
1. Objets de la révision allégée	7	5. AUTRES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE	50
1. Contexte réglementaire	7	6. AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	54
PARTIE 1 : Changements apportés au PLU (exposé des choix retenus / justifications)	9	7. AUTRES MODIFICATIONS	74
1. CREATION ET MODIFICATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11	8. BILAN DES ÉVOLUTIONS DU PLU	76
1. Secteur de la Castellane : Suppression d'espaces verts protégés, ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP	12	10. ARTICULATION ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	80
2. Secteur de Saint-Roch : Réduction de zone agricole/ ouverture à l'urbanisation et modification/ extension de l'OAP	26	PARTIE 2 : Evaluation environnementale de la révision allégée.....	87
2. MODIFICATIONS DE ZONES A ET N.....	31	1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / CONTEXTE COMMUNAL	89
1. Modifications de zone A	31	1. Le Paysage.....	89
2. Modifications de zone N / « ouverture à l'urbanisation » de zone N	38	2. La Biodiversité et la Trame Verte et Bleue.....	91
3. Transferts entre zones A ET N	43	3. La gestion de l'eau et de l'assainissement.....	93
3. AUTRES AJUSTEMENTS DE PROTECTIONS (ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP) ET ESPACES VERTS URBAINS (EVU)	45	4. Les risques	93
		2. ETAT INITIAL DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU / OUVERTURES À L'URBANISATION	94
		3. LES INCIDENCES DE LA MISE EN APPLICATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE SUR L'ENVIRONNEMENT	103
		4. EVALUATION DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS ..	108
		5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000	

a) Fiche d'identité	115
b) Habitats et groupements d'habitats d'intérêt communautaire 116	
c) Inventaire des espèces d'intérêt communautaire et patrimoniales	116
d) Objectifs de conservation retenus pour la gestion du site	118
a) Incidences directes	118
b) Les incidences indirectes	118
6. INDICATEURS DE SUIVI	119
PARTIE 3 : Résumé non technique	121
1. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	123
2. RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS ENGENDRÉES PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE	123
3. RESUME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	124

PREAMBULE

1. Objets de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en Conseil municipal le 19 décembre 2016. Une procédure de modification n°1 a ensuite été approuvée le 27 décembre 2017 par le Conseil municipal.

Toutefois, certains ajustements qui ne relèvent pas de la procédure de modification sont encore nécessaires. Dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les modifications envisagées relèvent de la procédure de révision dite « allégée ».

La procédure de révision allégée a pour objectif de :

- Ajuster certaines prescriptions graphiques de protection des éléments naturels ;
- Adapter/corriger ponctuellement le zonage et le règlement ;
- Corriger des incohérences relatives aux classements en zone A ou N ne tenant pas compte de la réalité du terrain.

Une évaluation environnementale est nécessaire dans le cadre de cette procédure dans la mesure où la commune est soumise à la loi Littoral et est concernée par le réseau Natura 2000. Celle-ci est intégrée dans la présente notice.

1. Contexte réglementaire

La procédure de révision allégée est définie par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

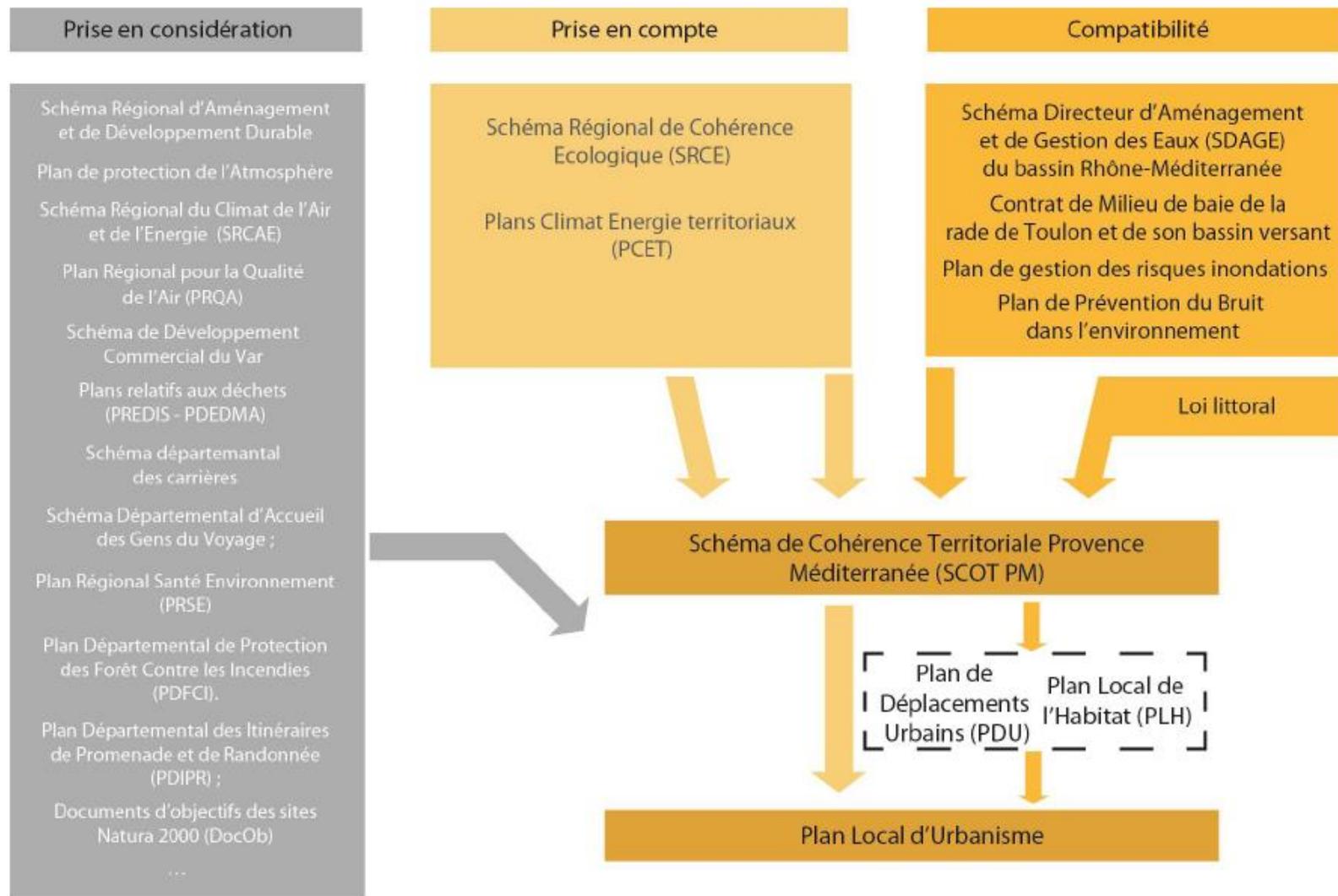
L'aménagement du territoire communal d'Ollioules impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 ».

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.



Rapport de compatibilité des plans et programmes – Source : Citadia

PARTIE 1 : CHANGEMENTS APPORTES AU PLU (EXPOSE DES CHOIX RETENUS / JUSTIFICATIONS)

AVERTISSEMENT :

- *La révision allégée est également l'occasion d'intégrer la mise à jour du cadastre pour une meilleure lisibilité. Ainsi, les extraits de zonage « avant » / « après » ne présentent pas le même fond de plan cadastral.*
- *Afin de clarifier la lecture du plan de zonage, il a été procédé à une amélioration de la trame de certaines indications graphiques (par exemple, les alignements d'arbres à protéger, EVP...).*

1. CREATION ET MODIFICATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le PADD du PLU approuvé en 2016, la commune a souhaité retenir le scénario tendanciel constaté permettant, dans la continuité des options du POS de 1999, de conforter Ollioules comme une ville à la capacité d'accueil d'environ 15 100 habitants.

Ainsi, pour la réalisation de cet objectif a été estimé un besoin de création de 973 logements à l'échéance 2025, porté à 1 024 logements en intégrant la production de résidences secondaires (soit plus de 100 logements à produire par an pendant 10 ans).

Depuis de nombreuses années, la Commune s'est engagée dans une politique volontaire de production de logements adaptés aux besoins et aux moyens de chacun (par exemple avec la création de 122 logements sociaux réalisés entre 2013 et 2014). Afin de respecter les orientations du PLH et les obligations de la commune en matière de production de logements locatifs sociaux, le PLU s'est inscrit dans une dynamique de renforcement de la production de logements en favorisant la mixité sociale, notamment par la mise en place de Servitudes de Mixité Sociales (SMS), en imposant la réalisation de logements aidés au-delà de 12 logements (article L151-41 du Code de l'urbanisme), tout en s'assurant d'une mixité géographique. Dans cet objectif, le PLU de 2016 prévoit la possibilité de créer 805 logements sociaux dans le cadre des 21 emplacements réservés de mixité sociale qu'il a instauré.

Après plus d'une année de mise en œuvre, il apparaît des difficultés de mise en œuvre de certains projets constituent un frein à la réalisation de l'objectif que la Commune.

1. Secteur de la Castellane : Suppression d'espaces verts protégés, ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP

a. Le contexte

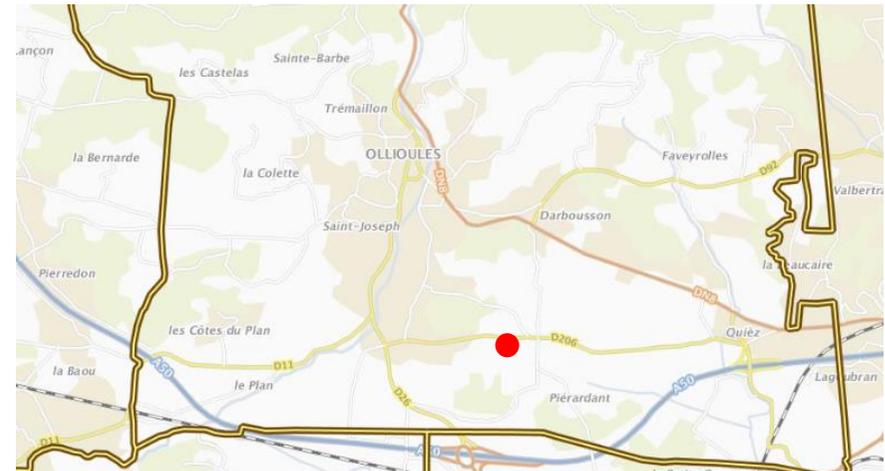
Le PLU de 2016 classe, au Nord du secteur de la Castellane :

- une partie du territoire communal en zone 2AU (6,72 ha), dans l'attente de l'ouvrir à l'urbanisation,
- une bande constructible en zone UM (1,17 ha), correspondant à une zone à vocation principale d'habitat, conçue majoritairement sur le principe de la composition gabaritaire.

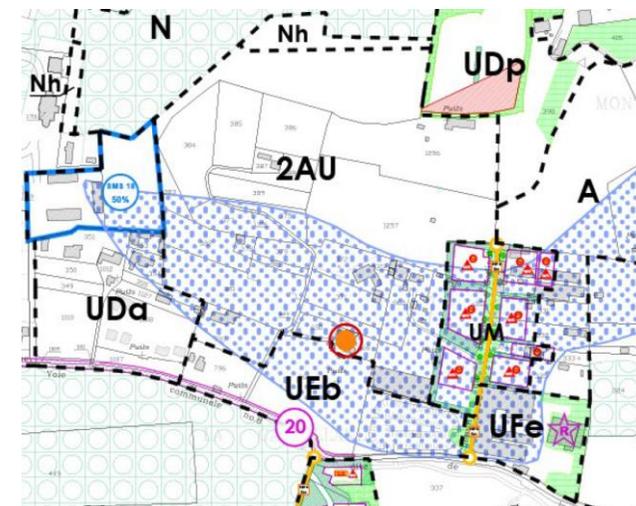
Au sud de la zone UM, la zone UFe (0,77 ha) concerne un entrepôt aujourd'hui désaffecté.

Il apparaît que le principe gabaritaire lié à la zone UM s'avère être inadapté au regard du contexte paysager, ne permettant une transition entre les espaces boisés et naturels et les secteurs bâtis.

Une redéfinition de la forme urbaine reposant sur le respect du relief en restanques et de la trame paysagère protégée par le PLU est nécessaire pour créer un aménagement cohérent et limiter l'impact de l'urbanisation.



Localisation du site (source de la carte : IGN/Géoportail)



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017

b. Le site

Le site est desservi par le chemin de la Castellane, connecté à la RD 206 au Sud (avenue Jean Monnet).

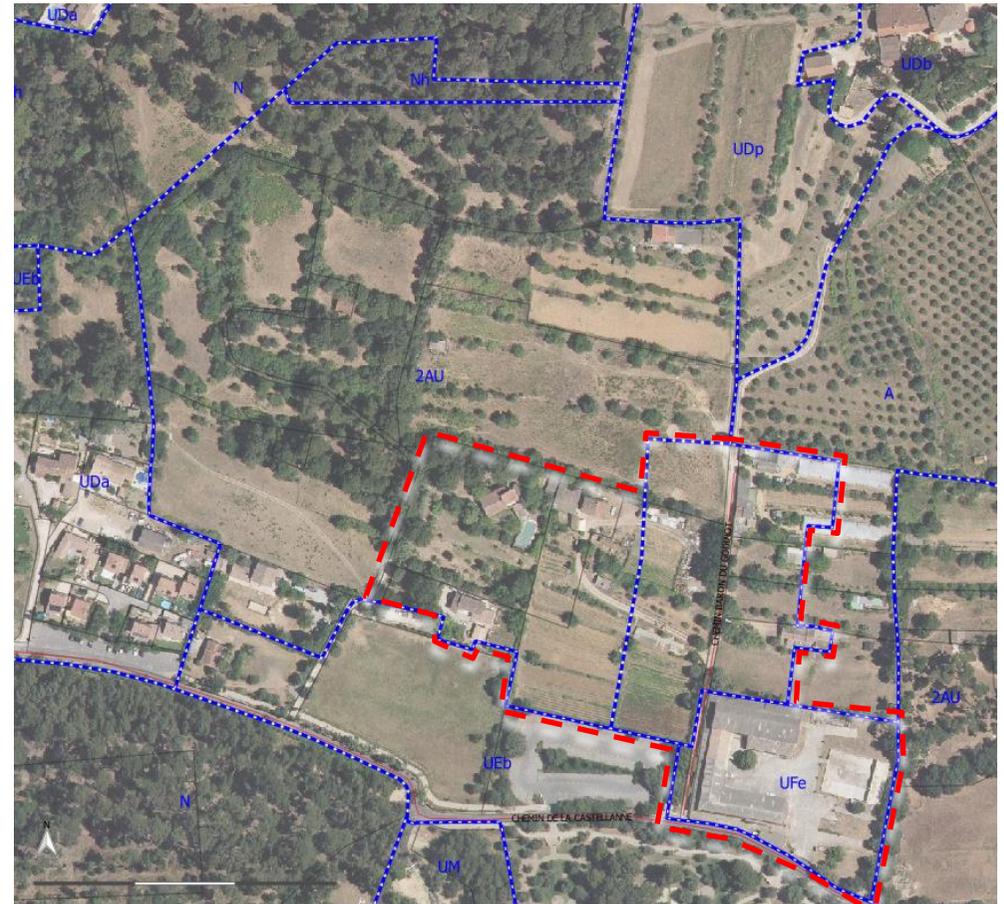
Des quartiers d'habitat et d'équipements se sont progressivement développés le long de cet axe. La zone UEb accueille ainsi un parking et dispose d'une réserve foncière destinée à compléter cette offre.

La partie Nord de la zone 2AU a perdu son usage agricole bien que le réseau de haies et le système en restanques soient encore perceptibles. En revanche, dans sa partie Sud, il accueille des habitations.

La zone UM est constituée d'espaces majoritairement marqués par la déprise agricole, et est également caractérisée par son relief en restanques.

Au Sud, l'ensemble bâti a été inscrit en zone UFe avec obligation de démolition du bâtiment désaffecté, de favoriser son renouvellement en veillant à valoriser la lisière urbaine.

Le Chemin du Baron Godinot qui dessert le hameau, conduit au château de Montauban dont la localisation en point haut et les ouvertures visuelles impliquent une préservation paysagère, en partie traduite par un cône de vue dans le PLU de 2016.



Vue du site d'étude (source IGN 2017)

c. Enjeux et parti d'aménagement

Ce site, situé à proximité du centre-ville et des équipements, constitue un potentiel intéressant dans le cadre de la diversification de l'offre en logement en permettant des opérations à dominante d'habitat individuel tandis que l'offre inscrite dans les OAP du PLU comme les opérations récentes sont davantage orientés vers l'habitat collectif. Il s'agit également d'une lisière urbaine, en partie urbanisée, dont le renouvellement et le comblement est en jeu afin de garantir une intégration paysagère maximale.

Le parti global, traduit dans l'OAP décrite ci-après, repose principalement sur les objectifs suivants :

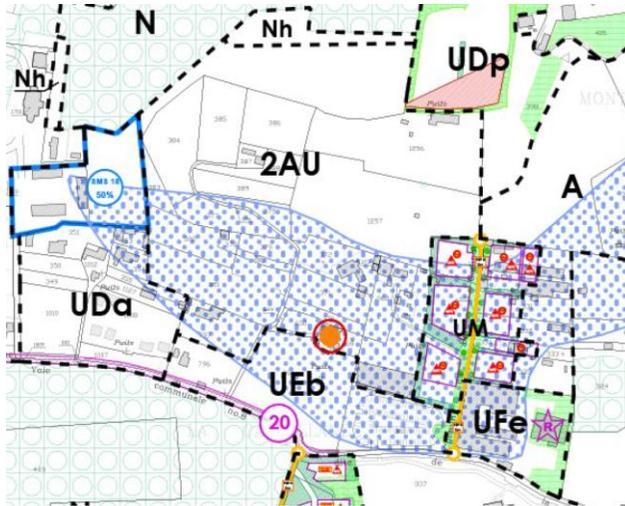
- un périmètre d'aménagement à court ou moyen terme élargi afin d'assurer une cohérence d'aménagement et d'éviter une juxtaposition d'opérations déconnectées les unes des autres ;
- une organisation des circulations automobile et douces ;
- une optimisation des espaces disponibles et
- une prise en compte des paysages et de la topographie, dans les formes urbaines et principes d'implantations, dans les ambiances liées aux voies ou encore le traitement des lisières urbaines...

d. Choix retenus

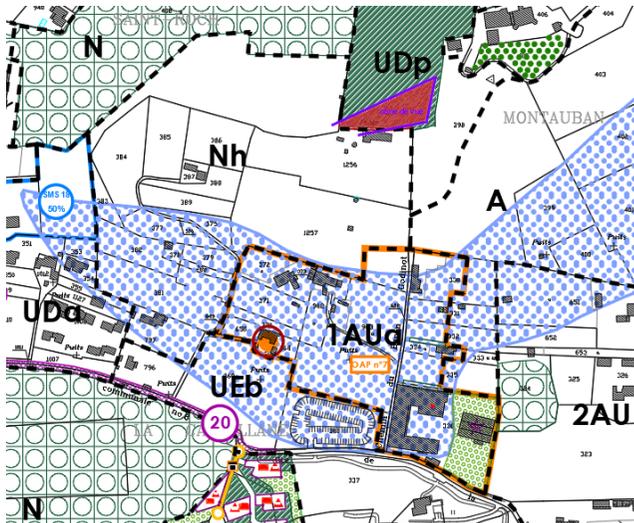
Définition d'un secteur 1AUa :

La présente révision allégée a ainsi pour objectif de redéfinir un périmètre d'aménagement cohérent. Le secteur 1AUa (3,11 ha) créé intègre la zone UM (1,17 ha), une partie de la zone 2AU (1,2 ha) et la zone UFe (0,75 ha). Le reste de la zone 2AU (5,5 ha) est reclassée en secteur Nh visant à préserver ce paysage.

Ce nouveau choix d'aménagement a conduit à définir une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation recouvrant le secteur 1AUa : l'OAP n°7 Secteur de la Castellane.



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

Les espaces verts protégés et autres éléments graphiques :

L'OAP définissant une trame paysagère de principe exigeante à la fois en lisière d'urbanisation, en interface des zones urbaines et à l'intérieur du site.

Un espace vert protégé est maintenu au sud de l'OAP dans le prolongement de la zone agricole, garantissant, en complément de la démolition du bâti qui est confirmée, l'aménagement d'une lisière urbaine paysagée.

L'OAP définit la trame viaire de principe à créer en remplacement de l'indication graphique initialement prévue sur le plan de zonage.

Création d'une OAP :

Cette OAP, qui s'inscrit dans les objectifs définis par le PADD du PLU de 2016 vise ainsi à :

- diversifier l'offre en logements sur le territoire communal ;
- intégrer des espaces verts de quartiers et espaces de respirations ;
- constituer une trame paysagère d'ensemble ;
- constituer une trame viaire favorisant les déplacements doux.

Ces principes d'aménagement s'inscrivent dans le respect des ambiances paysagères des restanques en veillant à la prise en compte de la topographie (aménagements devant respecter le sens de la pente) ou par la création d'un mail planté Nord-Sud dans l'esprit des allées plantées des domaines agricoles par exemple.

Orientations des aménagements futurs décrits par l'OAP :

Orientations programmatiques :

- L'aménagement du secteur pourra s'effectuer sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Toutefois, dans le cadre d'opérations fractionnées, les équipements réalisés devront être

dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone 1AU et ne pas compromettre la réalisation des futures opérations ;

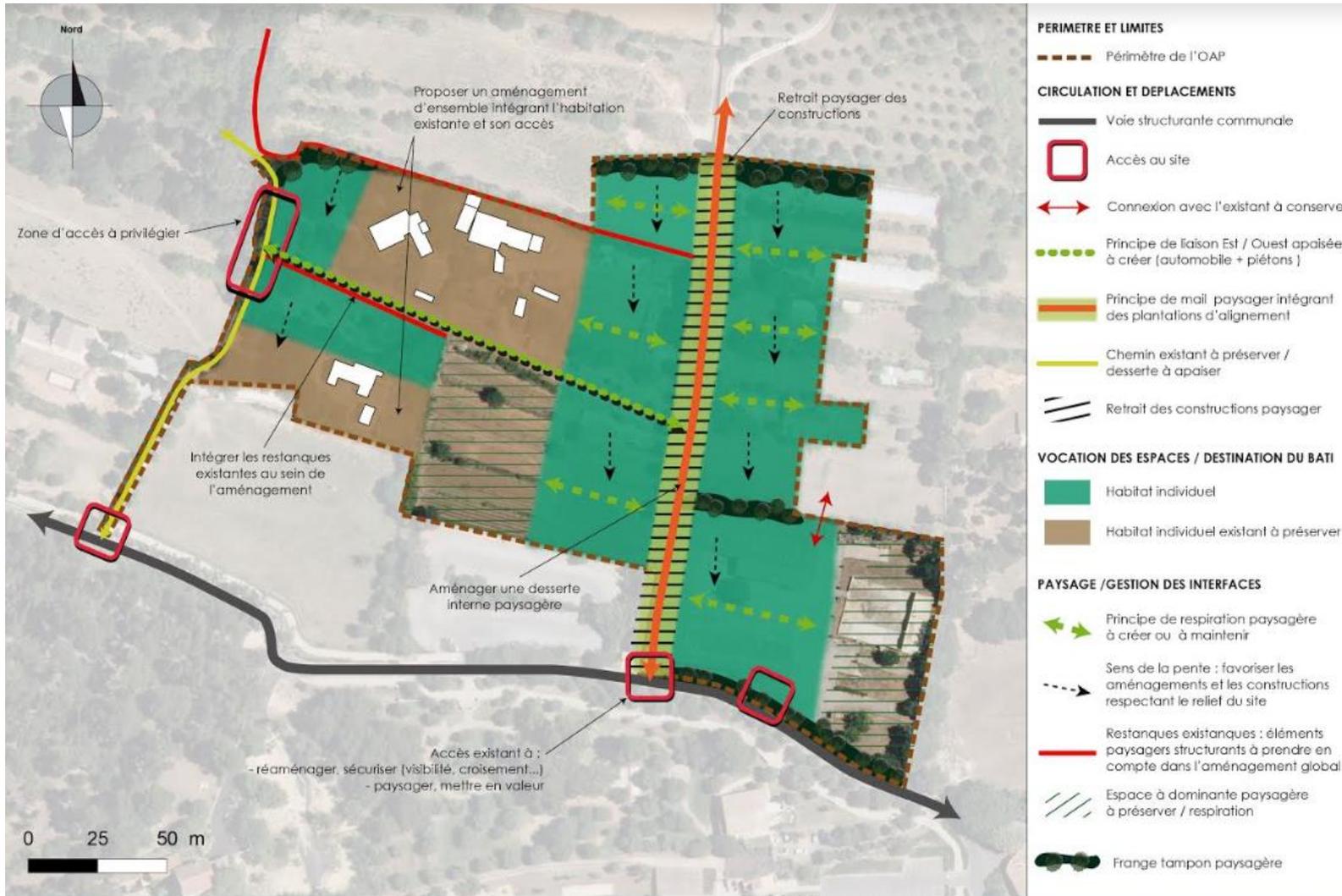
- L'aménagement du secteur prévoit la création d'environ 20 logements sur l'ensemble du secteur, sous la forme d'habitat individuel.

Orientations en matière de d'accessibilité, de déplacements et de stationnement :

- Les accès seront situés au sud-ouest et sud-est du périmètre, en connexion avec le chemin de la Castellane ;
- La desserte interne devra présenter un gabarit garantissant une circulation en double sens, intégrer du stationnement visiteurs, et avoir en son extrémité un espace de manœuvre permettant le retournement ;
- Une liaison piétonne nord-sud, située à l'ouest, devra être créée afin d'accompagner la desserte et permettre la traversée du site ;
- Les accès aux logements présenteront un recul par rapport à la desserte afin de ne pas gêner la circulation.

Modification du règlement de la zone 1AU :

Le règlement de la zone 1AU est modifié afin de compléter les dispositions de l'OAP pour le secteur de la Castellane. Le parti d'aménagement décliné ci-avant, reposant sur une urbanisation douce comparable à celle qui s'est développée dans les secteurs UDp du PLU, le règlement du secteur 1AUa défini ainsi, notamment, des règles en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'espaces verts, d'aspect extérieur ou d'implantation comparables.



OAP projetée (nouvelle OAP)

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
La zone 1AU correspond au secteur de la coopérative et à celui de Piedardan, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement a été définie.	La zone 1AU correspond au secteur de la coopérative et à celui de Piedardan, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement a été définie. Le secteur 1AUa identifie le secteur de la Castellane, urbanisable sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation afférente.
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	<i>Inchangés :</i> <i>- principe d'aménagement sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble</i> <i>- desserte par les réseaux de capacité suffisante</i>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.</p> <p>6.2 Dans le cas de l'extension d'une construction existante ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, cette extension doit respecter un recul de 4 mètres minimum de l'axe de la voie et s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et sans que le projet ne conduise à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.</p>	<p>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.</p> <p>En outre, dans le secteur 1AUa, toute construction doit respecter un recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de 10 mètres de l'axe des voies publiques, • de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique. <p>6.2. Des implantations différentes peuvent être admises</p> <p>a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).</p> <p>b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.</p> <p>c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher située dans la marge recul imposée par la voie.</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>7.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.</p> <p>7.2 En cas d'extension d'une construction existante, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain ou de lot doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p>	<p>ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>7.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.</p> <p>En outre, dans le secteur 1AUa, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ou de lot doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.</p> <p>7.2 Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute. • Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute. • En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel. • Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher. <p>7.3 Implantation des piscines</p> <p>Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>8.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.</p> <p>8.2 Cet article est sans objet pour l'extension des constructions existantes.</p>	<p>ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>8.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur. En outre, dans le secteur 1AUa, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à 15 mètres. Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions techniques annexes).</p> <p>8.2 Cet article est sans objet pour l'extension des constructions existantes.</p>
<p>ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zone 1AU : Non réglementé. Secteur 1AUa : l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 12% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos. Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1. Conditions de mesure (...)</p> <p>10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder</p> <p>a) Pour les constructions nouvelles, elle ne pourra pas excéder la hauteur maximale indiquée (en mètres et/ou en niveaux) par le document graphique.</p> <p>b) Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur est limitée à 7 mètres.</p> <p>c) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).</p> <p>10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises (...)</p>	<p>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1. Conditions de mesure (...)</p> <p>10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder Zone 1AU :</p> <p>a) Pour les constructions nouvelles, elle ne pourra pas excéder la hauteur maximale indiquée (en mètres et/ou en niveaux) par le document graphique.</p> <p>b) Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur est limitée à 7 mètres.</p> <p>c) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).</p> <p>Secteur 1AUa :</p> <p>a) La hauteur ne pourra excéder 4 mètres et 6 mètres sur 30% de l'emprise du bâtiment.</p> <p>b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....)</p> <p>10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises (...)</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>11.1. Dispositions générales (...)</p> <p>11.2. Les clôtures (...)</p> <p>11.3. Les climatiseurs (...)</p> <p>11.3. Antennes paraboliques (...)</p> <p>11.4. Les devantures (...)</p> <p>11.5. Les enseignes (...)</p>	<p>ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>11.1. Dispositions générales (...)</p> <p>11.2. Les clôtures (...)</p> <p>11.3. Les climatiseurs (...)</p> <p>11.3. Antennes paraboliques (...)</p> <p>11.4. Les devantures (...)</p> <p>11.5. Les enseignes (...)</p> <p>11.6. En outre, dans le secteur 1AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales. - Chaque façade, avec ou sans décroché(s), devra avoir une longueur inférieure à 20 mètres. - Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité. - Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de la voie. Ils doivent être masqués et en pied de façade. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives. - Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %. - Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes. Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles ne concernent qu'une faible partie de la construction. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général. - Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute. - Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement. Dans tous les cas, les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique - Les locaux de regroupement des Ordures ménagères peuvent être intégrés dans la clôture bordant la voie sous réserve de leur parfaite intégration, notamment en termes architectural et paysagère. Leur aspect architectural ne devra pas mettre en évidence leur fonction.

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Sauf dispositions contraires inscrites dans l'orientation d'aménagement,</p> <p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation, • une place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service, • une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier, • une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...), • une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques), • deux places et demie par 10 m² de salle de restaurant, • deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m², • huit places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², • dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m². <p>12.2. Le stationnement des 2 roues : (...)</p>	<p>ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Sauf dispositions contraires inscrites dans l'orientation d'aménagement,</p> <p>Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation, • une place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service, • une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier, • une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...), • une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques), • deux places et demie par 10 m² de salle de restaurant, • deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m², • huit places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², • dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m². <p>Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement.</p> <p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.</p> <p>12.2. Le stationnement des 2 roues : (...)</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modifications figurées en gras)
<p>ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p>Le nombre d'espaces verts et de loisirs devra correspondre aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement.</p>	<p>ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p>Le nombre d'espaces verts et de loisirs devra correspondre aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement.</p> <p>Dans le secteur 1AUa, 15% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 45% en espace vert de pleine terre. Cette disposition est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
<p>ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</p>	<p><i>Inchangés (Non réglementés)</i></p>

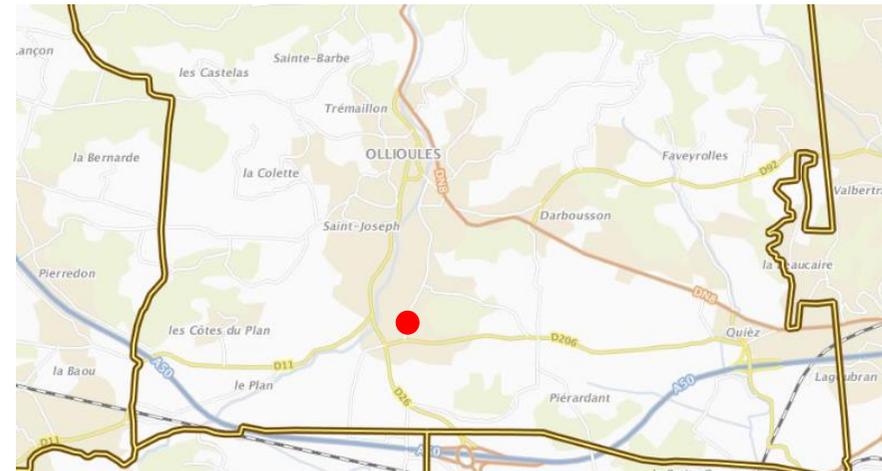
2. Secteur de Saint-Roch : Réduction de zone agricole/ ouverture à l'urbanisation et modification/ extension de l'OAP

a. Le contexte

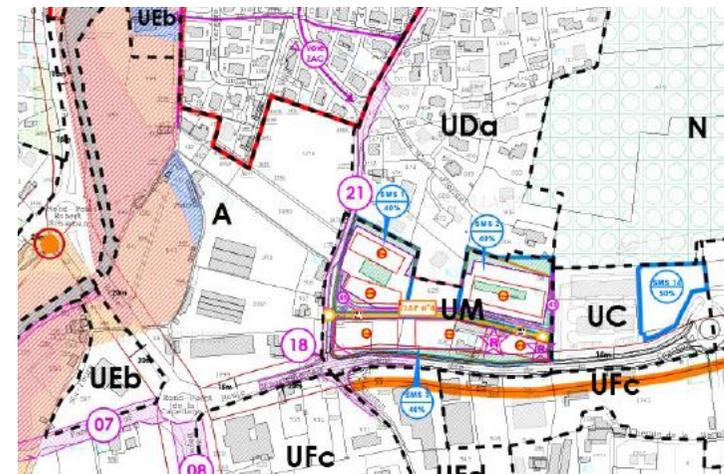
Le PLU définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Saint Roch, classé en zone UM. Cette zone, à vocation principale d'habitat, est conçue majoritairement par le principe de la composition gabaritaire (dont le zonage définit les emprises maximales d'implantation et espaces verts protégés) et ne peut être aménagée que sous la forme d'une opération d'ensemble au sens du Code de l'urbanisme.

Ce projet, tel que dessiné dans le PLU, présente des difficultés de mise en œuvre. L'intégration d'une enclave non bâtie en lisière de la ZAC des Horts permet de repenser l'aménagement urbain envisagé, avec la création de clos, dans le même esprit qui a présidé à l'urbanisation de la ZAC.

La commune souhaite redéfinir un programme d'aménagement permettant de conforter la production de logements sociaux en diversifiant la typologie de l'offre et en valorisant un cadre de proximité (création de liaisons douces, jardins familiaux ou partagés.).



Localisation du site (source de la carte : IGN/Géoportail)



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017

b. Le site

Le site est directement accessible par la RD 206 (avenue Jean Monnet).

La partie Est (zone UM) est fortement anthropisée par des usages divers (habitations individuelles, terrains de tennis privés, commerces bénéficiant d'une vitrine, etc. Seule une parcelle, longeant le chemin de Saint-Roch, est inoccupée.

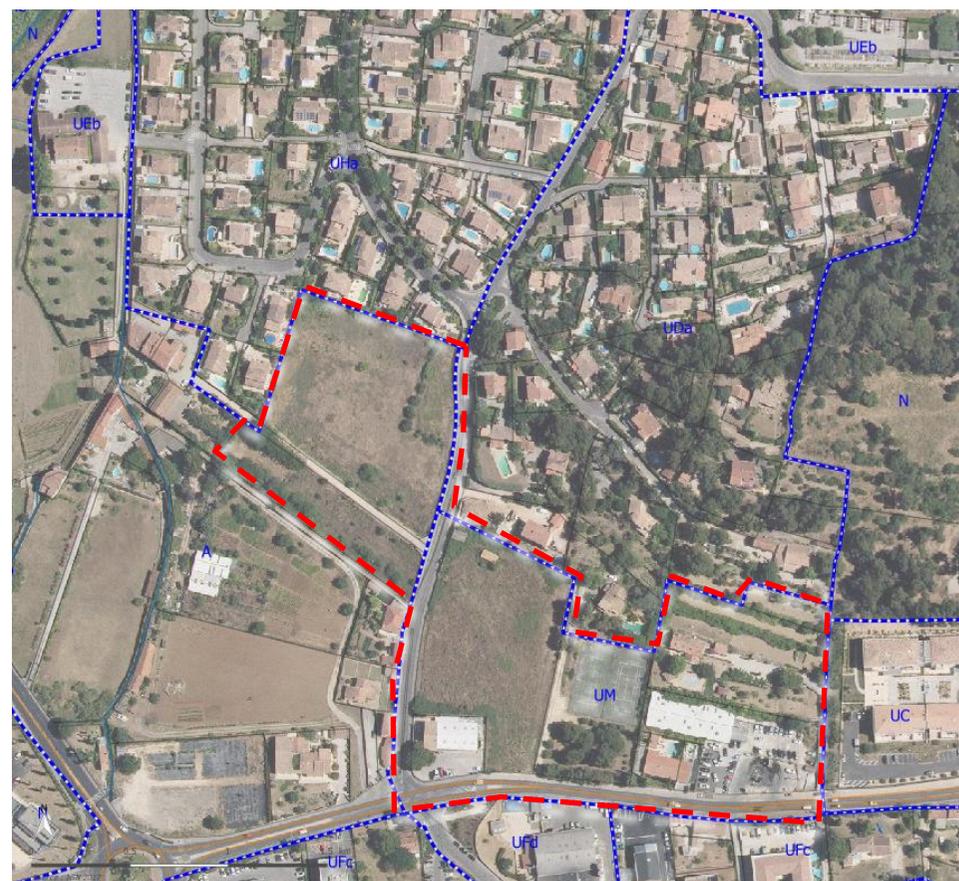
A l'Ouest du chemin de Saint-Roch, des terrains en friches sont traversés par le chemin des Vergers de Saint-Roch desservant les habitations situées plus à l'Ouest. Ces terrains sont bordés, au Sud, par le canal des arrosants et des terrains agricoles.

c. Enjeux et parti d'aménagement

La Commune, confrontée à des difficultés de mise en œuvre des principes d'aménagement définis dans le PLU de 2016, a souhaité les redéfinir tout en conservant l'objectif majeur initial : accueillir des logements, et notamment des logements sociaux, en requalifiant une entrée de ville dévalorisée et en confortant l'offre commerciale et de services le long de la RD 206.

Le parti d'aménagement s'attache à améliorer les orientations et mesures inscrites dans le PLU de 2016 en veillant à :

- une meilleure intégration paysagère : épannelage privilégiant une plus faible hauteur sur les parties hautes (R+1 au lieu de R+2), extension des espaces paysagers, réflexion paysagères sur les interfaces, création d'espaces verts communs, etc. ;
- une meilleure fonctionnalité, en particulier dans le schéma de déplacements qui crée une articulation de part et d'autre du chemin de Saint-Roch, entre les quartiers existants et futurs, et développe les mobilités douces.



Vue du site d'étude (source IGN 2017)

En matière d'OAP : Modification de l'OAP n°4 Saint Roch

Le nouveau parti d'aménagement implique une modification de l'OAP n°4 de façon à :

- diversifier l'offre en logements sur le territoire communal en créant une mixité entre petit collectif et habitat individuel ;
- assurer un épandage des constructions prenant mieux en compte le relief (R+1 au lieu de R+2 sur les parties hautes, en limite des quartiers pavillonnaires existants) ;
- conforter le principe d'un front structurant (R+2) le long de l'avenue Jean Monnet (RD 206). Cet aménagement est également lié à la sécurisation du carrefour de l'avenue Jean Monnet et du chemin de Saint-Roch (projet de giratoire) ;
- constituer une véritable connexion et sécuriser/ apaiser le chemin de Saint-Roch ;
- aménager une liaison piétonne permettant de relier la Castellane au centre-ville ;
- intégrer des espaces verts de quartier et valoriser le cadre de vie en offrant aux habitants des espaces de jardins (jardins partagés, jardins familiaux).



OAP Saint Roch dans le PLU de 2016



OAP Saint Roch modifiée par la révision allégée du PLU

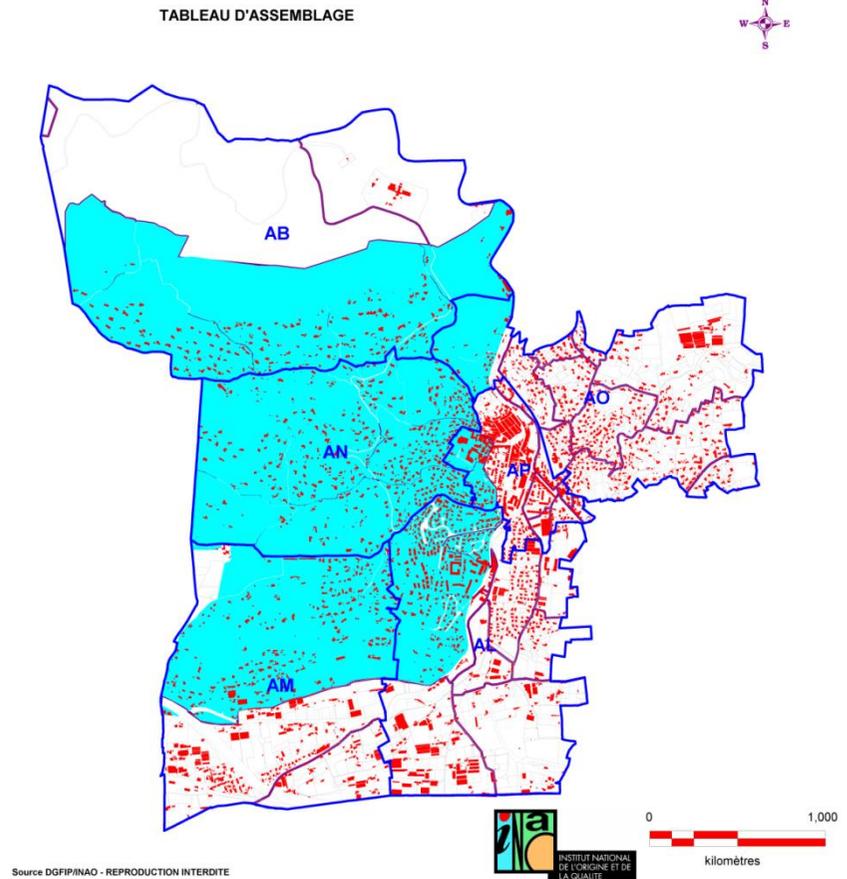
2. MODIFICATIONS DE ZONES A ET N

1. Modifications de zone A

a. Le contexte agricole communal

En 2016, 21% du territoire communal était composé d'espaces agricoles.

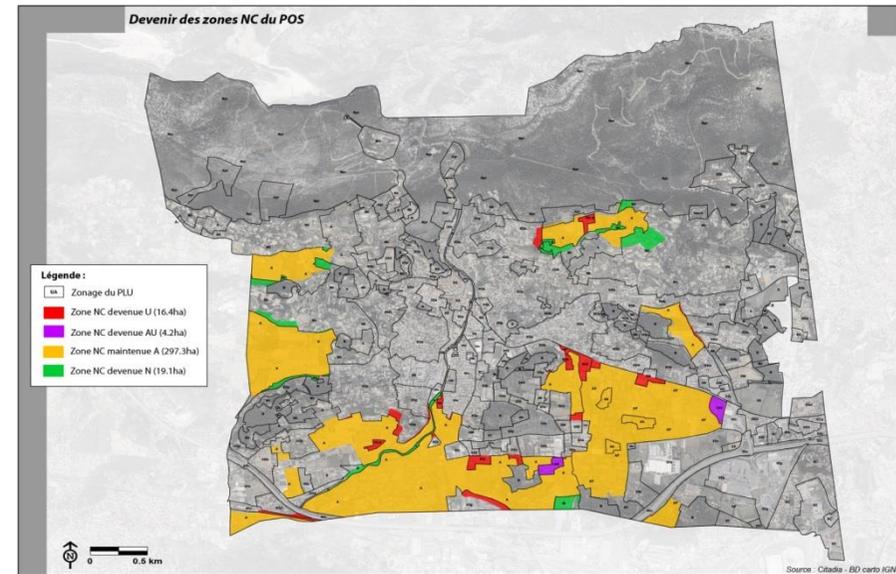
Tandis que les surfaces horticoles semblent stables, les surfaces arboricoles et viticoles ont augmenté respectivement de 9,7 et de 2 hectares, montrant l'attractivité de l'agriculture à forte valeur ajoutée, comme l'AOC Bandol qui concerne une large partie de l'ouest du territoire communal, comme l'illustre la carte ci-après.



Délimitation parcellaire de l'AOC Bandol sur la commune d'Ollioules
(Sources DGFIP/INA)

Suite au constat d'une réduction des surfaces agricoles (à titre indicatif, moins 26 ha entre 2003 et 2011), l'élaboration du PLU a été l'occasion pour la commune, dans l'orientation 1 / objectif 4 du PADD, de réaffirmer la volonté de maintenir l'agriculture locale identitaire.

Cela s'est également traduit par une démarche volontariste consistant à reclasser plus de 394 ha de zones constructibles U, NA et NB et 35 ha de zones naturelles ND du POS en zone agricole A dans le PLU de 2016 en prenant davantage en considération le caractère agreste des sites.



Origine des devenir des zones agricoles dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2016 (Source : rapport de présentation du PLU)

b. Les modifications de zones agricoles

Les modifications de zones agricoles qui suivent consistent à des ajustements ponctuels n'empiétant pas sur des espaces agricoles effectifs.

La Courtine :

Le secteur UDb-H1 identifie le hameau agricole de la Courtine, accueillant des corps de fermes, et plusieurs exploitations agricoles.

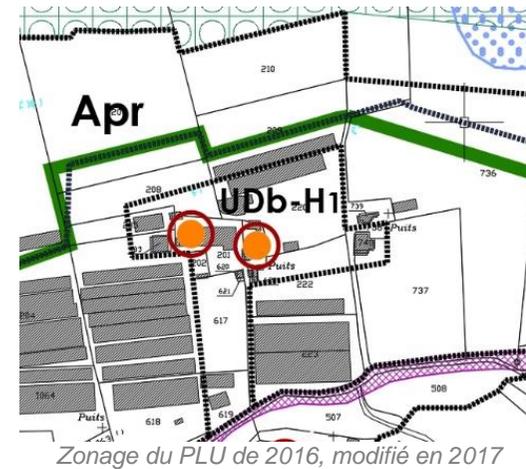
La modification consiste à intégrer au secteur UDb-H1 des bâtiments existants en zone A (0,07 ha) afin de permettre et de favoriser leur réhabilitation.



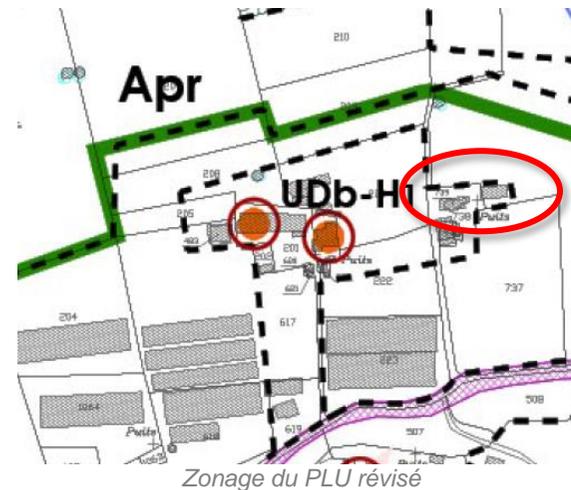
Bâtiments concernée par le reclassement en secteur UDb-H1



Photo aérienne du périmètre du secteur La Courtine après révision allégée



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

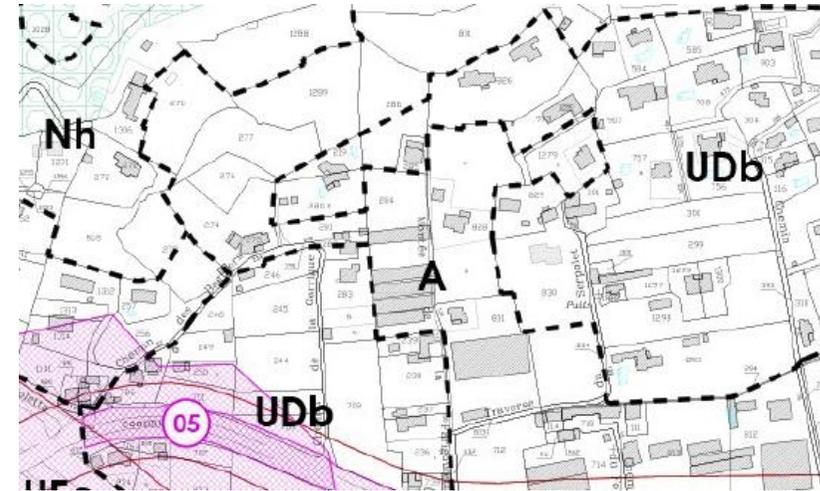
Les Côtes du Plan :

Cette modification vise l'intégration d'une construction à usage d'habitation non liée à une siège d'exploitation agricole située en zone A, en zone UDb. En effet, enclavée entre des habitations classées en zone UDB, il apparaît nécessaire, pour un traitement cohérent de l'ensemble, d'intégrer cette habitation dans la zone urbaine limitrophe, de façon à corriger l'erreur matérielle. En conséquence, la zone UDb est également réajustée en partie Nord de façon à homogénéiser la limite urbaine.

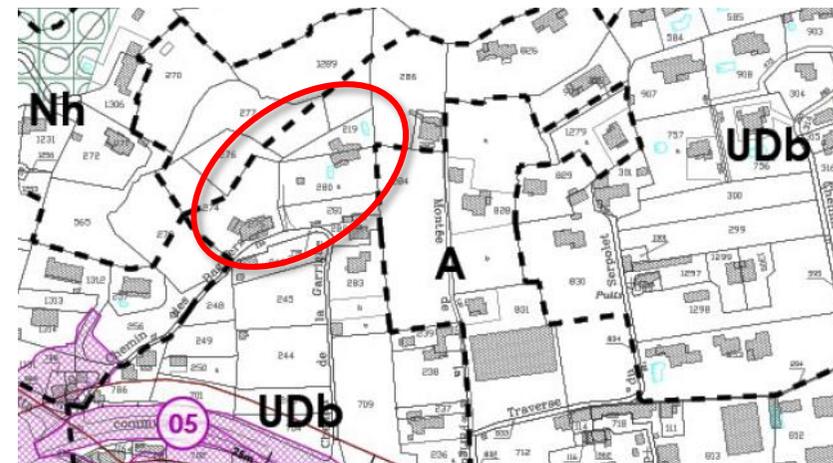
Ces modifications recouvrent au total environ 0,67 ha.



Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

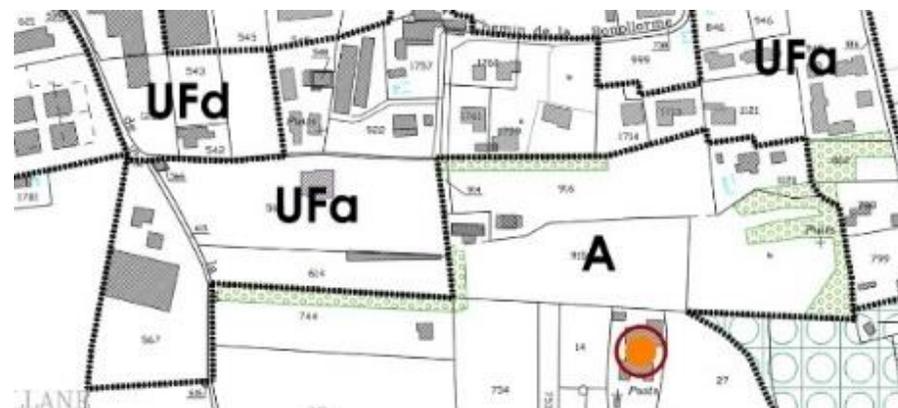
La Capellane :

A la Capellane, des bâtiments non liés à une exploitation agricole (0,65 ha) initialement classés en zone A, en zone UFa (sites où les commerces et l'habitat sont autorisés).

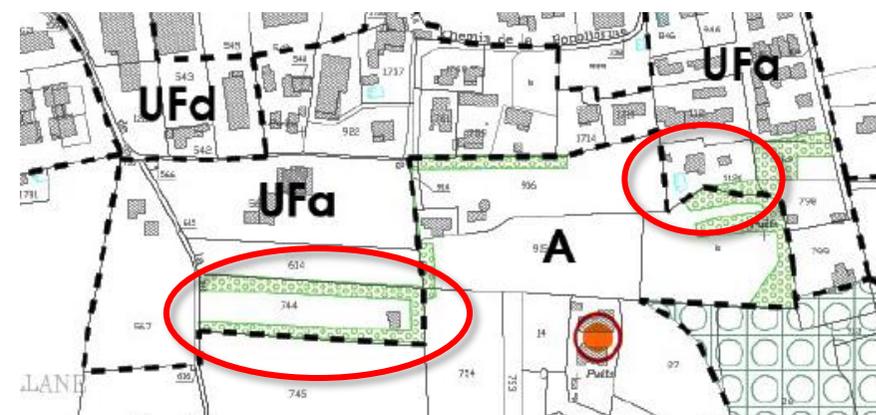
De façon complémentaire, à l'instar du traitement retenu pour cette lisière urbaine, un espace vert protégé est ajouté en limite Sud du secteur UFa (1134m²).



Photo aérienne



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



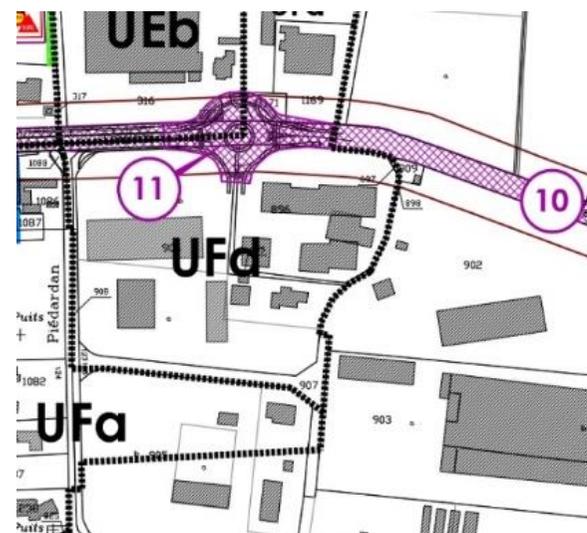
Zonage du PLU révisé

Piédardan :

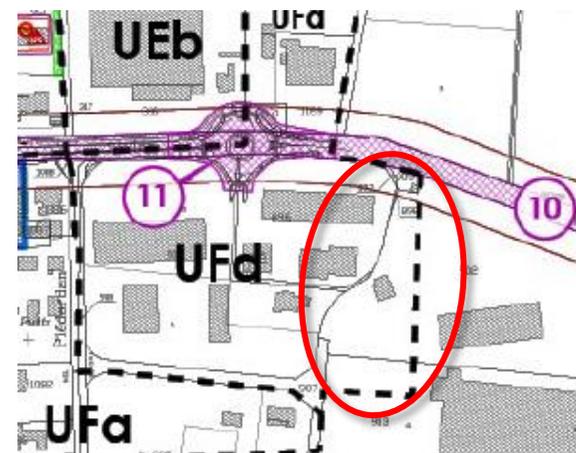
La zone UFd (site économique mixte accueillant commerces, l'artisanat et les industries non polluantes) de Piédardan, située le long de la RD 206, est étendue sur la zone A sur une surface de 0,38 ha de façon à intégrer un bâtiment existant non lié à une exploitation agricole. Le reste de la parcelle, comportant des bâtiments agricoles, est maintenu en zone A.



Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

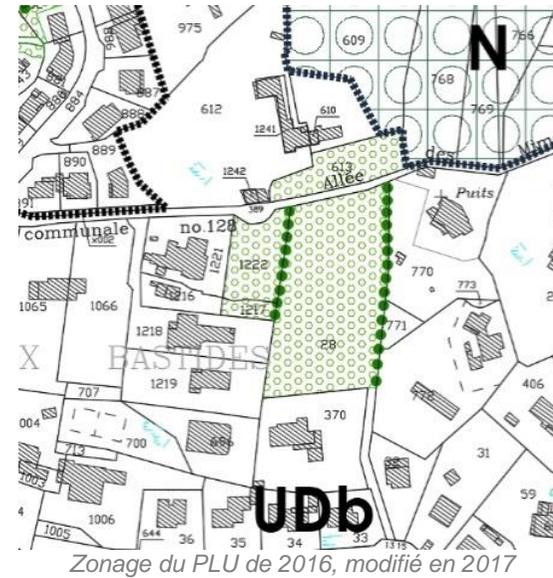
Les Deux Bastides :

Les propriétaires de ces terrains souhaitent que la pérennité de la vocation agricole de parcelles cultivées soit assurée.

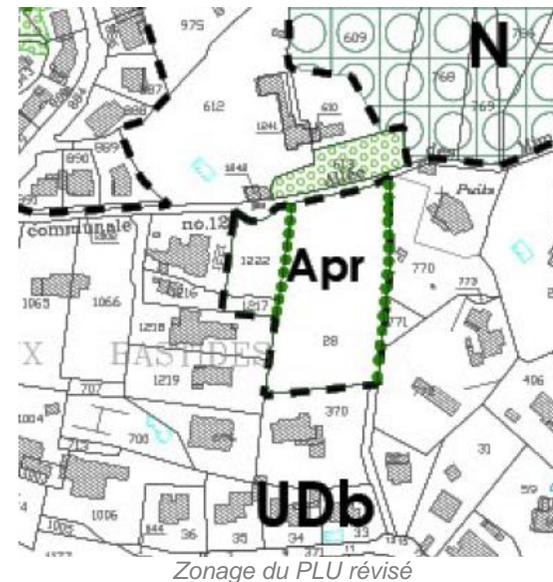
Le nouveau zonage vient donc substituer aux EVP, non adapté, un secteur APr (0,54 ha) dans un secteur UDb.



Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

2. Modifications de zone N / « ouverture à l'urbanisation » de zone N

a. Le contexte naturel de la commune

De vastes espaces naturels structurants

Les espaces naturels représentent 44,3% du territoire ollioulais dans le PLU de 2016. Les massifs, localisés au nord, représentent une grande majorité de ces milieux naturels boisés et semi-ouverts. Outre ces grands reliefs couverts de végétation, seuls quelques refuges de biodiversité sont présents de façon éparse sur la commune.

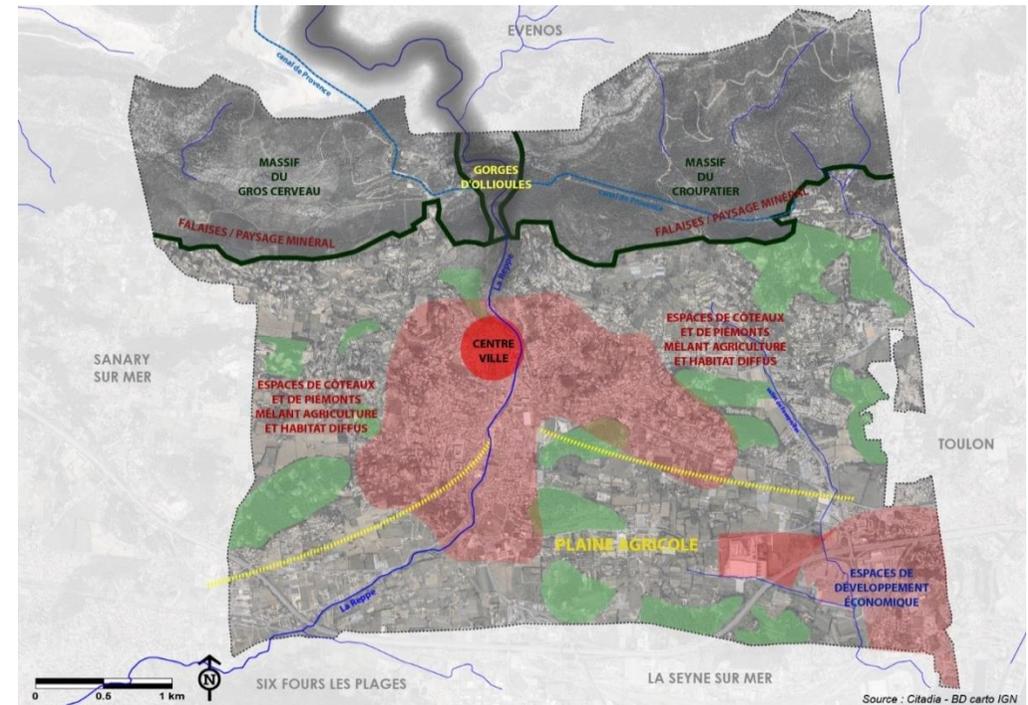
La plaine, pour sa part, se partage équitablement entre espaces urbanisés et territoires agricoles. Le tissu urbain se concentre autour du centre historique du village et de l'A 50. Les parcelles agricoles se retrouvent en périphérie des habitations, principalement au sud du territoire.

Un cadre paysager fortement lié à la topographie

Les grandes unités paysagères se révèlent par le relief, du Nord au Sud :

- Un grand paysage minéral (calcaire) et boisé (pins), particulièrement marqué par le relief (Gros Cerveau et Croupatier) et entaillé par les gorges d'Ollioules offrant un paysage de falaises et de grottes. Perceptible depuis l'entrée Ouest et depuis la rade de Toulon, cet ensemble constitue le cadre paysager naturel, la « toile de fond » ;
- Des espaces de coteaux et de piémonts, autrefois agricoles, et aujourd'hui largement urbanisés avec une zone d'habitat dense, le « cœur du village », au centre, le long de la Reppe, et des zones d'habitat diffus de part et d'autre. Sur les flancs des massifs, se dessinent des espaces de cultures ou des restanques d'oliviers et de vignes ;

- Une plaine agricole soumise à la pression urbaine (habitat diffus, mitage et projets de développement économique).



Les unités paysagères ollioulaises
(Source : Rapport de présentation du PLU de 2016)

Une trame verte et bleue préservée

Les continuités écologiques sont relativement bien préservées au Nord, dans un axe Est-Ouest, et le long de la Reppe, dans un axe Nord-Sud, cours d'eau qui traverse tout de même des zones urbaines.

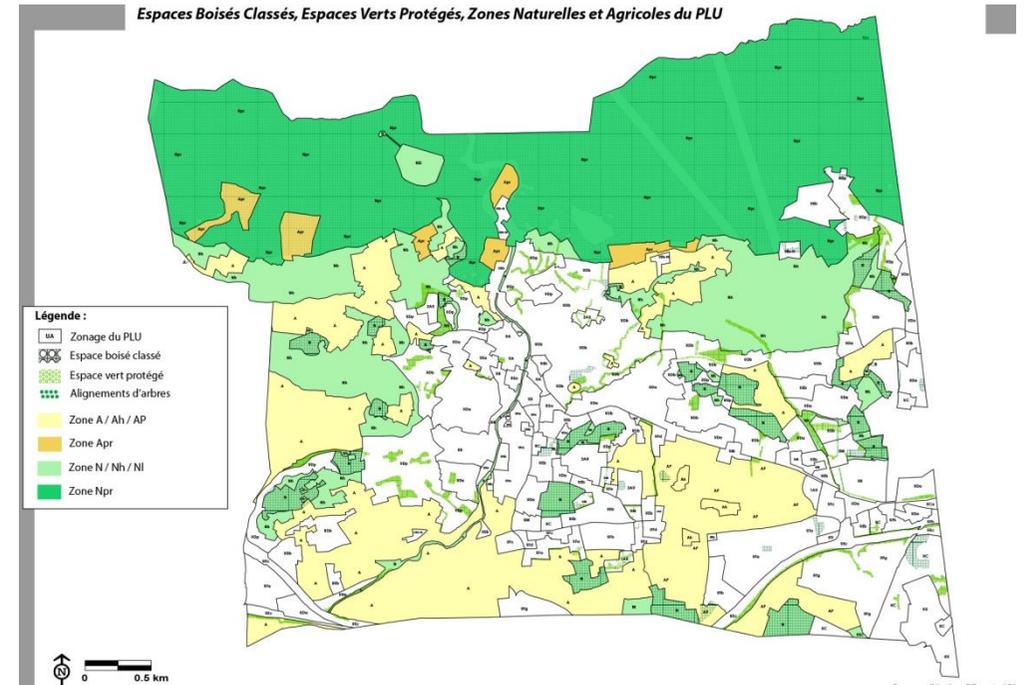
Ce sont les continuités entre les différentes collines boisées qui sont les plus fragilisées, du fait du développement des activités humaines, notamment l'implantation d'habitations éparses, en frange.

Les espaces agricoles, cultivés, en herbe, les oliveraies et les vignes, participent également à cette trame, et favorisent le maintien, en milieux anthropisés, de corridors écologiques.

Les parcs, jardins et alignements d'arbres interviennent aussi dans cette trame et assurent des corridors en zones urbaines.

Le PLU identifie et préserve les grandes entités paysagères et la trame verte et bleue à différents niveaux par :

- la protection des massifs en zone naturelle Npr et espaces boisés classés pour leur fonction d'espace d'intérêt écologique majeur sur la commune ;
- la valorisation des coteaux agricoles et naturels, constructibles dans le POS, classés en A ou en N au PLU ;
- le maintien de zone naturelle N à proximité des zones agricoles et des zones urbaines afin de créer une diversité des milieux favorables aux espèces ;
- la protection d'espaces verts en milieux urbains afin d'identifier et de gérer l'interface ville/nature mais aussi pour préserver et renforcer un paysage urbain végétalisé.



Protections du patrimoine végétal et des espaces agricoles et naturels dans le PLU de 2016 (Source : Rapport de présentation du PLU de 2016)

b. Les réductions de zones naturelles

Par l'adaptation de certaines limites de zones naturelles aux usages existants, la présente révision allégée ne remet aucunement en cause la trame verte et bleue.

Les Vignes :

Situé au Nord-Ouest du territoire, le quartier des Vignes est traversé par un coteau boisé protégé par une zone N et un secteur Nh ainsi que des Espaces Verts Protégés.

La vocation du secteur Nh est de permettre les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes au sein d'espaces naturels.

A l'Est, le secteur UDp identifie les parties déjà urbanisées qui n'avaient pas été incluses dans la zone urbaine.

La modification de la zone naturelles consiste ainsi en une rectification d'erreur de zonage s'appuyant sur le parcellaire des espaces urbanisés, par un reclassement de 0,62 ha de secteur Nh inscrit au cœur des espaces urbanisés en secteur UDp.

La partie Ouest, n'accueillant pas de construction et protégées par des Espaces Verts Protégés, ne nécessite pas de classement en secteur Nh : elle est donc reclassée en zone N (1,55 ha).

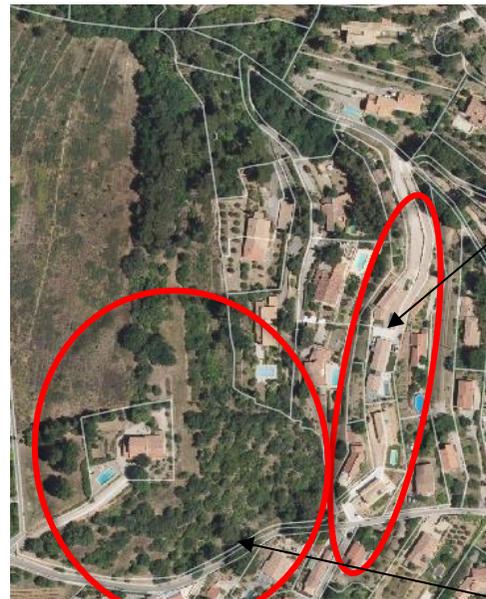
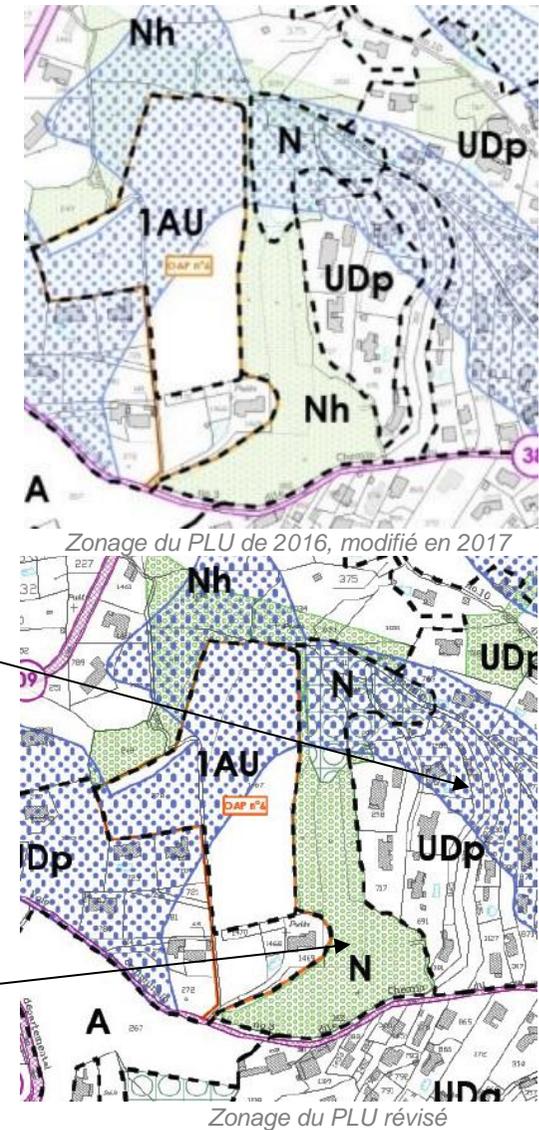


Photo aérienne du site

Urbanisation existante au sein de la zone UDp

Espaces naturel non bâti réintégré à la zone N



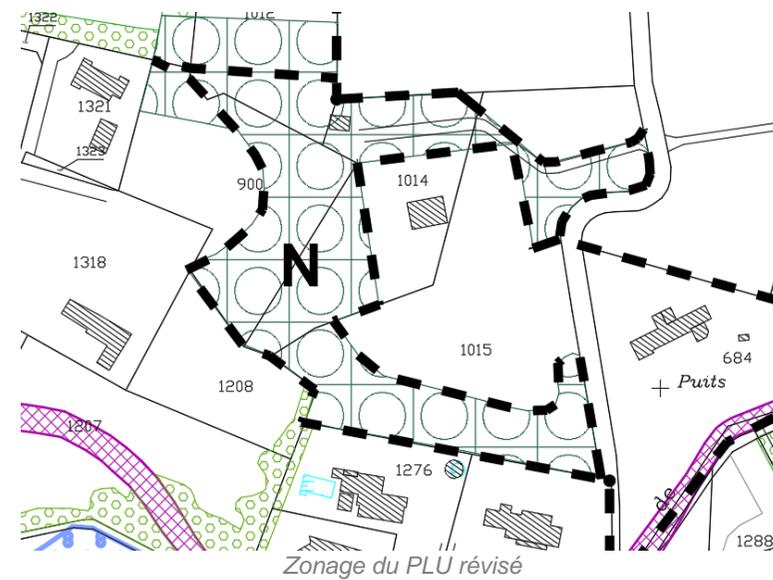
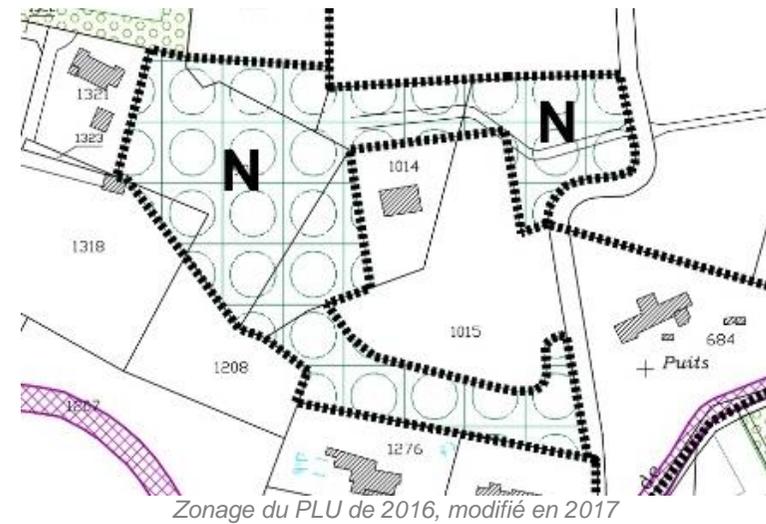
Le Vallon :

En frange et au sein du secteur urbanisé de Beauvallon est identifié une zone N et un Espace Boisé Classé destinée à préserver un espace boisé existant.

Cette délimitation étant plus large que l'occupation réelle du boisement constitué, la zone N et l'Espace Boisé Classé sont réajustés : le reclassement de la zone N en UDb (-0,23 ha), mais les EBC sont redéfinis au Nord. Cet ajustement a également conduit à réduire l'EBC et reclasser en zone A un espace agricole situé à l'Est (0,12 ha).



Photo aérienne du site



La Castellane :

La zone UM est une zone à vocation principale d'habitat, conçue majoritairement par le principe de la composition gabaritaire, traduisant la volonté d'un urbanisme maîtrisé avec la délimitation de polygones de construction et la préfiguration des espaces verts urbains.

Sur le secteur de la Castellane, les polygones d'implantation sont ajustés dans un souci de cohérence paysagère et d'aménagement.

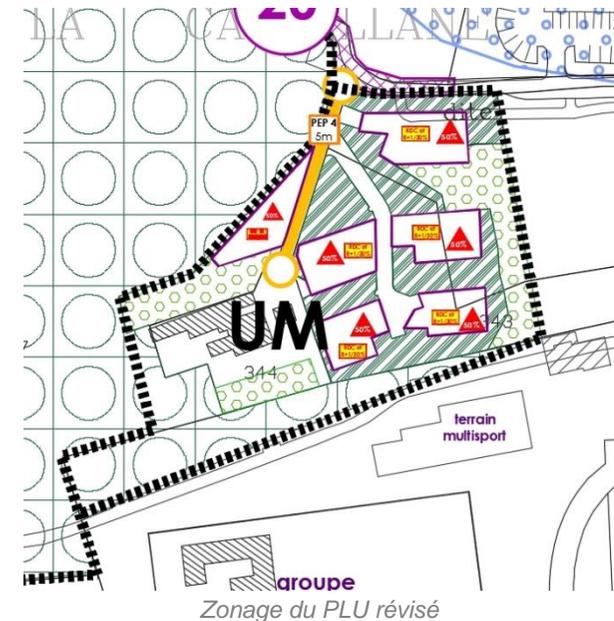
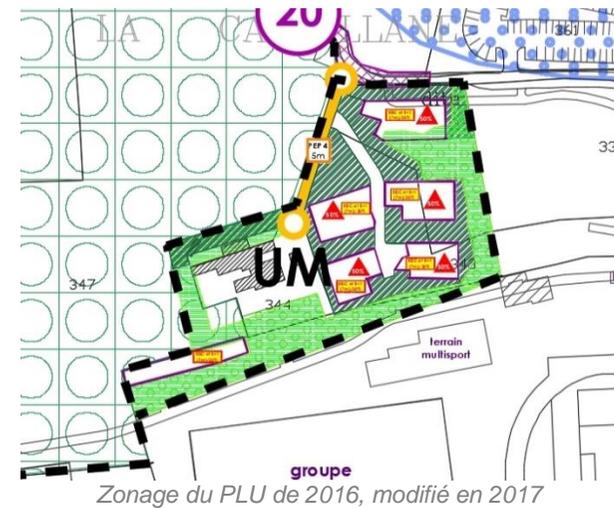
L'espace vert protégé positionné sur un polygone suite à une erreur matérielle est également supprimé.

La zone UM est étendue (443 m²). L'espace boisé classé situé sur la partie intégrée à la zone UM est supprimé (446 m²). En contrepartie, un polygone a été supprimé dans la zone UM et un nouvel EBC y a été ajouté (2 140 m²).

Enfin, les espaces verts urbains sont reclassés en espaces verts protégés. Dans la partie Est du secteur, les espaces verts protégés sont reclassés en espaces verts urbains pour créer une frange paysagère et ainsi protéger l'oliveraie et la Parc Public de la Castellane.



Photo aérienne du site



3. Transferts entre zones A ET N

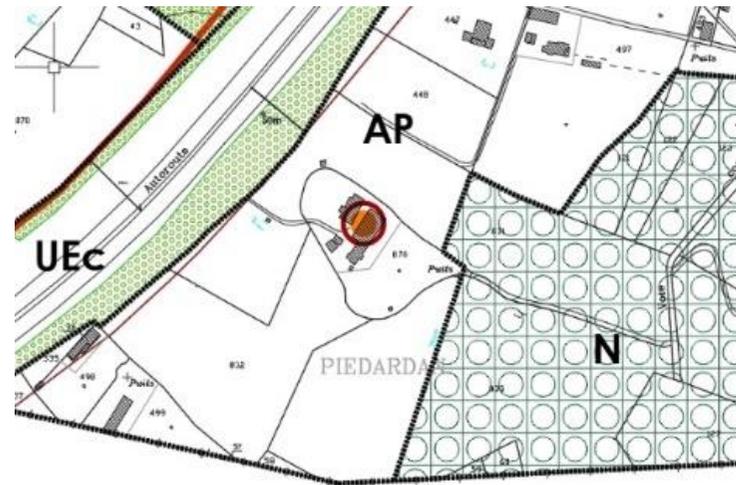
Piedardan :

En limite Sud de la commune, le zonage est réorganisé entre les zones AP et N : la zone Ap transformée en zone N représentant 1,8 ha tandis que la zone N reversée en zone AP représente 1,9 ha.

Cette redéfinition des zones AP et N repose sur une prise en compte de l'occupation réelle du sol et doit permettre le développement de l'activité d'une exploitation agricole existante.

Cela s'accompagne d'un déplacement des EBC selon la même logique et adapté à la nouvelle délimitation de la zone N : les 1,9 ha d'EBC modifiés sont ainsi maintenus sur le site de façon à protéger les espaces effectivement boisés.

Enfin, afin de préserver la trame bocagère valorisant le paysage agricole, des espaces verts protégés identifient désormais les haies dans la zone AP : 3 117m² sont ainsi nouvellement protégés.



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017

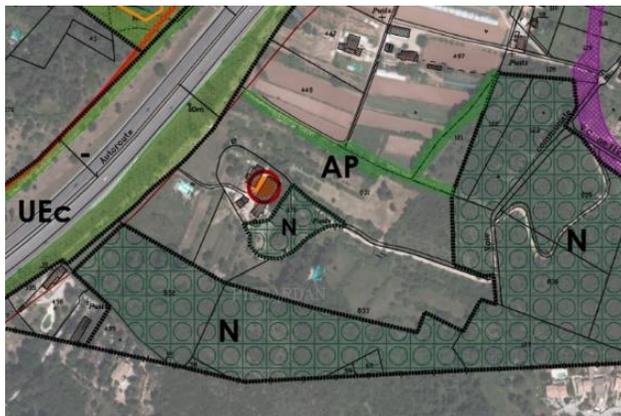
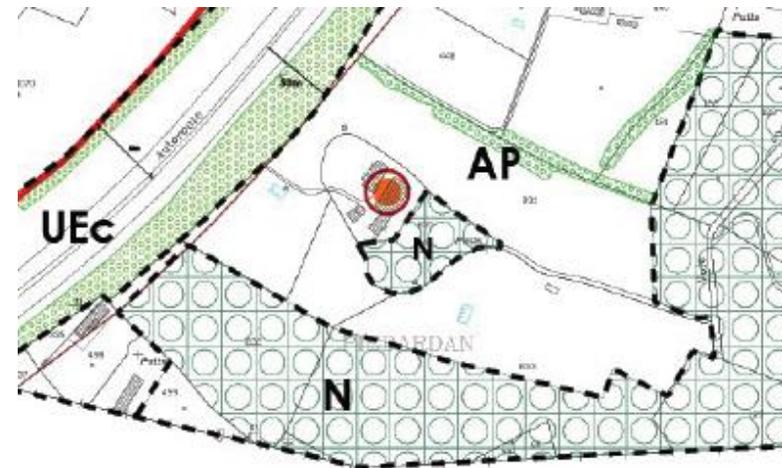


Photo aérienne du site et nouveau zonage



Zonage du PLU révisé

Sainte Barbe :

Le secteur Nh a pour vocation de permettre l'extension des habitations existantes et leurs annexes. La zone Apr est, quant à elle, une zone agricole de protection stricte n'offrant pas de telles possibilités. Ainsi, l'habitation existante, ceinturée de trop près par la zone Ap, ne peut mettre en œuvre ses droits à construire (extension, création d'annexe, de piscine...).

La modification de zonage consiste à intégrer au secteur Nh la ceinturant, une habitation existante : la zone Nh est étendue, selon un périmètre de 30 mètres autour de l'habitation, de 0,4 ha sur la zone Apr.

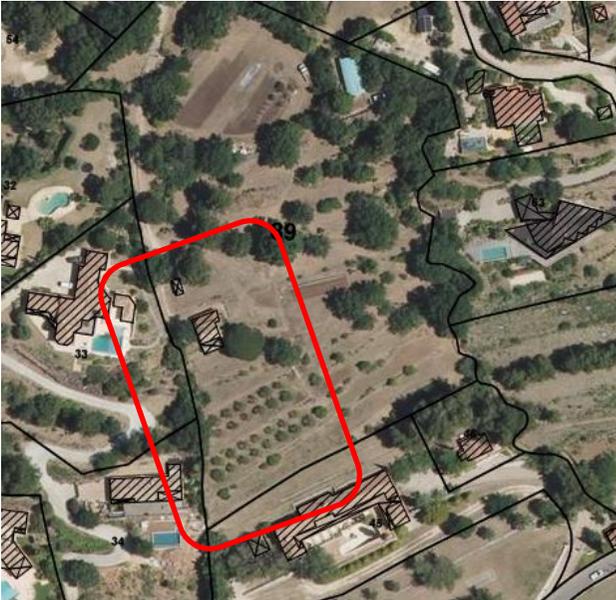
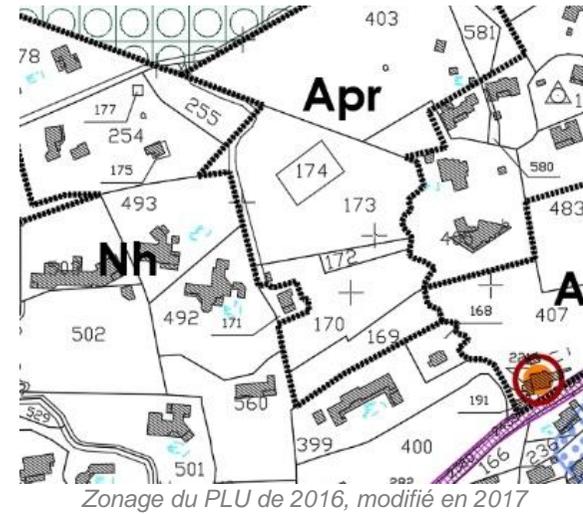
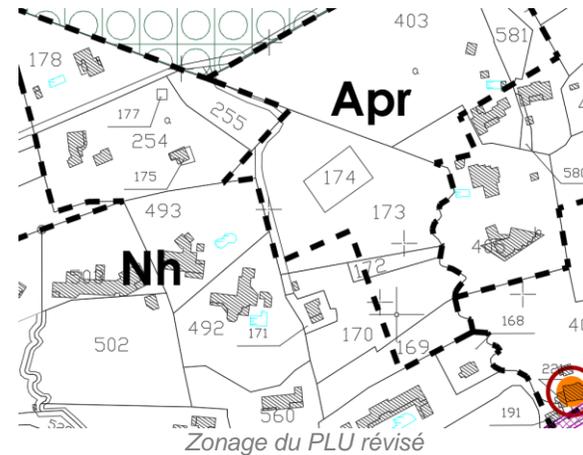


Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

3. AUTRES AJUSTEMENTS DE PROTECTIONS (ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP) ET ESPACES VERTS URBAINS (EVU)

Outres les Espaces Boisés Classés, le PLU identifie :

- des Espaces Verts Protégés (EVP) préservant des espaces d'intérêt paysagé ;
- des Espaces Verts Urbains (EVU) créant des espaces de respiration et outils de limitation de l'artificialisation des sols, accompagnant généralement des projets d'aménagement réglementés sur le plan de zonage.

Ces espaces ne sont pas destinés à être urbanisés mais peuvent faire l'objet d'aménagements ponctuels.

Paradis :

L'EVP est redéfini (+0,31 ha) au regard de la végétation existante sur le terrain correspondant à une parc arboré. L'objectif est ici de se caler sur l'occupation réelle du sol.

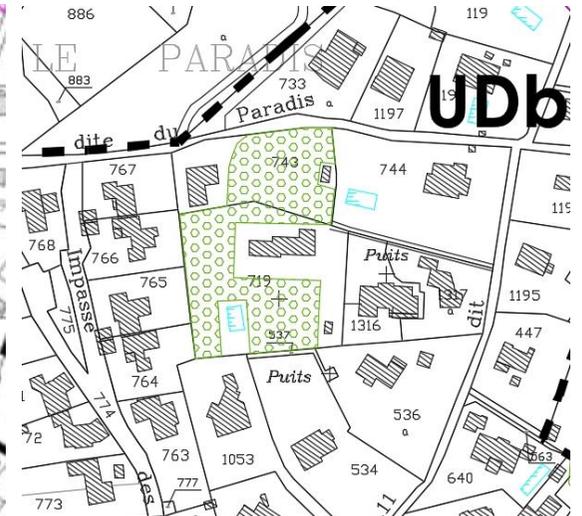


Photo aérienne du site

Zonage du PLU de 2016

Zonage du PLU révisé

Secteur Jean Monnet :

Un alignement d'arbres (double alignement de 130 mètres) est ajouté afin de préserver les oliviers constituant l'allée d'accès à la bastide « Les Platanes ». Un EVP constitué par un espace boisé, notamment de platanes, à préserver (8 622m²) est intégré au zonage. Un espace vert urbain est également ajouté autour du puits afin d'en préserver les abords (1 283m²).

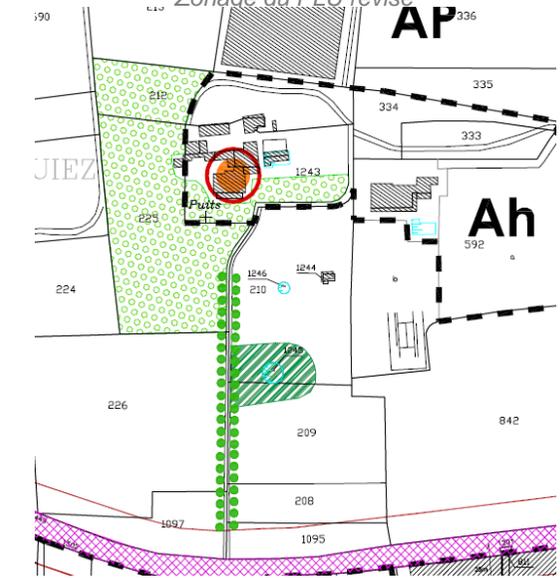
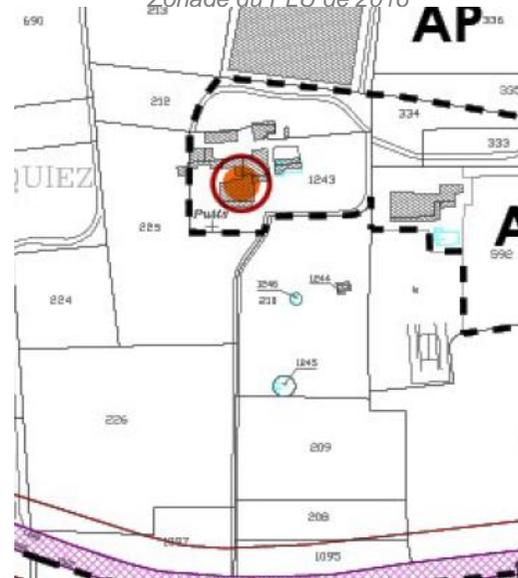
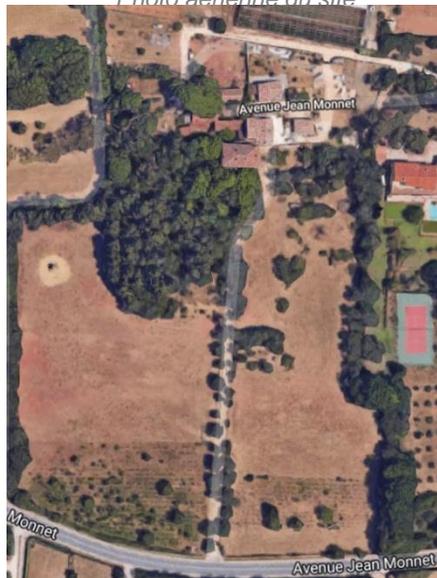


Photo aérienne du site

Zonage du PLU de 2016

Zonage du PLU révisé

Le Vallon :

Afin d'assurer la préservation de la trame verte urbaine dans son rôle paysager et écologique, l'EVP est redessiné au regard de la végétation existante sur le terrain. Cette redéfinition permet en outre de mieux préserver la continuité végétale avec l'EBC situé au Nord.

Cela conduit à une augmentation des EVP de 566 m².

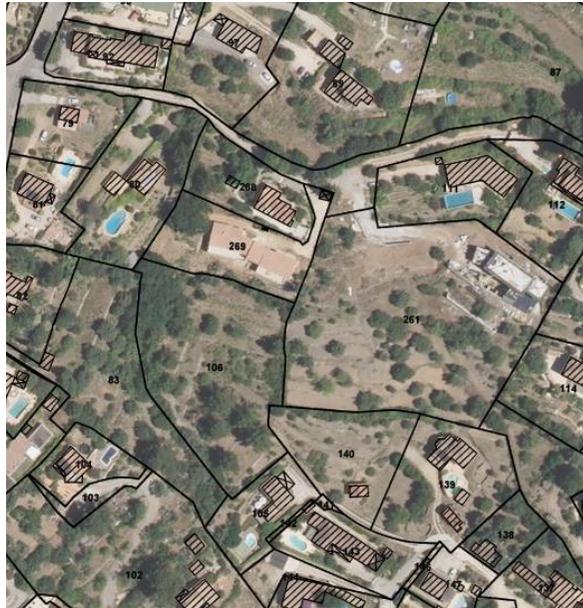
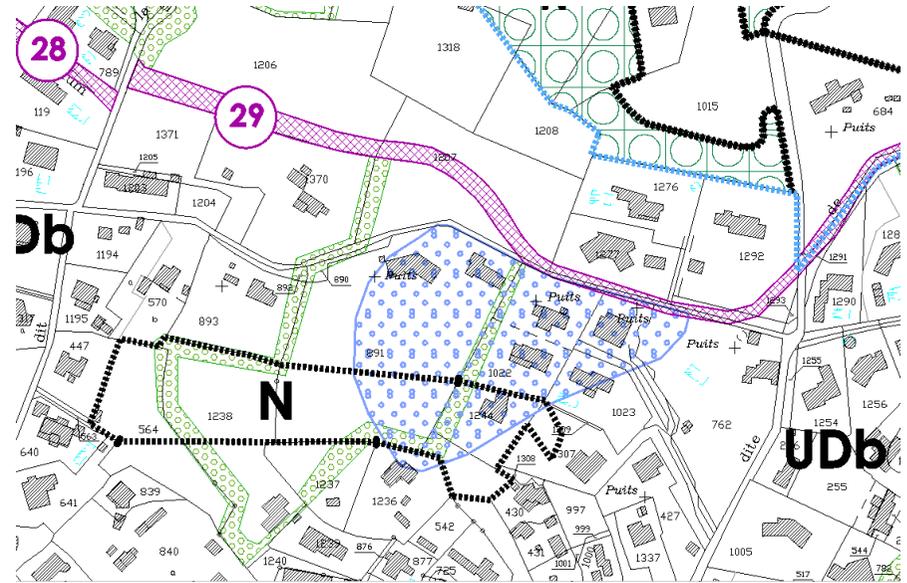
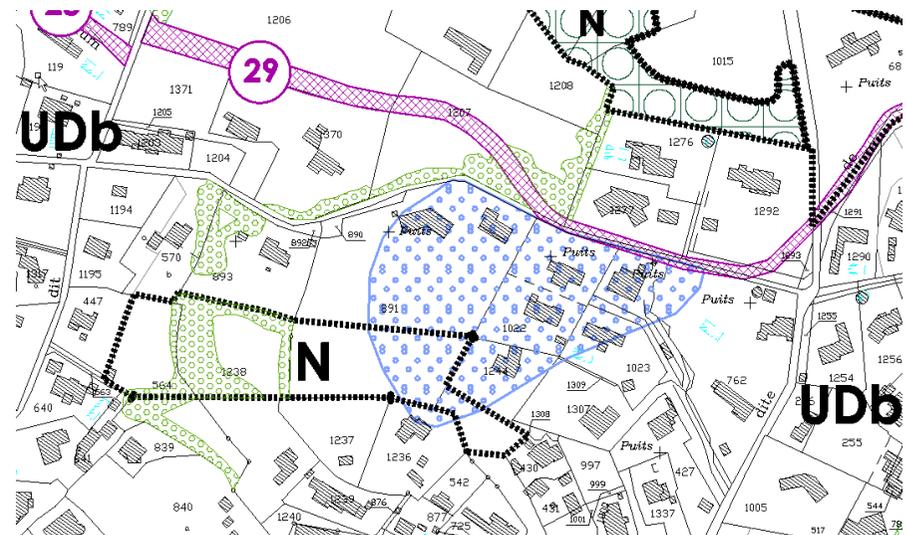


Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

Montauban :

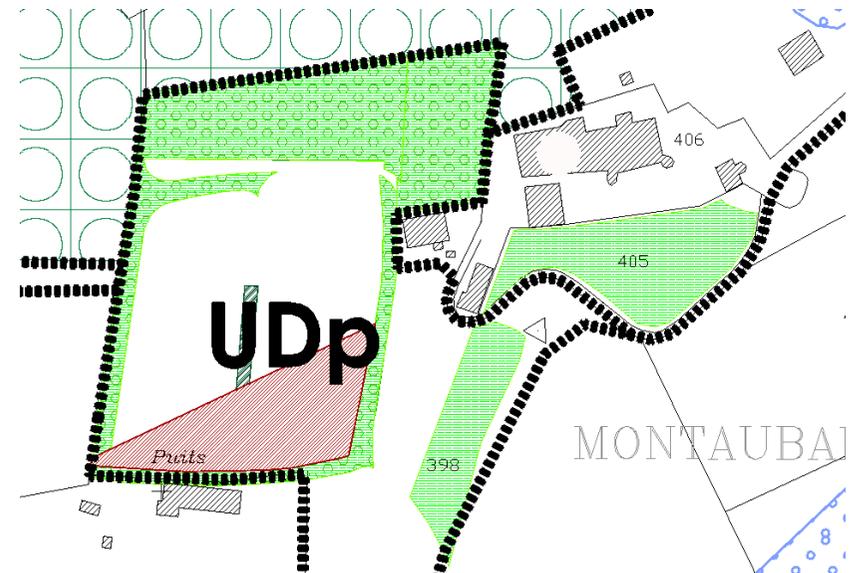
Afin de préserver les abords du château de Montauban, un secteur de protection UDp assorti d'un cône de vue, d'EVP et EVU (à l'Ouest) et de protection d'alignements d'arbres (à l'Est) a été institué.

A l'Ouest du château, afin de protéger de façon plus volontariste les vues sur cet élément patrimonial (cône de vue non constructible), la parcelle est désormais protégée en EVU.

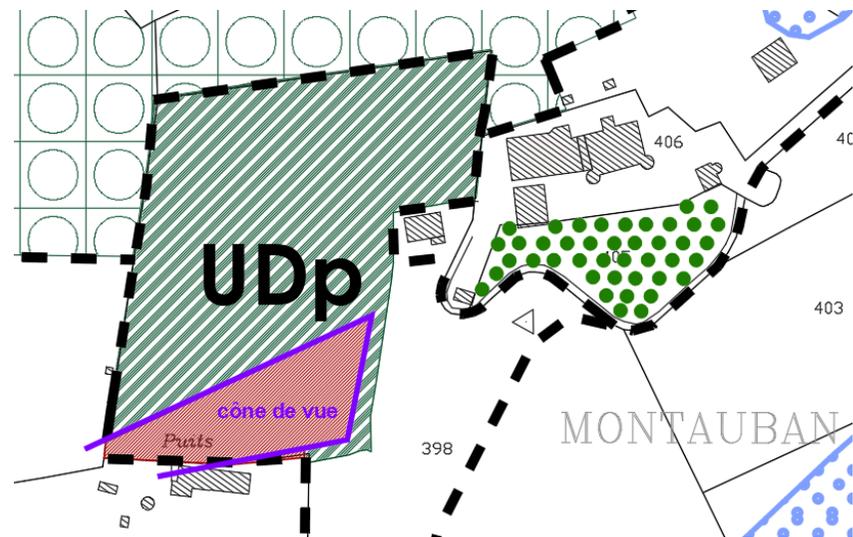
Cette évolution conduit ainsi à la substitution de 8 805 m² d'EVU aux 5 080 m² d'EVP précédemment identifiés.



Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



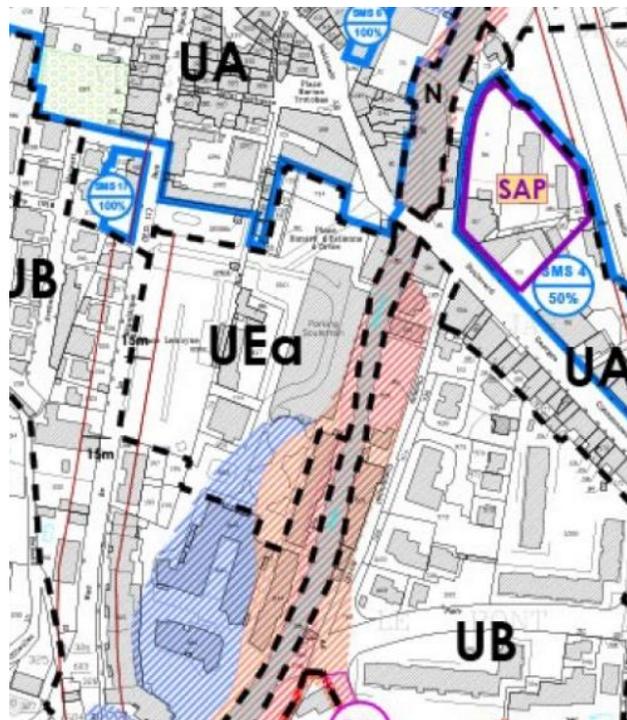
Zonage du PLU révisé

4. MODIFICATIONS DE CLASSEMENT AU SEIN DES ZONES URBAINES

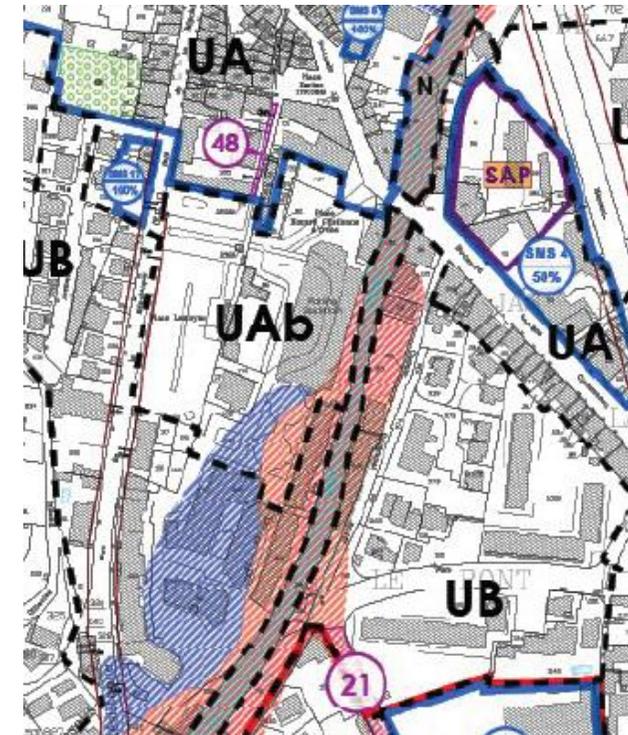
Centre Ville :

La commune souhaite favoriser un renouvellement urbain intégrant la réalisation de logements dans le centre-ville. A cette fin, le secteur UEa, destiné à l'accueil des CINASPIC et contiguës au centre-ville, est reclassé en secteur UAb (zone urbaine correspondant au périmètre du projet urbain dit « projet Malraux-Lemoine »). Ce secteur ainsi reclassé représente une surface de 1,68 ha. Compte tenu de la densité des opérations de logements sociaux autour du centre-ville, il est également exclu du périmètre de mixité sociale (article DG 15 du règlement).

La marge de recul est réduite de 15 mètres à 7,5 mètres le long de la rue de la République de façon à assurer la continuité avec le bâti existant. Un emplacement réservé (ER n°48) est également créé pour permettre un élargissement de la Rue Loutin desservant le Nord de la zone.



Zonage du PLU de 2016



Zonage du PLU révisé

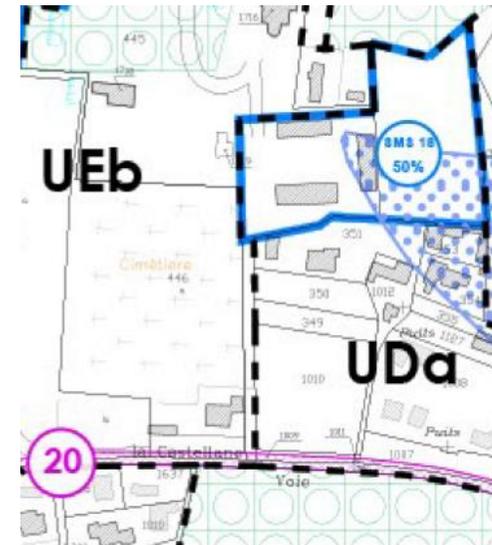
5. AUTRES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

Création d'un emplacement réservé secteur La Castellane

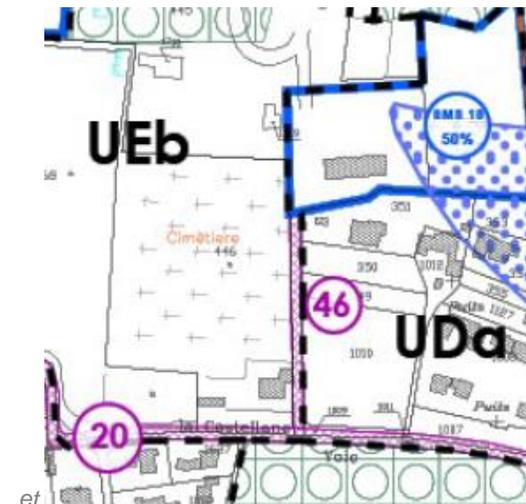
Un emplacement réservé n°46, d'une superficie de 507 m² est créé au bénéfice de la commune afin d'élargir le chemin longeant le cimetière à La Castellane. Cet emplacement réservé, d'une largeur de 5 mètres, est nécessaire pour assurer la desserte de l'opération de construction de Logements Locatifs Sociaux prévue dans le cadre de la servitude de mixité sociale SMS 18.



Photo aérienne du site



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017

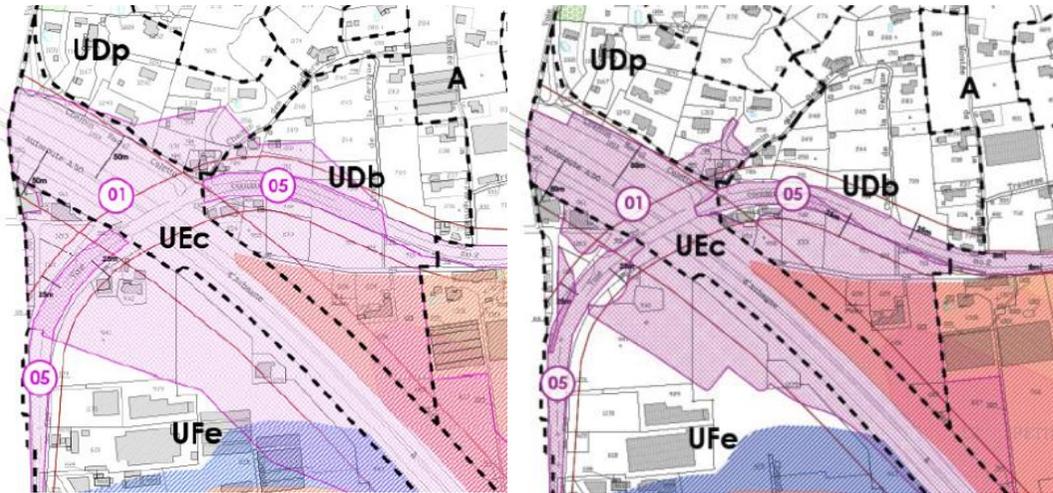


et

Zonage du PLU révisé

Correction d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un échangeur Ollioules/Sanary

L'Emplacement Réservé n°1 réservé, dédié à la création d'un échangeur sur l'A 50 est modifié à la demande d'Escota afin d'être ajusté aux emprises réellement nécessaires pour la mise en œuvre du projet. Cette réduction libérant 9,5 ha permettra notamment l'installation d'une activité commerciale dans la zone UFe desservie.



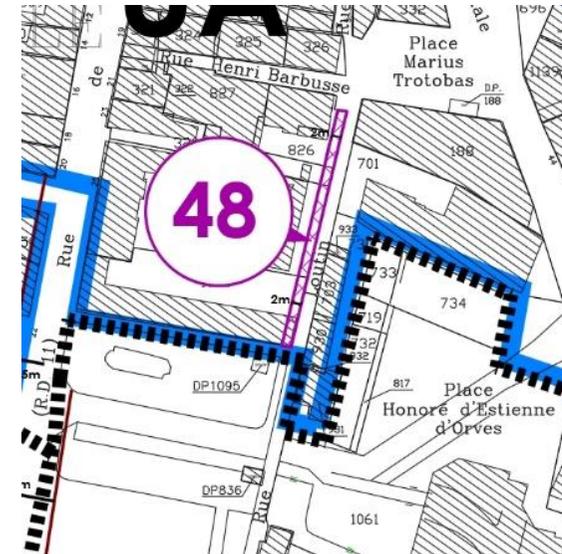
Zonage du PLU de 2016

Zonage du PLU révisé

Création de l'emplacement réservé n°48 pour l'élargissement de la rue Loutin (largeur de 5m)

Pour mémoire, la création de l'emplacement réservé n°48 étant évoqué dans le cadre des modifications de classement au sein de la zone urbaine.

L'emplacement réservé n°48 est créé pour permettre l'élargissement de la Rue Loutin desservant le Nord de la zone UAb destinée à accueillir des logements.



Zonage du PLU révisé

Modification de la marge de recul le long de la RD 11

L'alignement de voie de la route de Sanary (RD 11 / Route de la Gare), situé en zone A, est diminué jusqu'au rond-point (RD 11 / route de la Gare) de façon à permettre l'évolution des serres agricoles existantes.



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017

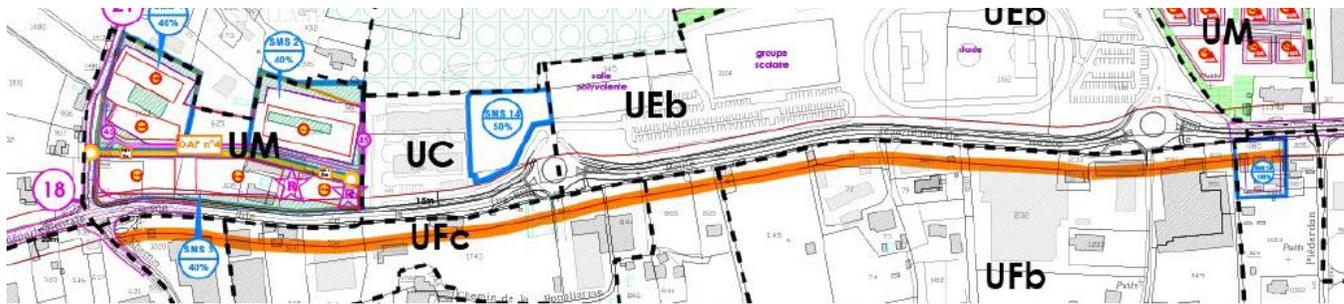


Zonage du PLU révisé

Réduction de l'alignement commercial

Afin de protéger la diversité commerciale, le PLU identifie le linéaire commercial de la zone de Piedardan, le long de l'avenue Jean Monnet (RD 206), contre les tentatives d'évolutions des locaux commerciaux existant.

Cet alignement commercial est réduit pour permettre la réalisation d'une opération de logements (SMS 19).



Zonage du PLU de 2016, modifié en 2017



Zonage du PLU révisé

6. AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Les tableaux ci-après présentent les principales évolutions envisagées motivée par la nécessité d'adapter :

- a. **Les règles d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre** : il est proposé de distinguer désormais les espaces libres des espaces verts de pleine terre afin d'éviter un contournement de ces règles. Dans ce cadre, l'article UD 13 est reformulé afin d'éviter toute difficulté d'application, l'objectif dans ces zones de faible densité étant de distinguer les espaces de pleine terre des espaces libres susceptibles de recevoir un aménagement dans la mesure où la perméabilité reste assurée.
- b. **Les règles d'espaces verts protégés et des espaces paysagers urbains** : après plus d'une année d'application, les règles édictées dans le PLU de 2016 font l'objet de contournement des règles et posent des difficultés d'interprétation ou d'application. L'objectif des EVP (DG6) est de préserver des espaces paysagers, notamment au sein des zones urbaines ou en accompagnement du bâti, tout en ménageant une souplesse pour les aménagements éventuellement nécessaires. Les règles applicables sont ainsi précisées et clarifiées quant à leur objectif (définition du taux d'imperméabilisation admis, encadrement du principe de compensation, objectif qualitatif de ces espaces, etc.). De même, pour les espaces verts urbains (DG 8) qui ne concernent plus désormais seulement les zones UM (EVU ajouté dans la zone UDp de Montauban, cf. supra), la volonté est la préservation totale, interdisant toute possibilité de construction.
- c. **La réglementation du STECAL NL1**, afin de préserver l'étang en tant que ressource en eau et élément du paysage.
Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitée NL1 de Camp Laurent est localisé autour de l'étang d'Ollioules. Il a pour vocation de conserver le caractère naturel du site tout en permettant l'accueil des activités de loisirs (résidences mobiles de loisirs, constructions en lien avec l'accueil et la restauration du public...). L'objet principal de ce STECAL étant l'étang à préserver et mettre en valeur, le règlement est complété en ce sens.
- d. **La réglementation de l'article UB 6** (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) conduisait à une inconstructibilité totale pour des terrains situés le long de la rue de la République, en centre-ville, encadré par deux voies et de faible profondeur. Afin de préserver la perspective urbaine de cette voie structurante, l'article UB 6 est réécrit pour permettre de réduire le recul par rapport aux autres voies bordant le terrain.
L'article UB 12 (obligations en matière de stationnement) est également précisé dans sa disposition visant à favoriser les constructions à usage de stationnement (non seulement en sous-sol mais aussi en silo) moins consommatrices d'espace que le stationnement de surface.
- e. **Le règlement de la zone UD** (DG22 et articles UD 7 à 11), afin notamment de :

- clarifier la règle de l'implantation des garages suite à un contentieux (article UD 7) ;
- modifier la hauteur en supprimant la référence au nombre de niveau, l'objectif de la commune étant seulement de limiter la hauteur pour limiter l'impact paysager, et de réduire la hauteur maximale dans le secteur UDp identifié pour son caractère paysager (article UD 10). Les modalités de calcul de la hauteur dans le secteur UDp, définies dans le lexique du règlement, sont également intégrées à l'article UD 10 afin d'en faciliter la lecture ;
- renforcer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions afin d'assurer la meilleure insertion paysagère par le respect du cadre paysager et de la topographie et la limitation de la longueur des façades afin d'éviter un effet de « barre » dans les grands paysages (article UD 11) ;
- moduler l'emprise au sol (article UD 9) et les distances entre les bâtiments (article UD 8) en accord avec la morphologie peu dense des quartiers périphériques.

Un article DG 22 est en conséquence inséré dans les dispositions générales du règlement pour confirmer l'application des dispositions des articles 6, 7, 9 et 13 de la zone UD afin de garantir leur respect, y compris dans le cas de lotissement.

- f. **Les règles de stationnement des zones UB, UC, UD, UF et UM** (article 12) afin de prévoir les aires destinées aux visiteurs (pour assurer le stationnement des visiteurs en dehors des voies publiques et limiter le stationnement « sauvage ») et aux personnes à mobilité réduite.
- g. **La réglementation de la zone agricole A** afin d'encadrer les extensions des constructions existantes :
- dans la zone A, le règlement autorise l'extension des bâtiments dans la limite de 30% de la surface de plancher existante : il s'agit de préciser que l'extension concerne les bâtiments d'habitation existants, qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole et régulièrement édifiés, comme le code de l'urbanisme l'autorise ;

- dans le secteur Ap dont le règlement ne prend pas en compte l'existence d'habitation qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole, il s'agit de permettre leur extension par surélévation.
- h. **La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions dans la zone UA (article 11)** afin que les éléments nouveaux n'impactent pas le caractère patrimonial du bâti ancien : ainsi la pose de climatiseur est désormais réglementé. En revanche, dans le secteur UAb, tout comme dans le secteur UAa, l'isolation par l'extérieur n'est plus interdite.
- i. **La réglementation du cône de vue dans les dispositions générales et dans le secteur UD** : en effet, le PLU approuvé en 2016 identifie un cône de vue sur le château de Montauban sans préciser de façon explicite son inconstructibilité.
- j. **Les formulations de certaines dispositions de façon à éviter toute interprétation** : des possibilités sont offerte par le règlement de certaines zones pour permettre l'extension du bâti existant qui ne respecteraient les règles édictées par le PLU, sans en aggraver le caractère non réglementaire et dans une limite définie au regard de la surface de plancher existante. Cette double précision n'apparaît pas aux articles UC 6, UC7 UF6 et UD 6 alors qu'elle est bien apportée dans d'autres articles : les expressions de « sans en aggraver le caractère non réglementaire » et « surface de plancher existante » sont ainsi insérées.
- k. **L'implantation des capteurs solaires en toiture dans les zones A et N** : le potentiel lié à l'ensoleillement du territoire favorise le développement des capteurs solaires qui peuvent néanmoins être impactant dans le paysage, en particulier dans les zones A et N. Le règlement est complété afin d'interdire leur implantation au sol, impactante dans le paysage et facteur de consommation d'espace.

a. Clarification des dispositions relatives aux espaces libres et verts à travers le lexique et l'article UD13

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Lexique – définitions</p> <p><u>Définition de l'espace vert de pleine terre</u> : « Espace intégralement non imperméabilisé pouvant permettre une infiltration des eaux précipitées et complanté d'un arbre de haute tige par tranche de 40 m² d'espace vert. »</p> <p><u>Définition de l'espace libre</u> : Aucune définition.</p>	<p>Lexique – définitions</p> <p><u>Définition de l'espace vert de pleine terre</u> : Espace intégralement non imperméabilisé pouvant permettre une infiltration des eaux précipitées et complanté d'un arbre de haute tige par tranche de 40 m² d'espace vert. Chaque sujet planté devra avoir une hauteur minimale de trois (3) mètres et une circonférence d'au moins 25/30 cm.</p> <p><u>Définition de l'espace libre</u> : L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les surfaces indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée, ni piscine...). Un espace libre est donc soit un espace vert de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable.</p>
<p>Article UD 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p> <p>Pour les secteurs UDa : 40 % de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espaces verts, dont 20% en espace vert de pleine terre.</p> <p>Pour les secteurs UDb : 50% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espaces verts dont 30% en espace vert de pleine terre.</p> <p>Pour les secteurs UDp : 60% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espaces verts dont 45% en espace vert de pleine terre.</p>	<p>Article UD 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p> <p>Pour les secteurs UDa : 20 % de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 20% en espace vert de pleine terre.</p> <p>Pour les secteurs UDb : 20% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 30% en espace vert de pleine terre.</p> <p>Pour les secteurs UDp : 15% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 45% en espace vert de pleine terre.</p>

b. Règlementation des espaces verts protégés et des espaces paysagers urbains

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article DG 6 – Espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>6.1. Seuls sont admis dans les périmètres d'espaces verts protégés sans nécessité de compenser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée. • Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès, • Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation de liaison publique ou de cheminement piéton public. • La réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...). <p>6.2. Les espaces verts protégés peuvent être déplacés sur le terrain de l'opération à condition de planter au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain imperméabilisé. Dans le cas d'une unité foncière couverte à plus de 75% par une trame d'Espace Vert Protégé, le pétitionnaire n'a pas de compensation à réaliser si l'imperméabilisation n'excède pas 25% de la surface de l'Espace Vert Protégé. Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue. Lorsqu'un projet impacte un Espace Vert Protégé, il ne peut être autorisé qu'un seul accès ponctuel de largeur limitée (4m. max).</p>	<p>Article DG 6 – Espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>Les Espaces Verts Protégés sont inconstructibles. Des modifications ponctuelles sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <p>6.1 : A titre exceptionnel, est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions cumulatives suivantes, pour chaque lot ou unité foncière :</p> <p>1 - un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un aménagement, sans imperméabilisation du sol (cheminement piétonnier, clôture...) ; au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée</p> <p>2 - L'EVP supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'EVP conservé, à superficie au moins égale. Chaque sujet planté devra avoir une hauteur minimale de trois (3) mètres et une circonférence d'au moins 25/30 cm.</p> <p>3 - l'unité générale de l'E.V.P doit être maintenu ou amélioré.,</p> <p>4 - la qualité de l'E.V.P. doit être maintenu ou amélioré et ses plantations mises en valeur, qu'elles soient conservées ou remplacées.</p> <p>5- Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue.</p> <p>6 - il ne peut être autorisé qu'un seul accès et sa desserte de largeur limitée (4m. max).</p> <p>Lors de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra présenter dans sa note paysagère les espaces verts impactés et les sujets végétaux qui devront être soit transplantés, soit compensés.</p> <p>6.2. Seuls sont admis dans les périmètres d'espaces verts protégés sans nécessité de compenser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée. • Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation de liaison publique ou de cheminement piéton public <p>6.3 Les dispositions visées à l'alinéa 1 du 6.1 ne sont pas applicables dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016) couverte à plus de 75% par une trame d'Espace Vert Protégé. Dans ce cas, le pétitionnaire n'a pas de compensation à réaliser si l'imperméabilisation n'excède pas 25% de la surface de l'Espace Vert Protégé.</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article DG 8 – Espaces paysagers urbains</p> <p>Il s'agit des espaces de respiration ménagés entre les volumes gabaritaires d'une zone UM à dominante végétale, identifiés sur le plan de zonage. Un Espace Paysager Urbain ne comporte pas de construction en élévation et constitue, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé pour sa fonction dans le paysage urbain, le maintien des équilibres écologiques et le cadre de vie des habitants (espace public, espace vert, espace de jeux.....).</p> <p>Aucune construction ne peut être édiflée en élévation sur l'espace paysager urbain.</p> <p>Toutefois des aménagements mineurs peuvent être admis pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public et pour permettre la réalisation de liaisons douces et les accès nécessaires à la desserte des constructions.</p>	<p>Article DG 8 – Espaces paysagers urbains</p> <p>Il s'agit des espaces de respiration, identifiés sur le plan de zonage. Un Espace Paysager Urbain ne comporte pas de construction en élévation et constitue, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé pour sa fonction dans le paysage urbain, le maintien des équilibres écologiques et le cadre de vie des habitants (espace public, espace vert, espace de jeux.....).</p> <p>Aucune construction ne peut être édiflée sur l'espace paysager urbain.</p> <p>Toutefois des aménagements mineurs peuvent être admis pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public et pour permettre la réalisation de liaisons douces et les accès nécessaires à la desserte des constructions.</p>

c. Règlementation du STECAL NL1

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Présentation de la zone N :</p> <p>La zone N comprend le secteur NI1 comportant un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), localisé autour de l'étang d'Ollioules, à l'intérieur duquel les résidences mobiles de loisirs sont autorisées ainsi que les constructions en lien avec l'accueil et la restauration du public.</p>	<p>Présentation de la zone N :</p> <p>La zone N comprend le secteur NI1 comportant un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), localisé autour de l'étang d'Ollioules, à l'intérieur duquel les résidences mobiles de loisirs sont autorisées ainsi que les constructions en lien avec l'accueil et la restauration du public.</p> <p>L'étang est protégé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en tant que ressource en eau, - en tant qu'élément du paysage <p>En conséquence, aucun travaux ou aménagement ne peut avoir pour effet ou pour conséquence de diminuer la capacité de stockage. Les berges et les abords paysagers existants devront être préservés.</p>
<p>Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, sont autorisées dans le STECAL NI1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées à l'accueil et à la restauration du public, • les résidences mobiles de loisirs dans la limite de dix unités au sein du STECAL. 	<p>Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, sont autorisées dans le STECAL NI1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées à l'accueil et à la restauration du public, • les résidences mobiles de loisirs dans la limite de dix unités au sein du STECAL. <p>L'étang est protégé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en tant que ressource en eau, - en tant qu'élément du paysage <p>En conséquence, aucun travaux ou aménagement ne peut avoir pour effet ou pour conséquence de diminuer la capacité de stockage. Les berges et les abords paysagers existants devront être préservés.</p>

d. Règlementation des articles UB6 et UB12

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Les constructions doivent se reculer à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe, • de 10 mètres de l'axe des voies publiques, • de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile. 	<p>Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1. Les constructions doivent se reculer à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe, • de 10 mètres de l'axe des voies publiques, • de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>Par exception, Rue de la République, lorsque l'unité foncière ou le lot, est encadrée par au moins deux voies, cette règle ne s'applique que sur la Rue de la République. Sur l'autre ou les autres voies, l'article 7 se substitue à l'article 6.</p>
<p>Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit à 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.</p>	<p>Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Le nombre de places de stationnements exigé en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs places de stationnements en sous-sol ou en silo et qu'elles ne sont pas boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.</p> <p>Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement</p> <p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.</p>

e. Règlementation de l'article DG 22 et des articles UD7 à 11

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
	<p>Article DG 22 – Exclusion des dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme</p> <p>L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « <i>dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</i> »</p> <p>Le présent règlement s'oppose, pour les articles 6, 7, 9 et 13 à ce principe dans l'ensemble des zones UD du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et sa sensibilité paysagère.</p>
<p>Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.3 Implantation des garages :</p> <p>À l'exception des secteurs UDb et UDp, les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives, en dehors des marges d'isolement fixées en bordure des voies. En aucun cas leur hauteur ne devra dépasser 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère, et leur longueur sur la limite séparative sera au maximum de 8 mètres. En cas d'implantation sur plusieurs limites, la longueur cumulée des façades sera au maximum de 10 mètres. Les garages doivent être en extension des constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.</p>	<p>Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.3 Implantation des garages :</p> <p>A l'exception des secteurs UDb et UDp, les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives, en dehors des marges d'isolement fixées en bordure des voies. Dans ce cas, leur hauteur ne devra dépasser pas 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère, et leur longueur sur la limite séparative sera au maximum de 8 mètres. En cas d'implantation sur plusieurs limites, la longueur cumulée des façades sera au maximum de 10 mètres. Les garages doivent être en extension des constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions annexes : bloc technique...).</p>	<p>Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>- En UDa, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres</p> <p>- En UDb : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à 10 mètres</p> <p>- En UDp : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à 15 mètres</p> <p>Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions techniques annexes).</p>
<p>Article UD 9 – Emprise au sol des constructions</p> <p>Dans les secteurs UDa, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 10% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.</p> <p>Dans les secteurs UDb, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 10% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.</p> <p>Dans les secteurs UDp, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.</p> <p>Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.</p>	<p>Article UD 9 – Emprise au sol des constructions</p> <p>Dans les secteurs UDa, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et Dans les secteurs UDa, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.</p> <p>Dans les secteurs UDb, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 17% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.</p> <p>Dans les secteurs UDp, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 12% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.</p> <p>Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.</p>

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>10.1. Conditions de mesure La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Elle se calcule également en niveaux.</p> <p>10.2. Hauteur absolue – elle ne pourra excéder a) Dans la zone UDa et UDb: elle ne pourra excéder 7 mètres et deux niveaux b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....) c) Dans les secteurs UDp : elle ne pourra excéder 5 mètres (1 niveau) et 7 mètres (2 niveaux) sur 30% du bâtiment.</p> <p>10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...) ainsi que pour les constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.</p>	<p>Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>10.1. Dans les zones UDa et UDb : La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. a) La hauteur ne pourra excéder 7 mètres. b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....)</p> <p>10.2. Dans les secteurs UDp : La hauteur de toute construction est mesurée à partir du niveau du sol fini jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère selon un axe vertical. Par sol fini on entend : - soit le terrain obtenu après terrassement lorsque la construction a nécessité un déblai sur le terrain, à l'exclusion des parkings enterrés totalement en sous-sol - soit le terrain naturel avant terrassement lorsque la construction a nécessité un remblai sur le terrain initial Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. a) La hauteur ne pourra excéder 4 mètres et 6 mètres sur 30% de l'emprise du bâtiment. b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....).</p> <p>10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises (...)</p>

Article UD 11 – Aspects extérieurs des constructions

11.1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

11.2. Façades - Revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de la voie. Ils doivent être masqués et en pied de façade. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

Article UD 11 – Aspects extérieurs des constructions

11.1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux. En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales

11.2. Façades - Revêtements

En UDb : Chaque façade, avec ou sans décroché(s), devra avoir une longueur inférieure à 25 mètres

En UDp : : Chaque façade, avec ou sans décroché(s), devra avoir une longueur inférieure à 20 mètres

f. Règlementation du stationnement dans les zones UB, UC, UD, UF, UG, UM

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Articles UB12, UC12, UD12, UF12, UG12, UM12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Articles UB12, UC12, UD12, UF12, UG12, UM12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement.</p> <p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place</p>

g. Règlementation de la zone agricole

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Présentation de la zone A</p> <p>Dans les zones A à l'exception des secteurs Ap, Ah, Apr, notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes complémentaires, directement liées et nécessaires à une exploitation agricole. - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole. <p>Les secteurs Ap correspondent aux secteurs agricoles où sont notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions d'habitation existantes et leurs annexes directement liés et nécessaires à la production agricole - les bâtiments d'exploitation, les installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole. - La construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite. 	<p>Présentation de la zone A</p> <p>Dans les zones A à l'exception des secteurs Ap, Ah, Apr, notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à une exploitation agricole., les extensions et annexes complémentaires, - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole. <p>Les secteurs Ap correspondent aux secteurs agricoles où sont notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions d'habitation existantes et leurs annexes directement liés et nécessaires à la production agricole - Les extensions par surélévation des constructions d'habitation existantes, édifiés régulièrement, - les bâtiments d'exploitation, les installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole. - La construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite.

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <p>- (...)</p> <p>- les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m² de surface de plancher ou d'emprise.</p> <p>- (...)</p> <p>2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ap Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <p>- (...)</p> <p>- Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m² de surface de plancher ou d'emprise.</p> <p>- (...)</p>	<p>Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <p>- (...)</p> <p>- Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m² de surface de plancher ou d'emprise.</p> <p>- (...)</p> <p>2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ap Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <p>- (...)</p> <p>- Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m² de surface de plancher ou d'emprise.</p> <p>- Les travaux de réhabilitation, d'extension par surélévation des bâtiments d'habitation édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m² de surface de plancher.</p> <p>- (...)</p>

h. Règlementation de l'aspect extérieur des constructions dans la zone UA (article 11)

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article UA 11 – Aspects extérieurs des constructions</p> <p>11.1. Aspect général (...) 11.2. Façades, revêtements (...) Toutes les façades d'une construction doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel. Les façades doivent être traitées avec simplicité. En zone UA, à l'exception du secteur UAa, l'isolation de façades par l'extérieur n'est pas autorisée.</p> <p>11.3. Les ouvertures (...) 11.4. Les balcons (...) 11.5. Les couvertures (...) 11.6. Éléments de superstructure (...) 11.7. Les devantures (...) 11.8. Les enseignes (...) 11.9. Aménagements extérieurs (...) 11.10. Les clôtures (...) 11.11. Les climatiseurs La pose de climatiseur en façade sur rue est autorisée à condition d'être encastré sans saillie du nu de la façade et masqué par une grille. Les climatiseurs implantés en façade devront être disposés de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics. Dans le cas d'implantation des climatiseurs en toiture, ils devront être habillés comme les souches de cheminées.</p> <p>11.12. Antennes paraboliques. (...)</p>	<p>Article UA 11 – Aspects extérieurs des constructions</p> <p>11.1. Aspect général (...) 11.2. Façades, revêtements (...) Toutes les façades d'une construction doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel. Les façades doivent être traitées avec simplicité. En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb, l'isolation de façades par l'extérieur n'est pas autorisée.</p> <p>11.3. Les ouvertures (...) 11.4. Les balcons (...) 11.5. Les couvertures (...) 11.6. Éléments de superstructure (...) 11.7. Les devantures (...) 11.8. Les enseignes (...) 11.9. Aménagements extérieurs (...) 11.10. Les clôtures (...) 11.11. Les climatiseurs En façade, les climatiseurs ne sont pas autorisés en saillie. - lorsque les maçonneries sont faites de moellons de ciment ou béton, le condenseur peut être encastré dans les murs. Il sera alors masqué par une grille à ventelles, de la même teinte que les enduits. - pour les commerces ou autres activités, et sur les constructions anciennes, les climatiseurs sont à encastrer dans les châssis vitrés existants, en allèges ou en impostes, ou même derrière les volets - la bouche de ventilation est autorisée sous réserves qu'elle ne dépasse pas 30cm de diamètre et qu'elle soit encastrée dans la façade. - en toiture, les climatiseurs devront être habillés comme les souches de cheminées Dans tous les cas, le système d'alimentation doit être traité afin de s'intégrer parfaitement.</p> <p>11.12. Antennes paraboliques. (...)</p>

i. Règlementation de du cône de vue dans les dispositions générales (article DG 5)

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article DG 5 - Eléments bâtis et paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».</p> <p>À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie <u>un certain nombre de bâtiments ou éléments remarquables, identifiés par un rond à fond rouge sur le plan du patrimoine bâti et végétal remarquables.</u></p> <p>(...)</p> <p>Les documents graphiques du règlement font également apparaître des <u>éléments paysagers remarquables représentés par un pictogramme vert.</u></p> <p>(...)</p>	<p>Article DG 5 - Eléments bâtis et paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».</p> <p>À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie <u>un certain nombre de bâtiments ou éléments remarquables, identifiés par un rond à fond rouge sur le plan du patrimoine bâti et végétal remarquables.</u></p> <p>(...)</p> <p>Le PLU identifie également <u>un cône de vue à préserver (château de Montauban) : dans cet espace, les aménagements ne doivent pas altérer l'identité et le caractère du site et la vue sur le château. Les constructions y sont interdites.</u></p> <p>Les documents graphiques du règlement font également apparaître des <u>éléments paysagers remarquables représentés par un pictogramme vert.</u></p> <p>(...)</p>

j. Précisions sémantiques aux articles UC 6, UC7 UF6 et UD 6

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Articles UC 6, UD 6 et UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>(...)</p> <p><u>UC 6.3. / UD 6.2 / UF 6.2 Des implantations différentes peuvent être admises</u></p> <p>a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).</p> <p>b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.</p> <p>c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher.</p> <p>(...)</p>	<p>Articles UC 6, UD 6 et UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>(...)</p> <p><u>UC 6.3. / UD 6.2 / UF 6.2 Des implantations différentes peuvent être admises</u></p> <p>a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).</p> <p>b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.</p> <p>c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.</p> <p>(...)</p>

Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher.

(...)

Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher **existante**.

(...)

j. L'implantation des capteurs solaires en toiture dans les zones A et N (article A 2 et N 2)

Extrait du règlement	
PLU approuvé le 19/12/2016 Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017	PLU révisé (modification en gras)
<p>Article A 7 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A (...)</p> <p>2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ap (...)</p> <p>2.3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ah (...)</p> <p>2.4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans tous les secteurs Apr (...)</p>	<p>Article A 7 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A (...) - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et de respecter le sens de la pente du toit.</p> <p>2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ap (...) - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et de respecter le sens de la pente du toit.</p> <p>2.3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ah (...) - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et de respecter le sens de la pente du toit. (...)</p> <p>2.4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans tous les secteurs Apr (...)</p>

<p>Article N 7 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol dans toute la zone Nh (...)</p> <p>2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol applicables à tous les secteurs Npr (Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral) (...)</p> <p>2.3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur NI1 (...)</p> <p>2.4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur NI2 (...)</p>	<p>Article N 7 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p> <p>2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol dans toute la zone Nh (...) - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et de respecter le sens de la pente du toit. (...)</p> <p>2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol applicables à tous les secteurs Npr (Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral) (...)</p> <p>2.3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur NI1 (...) - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et de respecter le sens de la pente du toit.</p> <p>2.4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur NI2 (...) - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et de respecter le sens de la pente du toit.</p>
--	--

7. AUTRES MODIFICATIONS

Modification afférente à l'OAP 1 – Secteur de Geffrier

Le secteur de Geffrier marque l'entrée de ville d'Ollioules au contact de l'agglomération de Toulon le long de la RDn8. Il est compris entre de l'habitat individuel au nord et au sud ainsi qu'un supermarché à l'est. Le site est actuellement occupé par un bâti de faible qualité architecturale.

Avec la mise en service du site propre, la ligne 1 du réseau de bus de la Communauté d'Agglomération, sa proximité avec les nouvelles grandes zones économiques de l'Agglomération (Technopole de la Mer), et son raccordement à l'A50 par deux diffuseurs, la reconfiguration de l'entrée de ville du Quiez a été inscrite dans le cadre d'une OAP.

Ainsi, l'aménagement du site prévoit la création d'un front bâti le long de la RDn8, requalifiant ainsi l'entrée de ville d'Ollioules, parallèlement à la mise en place du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) le long de cet axe.

Compte tenu de la desserte renforcée de cet axe, l'OAP est amendée afin est de conforter une polarité de service en partie Est et tandis que les commerces pourront se développer en façade de la RDn 8.

Les indications du schéma d'aménagement et de l'exemple d'aménagement sont ainsi modifiées et le texte de l'OAP complété en conséquence.

CHIFFRES - CLES - Estimatif
 SUPERFICIE DU SITE : 15 230 m²
 > Commerces : 950 m² SdP env.
 > Habitat :
 - Logements collectifs R+1 à R+3
 - env. 11 500 m² SdP // 150 log env.
 - SMS : 50%
 Densité : 0.7
 Nbre log / Ha : 98

PERIMETRE ET LIMITES
 - Périmètre du site
CARACTERISTIQUES DU BATI
 - Hauteur maximum autorisée
 - Principe d'alignement du bâti à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
 - Habitat collectif
 - Possibilité d'implantation commerces et/ou services en RDC
 - Existant à conserver mutabilité possible (H=9m maximum)
 - Exemple d'implantation des bâtiments

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
 - Principe de desserte voies existantes et/ou à créer
 - RNB - Futur axe de TCSP
 - Principe de liaisons piétonnes / douces existantes ou à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
 - Espace commun
 - Espace vert et/ou cœur d'îlot paysager
 - Alignement d'arbres le long du futur TCSP (RNB)



OAP 1 – PLU de 2016



Exemple d'aménagement – PLU de 2016

CHIFFRES - CLES - Estimatif
 SUPERFICIE DU SITE : 15 230 m²
 > Services : 950 m² SdP env.
 > Habitat :
 - Logements collectifs R+1 à R+3
 - env. 11 500 m² SdP // 150 log env.
 - SMS : 50%
 Densité : 0.7
 Nbre log / Ha : 98

PERIMETRE ET LIMITES
 - Périmètre du site
CARACTERISTIQUES DU BATI
 - Hauteur maximum autorisée
 - Principe d'alignement du bâti à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
 - Habitat collectif
 - Possibilité d'implantation de services de commerces
 - Existant à conserver mutabilité possible (H=9m maximum)
 - Exemple d'implantation des bâtiments

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
 - Principe de desserte voies existantes et/ou à créer
 - RNB - Futur axe de TCSP
 - Principe de liaisons piétonnes / douces existantes ou à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
 - Espace commun
 - Espace vert et/ou cœur d'îlot paysager
 - Alignement d'arbres le long du futur TCSP (RNB)



OAP 1 – PLU révisé



Exemple d'aménagement – PLU révisé

8. BILAN DES ÉVOLUTIONS DU PLU

La présente révision allégée préserve les équilibres du PLU par :

- **une légère augmentation des zones urbaines U (+1,33 ha) et une réduction des zones à urbaniser AU (-3,57 ha)** liée principalement à des ajustements de zonage au regard de l'occupation réelle du sol. La seule extension véritable concerne le secteur de St Roch pour 1,1 ha issu de la zone A tandis que 5,5 ha de zone 2AU sont reclassés en secteur Nh compte tenu de l'enjeu paysager ;
- **Une réduction des zones agricoles A (-2,62 ha, soit -0,6%) et une augmentation des zones naturelles N (+4,83 ha, soit +0,5%)** en conséquence.

Le bilan relatif aux protections environnementales est également positif, les suppressions étant largement compensées :

- **les Espaces Verts Protégés (EVP) augmentent** de 1,75 ha ;
- **Les Espaces Verts Urbains (EVU) augmentent** de 0,91 ha ;
- Si 0,32 ha d'alignements d'arbres sont supprimés dans le secteur de la Castellane, ils sont désormais intégrés à l'OAP de la zone 1AUa en surface de 0,32 ha. En outre, ils sont complétés par deux alignements d'oliviers de 130 mètres avenue Jean Monnet ;
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) restent stables** (-170 m²).

PLU approuvé décembre 2016			PLU modifié décembre 2017			PLU révision allégée mai 2019		
Zone Urbaine			Zone Urbaine			Zone Urbaine		
	ha	% commune		ha	% commune		ha	% commune
UA	9,6	0,5%	UA	9,6	0,5%	UA	9,6	0,5%
UAa	0,4	0,0%	UAa	0,4	0,0%	UAa	0,4	0,0%
UB	28,4	1,4%	UB	28,4	1,4%	UB	28,4	1,4%
UC	29,8	1,5%	UC	29,8	1,5%	UC	29,8	1,5%
Uca	1,6	0,1%	Uca	1,6	0,1%	Uca	1,6	0,1%
UDa	115,3	5,7%	UDa	115,3	5,7%	UDa	115,3	5,7%
Udb	144,2	7,1%	Udb	145,2	7,2%	Udb	145,6	7,2%
Udb-H1	3,1	0,2%	Udb-H1	3,1	0,2%	Udb-H1	3,2	0,2%
Udb-H2	2,3	0,1%	Udb-H2	2,3	0,1%	Udb-H2	2,3	0,1%
Udb-H3	0,8	0,0%	Udb-H3	0,8	0,0%	Udb-H3	0,8	0,0%
UDp	87,4	4,3%	UDp	87,4	4,3%	UDp	88,1	4,4%
UEa	6,3	0,3%	UEa	6,3	0,3%	UEa	6,3	0,3%
UEb	59,2	2,9%	UEb	59,2	2,9%	UEb	59,2	2,9%
UEc	24,7	1,2%	UEc	24,7	1,2%	UEc	24,7	1,2%
UFa	7,3	0,4%	UFa	7,3	0,4%	UFa	8,0	0,4%
UFb	7,6	0,4%	UFb	7,6	0,4%	UFb	7,6	0,4%
Ufc	9,1	0,4%	Ufc	9,1	0,4%	Ufc	9,1	0,4%
Ufd	6,1	0,3%	Ufd	6,1	0,3%	Ufd	6,5	0,3%
Ufe	9,7	0,5%	Ufe	9,7	0,5%	Ufe	8,9	0,4%
Ufg	36,7	1,8%	Ufg	36,7	1,8%	Ufg	36,7	1,8%
UFh	4,1	0,2%	UFh	4,1	0,2%	UFh	4,1	0,2%
UHa	12,9	0,6%	UHa	12,9	0,6%	UHa	12,9	0,6%
Uhb	2,8	0,1%	Uhb	2,8	0,1%	Uhb	2,8	0,1%
Uhc	1,5	0,1%	Uhc	1,5	0,1%	Uhc	1,5	0,1%
UHe	1,0	0,0%	UHe	1,0	0,0%	UHe	1,0	0,0%
UTa	26,7	1,3%	UTa	26,7	1,3%	UTa	26,7	1,3%
UTb	7,2	0,4%	UTb	7,2	0,4%	UTb	7,2	0,4%
UTi	0,9	0,0%	UTi	0,9	0,0%	UTi	0,9	0,0%
UM	15,1	0,7%	UM	15,1	0,7%	UM	15,1	0,7%
UX	16,4	0,8%	UX	16,4	0,8%	UX	16,4	0,8%
TOTAL U	678,2	33,5%	TOTAL U	679,2	33,6%	TOTAL U	680,6	33,6%
Zone à urbaniser			Zone à urbaniser			Zone à urbaniser		
	ha	% commune		ha	% commune		ha	% commune
1AU	4,3	0,2%	1AU	6,4	0,3%	1AU / 1AUa	9,5	0,5%
2AU	15,7	0,8%	2AU	11,4	0,6%	2AU	4,7	0,2%
TOTAL AU	19,9	1,0%	TOTAL AU	17,9	0,9%	TOTAL AU	14,3	0,7%
Zone Agricole			Zone Agricole			Zone Agricole		
	ha	% commune		ha	% commune		ha	% commune
A	293,2	14,5%	A	293,2	14,5%	A	290,5	14,4%
Ah	4,9	0,2%	Ah	4,9	0,2%	Ah	4,9	0,2%
Apr	32,4	1,6%	Apr	32,4	1,6%	Apr	32,5	1,6%
Ap	99,9	4,9%	Ap	99,9	4,9%	Ap	99,9	4,9%
TOTAL A	430,4	21,3%	TOTAL A	430,4	21,3%	TOTAL A	427,8	21,1%
Zone Naturelle			Zone Naturelle			Zone Naturelle		
	ha	% commune		ha	% commune		ha	% commune
N	78,9	3,9%	N	79,9	3,9%	N	81,1	4,0%
Npr	587,0	29,0%	Npr	587,0	29,0%	Npr	587,0	29,0%
Nh	219,7	10,9%	Nh	219,7	10,9%	Nh	223,4	11,0%
NI	2,5	0,1%	NI	2,5	0,1%	NI	2,5	0,1%
NI2	7,8	0,4%	NI2	7,8	0,4%	NI2	7,8	0,4%
TOTAL N	895,9	44,3%	TOTAL N	896,9	44,3%	TOTAL N	901,7	44,5%
TOTAL	2024,4	100,0%	TOTAL	2024,4	100,0%	TOTAL	2024,4	100,0%

COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

La présente révision allégée respecte les orientations et objectifs définis dans le PADD. Elle répond en particulier aux principes développés dans :

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Compatibilité des différents éléments de la révision allégée avec le PADD
Orientation 1 : Ollioules ville nature : un environnement de qualité, un cadre paysager à préserver et à valoriser	Objectif 1 : Protéger et valoriser la trame verte et bleue du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Protection de l'étang d'Ollioules dans l'article N2 réglementant le STECAL NI1
	Objectif 2 : Maintenir l'agriculture locale identitaire »	<ul style="list-style-type: none"> • Le classement des bâtisses agricoles pour permettre leur réhabilitation afin qu'elles diversifient leurs activités
	Objectif 3 : Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement	<ul style="list-style-type: none"> • La modification du règlement de la zone UD • L'insertion d'alignements d'arbres et d'un EVP dans le secteur Jean Moulin • La suppression d'EBC ou d'EVP est compensé par la création de nouveaux • Reclassement d'une zone 2AU en secteur Nh
Orientation 2 : L'identité villageoise Ollioulaise à entretenir, une image à valoriser	Objectif 1 : Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune	<ul style="list-style-type: none"> • Le classement d'un corps de fermes classé bâtiment remarquable en zone UDb-h. Ainsi, il pourra être réhabilité.
	Objectif 2 : Favoriser un	<ul style="list-style-type: none"> • Les déclassements

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Compatibilité des différents éléments de la révision allégée avec le PADD
	développement urbain raisonné	<ul style="list-style-type: none"> des zones A et N ont pour unique vocation de préserver des bâtiments remarquables ou de permettre le développement d'exploitations agricoles. • L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Castellane entraîne le reclassement de 5,5 ha de zone 2AU en 1AU et UM, reclassement de 5,5 ha de zone 2AU en secteur Nh
	Objectif 5 : Diversifier l'offre en logements et l'adapter à la demande	<ul style="list-style-type: none"> • L'OAP La Castellane et l'OAP Saint-Roch visent toutes les deux la production de nouveaux logements répondant aux besoins des habitants de la commune.
Orientation 3 : Conforter la dynamique économique de la commune	Objectif 2 : Moderniser l'appareil commercial en enrichissant sa diversité	<ul style="list-style-type: none"> • Le classement des bâtisses agricoles pour permettre leur réhabilitation afin qu'elles diversifient leurs activités (et notamment pour développer une activité de commerce) • Extension de la zone économique UFd secteur Piédardan

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Compatibilité des différents éléments de la révision allégée avec le PADD
	Objectif 3 : Etre porteur de projets structurants et permettre de compléter l'offre en équipements de TPM	<ul style="list-style-type: none"> • L'OAP La Castellane • La modification du règlement des zones UB, UC, UD, UF, UG, UM concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
	Objectif 5 : Maillage et maîtrise des usages pour un développement équilibré	<ul style="list-style-type: none"> • L'ER Escota • Ajout d'un ER (n°47) secteur de La Castellane • Modification de la marge de recul, route de Sanary

Elle ne remet par ailleurs pas en cause les autres orientations et objectifs en termes de développement urbain et des zones d'activités économiques, les politiques de mobilité ou de prévention des risques.

10. ARTICULATION ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2016 définit l'articulation du PLU avec les plans et programmes. Les tableaux ci-après exposent la compatibilité des points de la présente révision avec le PADD et les

a. Compatibilité avec la loi littoral

La prise en compte et la compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi « Littoral »), s'articule autour des éléments suivants :

→ Une capacité d'accueil limitée dans les espaces proches du rivage

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément à l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme et notamment donc le PLU, doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23, c'est-à-dire les espaces terrestres et marins remarquables de la Commune ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Les « ouvertures à l'urbanisation » n'impactent pas de tels espaces et augmentent peu la capacité productive du PLU : une cinquantaine de logements dans le cadre de l'extension du secteur de Saint-Roch et moins d'une dizaine dans le cadre de l'ouverture partielle de la zone 2AU de La Castellane.

Les autres secteurs « ouverts » correspondent davantage à une reconnaissance de l'urbanisation existante.

→ La prise en compte des coupures d'urbanisation

Les choix retenus exposés ci-avant ne concernent pas les coupures d'urbanisation identifiées et protégées, qu'il s'agisse de la coupure agropastorale des Plans d'Ollioules zone A) ou de celle située à proximité du Technopôle de la Mer (secteur Ah-p).

→ Une extension en continuité de l'agglomération

La seule « ouverture à l'urbanisation » pouvant être considérée comme une extension de l'urbanisation est celle de Saint-Roch (zone UM), située en continuité (voire enclavée.) de la ZAC des Horts et de la ville.

→ Une conformité par rapport à la protection des espaces remarquables

La présente révision allégée ne réduit ni n'impacte les espaces remarquables du littoral identifiés dans le PLU en 2016.

Les grandes entités préservées en zone naturelles par le PLU sont ainsi maintenues :

- les massifs du Gros Cerveau, du Croupatier ;
- les gorges d'Ollioules ;
- la trame bleue (la Reppe, les ruisseaux) ;
- les collines.

Conformément à la loi Littoral, deux types d'espaces boisés sont identifiés :

- les espaces boisés « classiques »,
- les espaces boisés classés « les plus » significatifs.

Afin d'apprécier si un parc ou un ensemble boisé existant est des plus significatifs, deux critères principaux ont été utilisés par la commune :

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions...),
- le caractère du boisement (quantitatif et/ou qualitatif).

A Ollioules, ont ainsi été qualifiés d'espaces boisés les plus significatifs et donc protégés à ce titre par le PLU :

- Les Massifs du Baou de Quatro Auros et du Gros Cerveau ; il s'agit d'espaces remarquables au titre de la loi Littoral ;
- L'espace boisé de Darbousson situé entre la route et le chemin de Faveyrolles et la RDN8. Il crée une coupure d'urbanisation à l'Est du territoire. Cette coupure est accentuée par la présence d'une zone agricole cultivée ;
- L'espace boisé de la Castellane, aménagé en parc urbain. Il constitue le point de départ d'une promenade paysagère qui traverse une partie de la ville le long de la Reppe ;
- L'espace boisé classé situé au sud-ouest de la commune, dans le secteur de la Tourelle.

Trois modifications d'Espaces Boisés Classés sont opérées dans le cadre de la présente révision allégée sans pour autant compromettre la protection des espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral :

- dans le secteur du Vallon (-0,16 ha) : espace ne comportant pas de boisement comparable à la partie EBC ;



- dans le secteur de la Castellane (-0,4 ha) : espace non boisé, par ailleurs compensé par la protection des restanques au sud (+0,2 ha) ;



- dans le secteur de Piédardan, où il s'agit d'une redéfinition du périmètre EBC au regard de la réalité des boisements, sans conséquence sur la surface protégée.



b. Compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée :

La présente révision allégée respecte les orientations et objectifs définis dans le SCoT Provence Méditerranée.

Orientations du SCOT	Compatibilité des différents éléments de la révision allégée avec les orientations du SCoT
Orientation 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire	
2- Organiser et maîtriser le développement de l'aire Toulonnaise	
A- Privilégier une localisation de développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs	Le secteur de la Castellane est pour partie ouvert à l'urbanisation et classé comme zone 1AU. L'extension de la zone UM de Saint-Roch est à proximité de la RD 206 et du centre-ville.
B- Recentrer et intensifier le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs	Le secteur économique de Piédardan est conforté à travers l'extension de la zone UFd.
C- Renforcer le niveau de service des pôles intercommunaux, communaux et de proximité	L'ouverture à l'urbanisation de la Castellane qui est prévu comme pôle à conforter par le SCoT.
D- Limiter la consommation de l'espace	La révision allégée du PLU ne réduit pas significativement les zones agricoles : les seules réductions de zones A concernent la prise en compte de bâtis existant. Elle ne réduit pas non plus les espaces naturels. Enfin, les suppressions d'EVP et d'EBC sont globalement compensées par le reclassement de nouveaux.
Orientation 2 : Organiser et maîtriser le développement de l'aire Toulonnaise	
1 – Affirmer une ambition métropolitaine	
C- Conforter l'activité touristique	La protection réglementaire de l'étang d'Ollioules participera au développement de l'attractivité touristique de la commune.
E- Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise	L'ER Escota est modifié pour prendre en compte l'étude réalisée : Echangeur Ollioules/Sanary.
2 – Elaborer une stratégie de développement économique	

Orientations du SCOT	Compatibilité des différents éléments de la révision allégée avec les orientations du SCoT
B – Améliorer la qualité des zones d'activités	L'extension de la zone UFd du secteur Piédardan.
D – Pérenniser la capacité productive agricole de l'aire toulonnaise	Le classement en zone U de plusieurs exploitation agricole afin de permettre leurs requalifications. La redéfinition des zones A et N à Piédardan afin de préserver les espaces agricoles, le reclassement en secteur Apr de parcelles cultivées aux Deux Bastides ou encore la réduction de la marge de recul en zone A visent également à préserver/ renforcer l'agriculture.
3- Répondre aux besoins en logements	
A – Produire un nombre suffisant de logements, principalement en cœur d'agglomération	Les OAP de la Castellane et de Saint-Roch permettront la création de nouveaux logements
4- Promouvoir une offre de transports collectifs permanente	
B – Adapter l'offre en stationnement aux différentes pratiques de la ville	La modification du règlement des zones UB, UC, UD, UF, UG, UM concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Les OAP de la présente révision prennent également en compte ces problématiques de stationnement.
C – Définir un véritable maillage des modes doux	Les OAP de la présente révision prennent en compte la mobilité douce.
D – Les orientations relatives à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique	Modification de la marge de recul et création d'un échangeur Ollioules/Sanary.
E – Achever le réseau autoroutier	La modification de la marge de recul et création d'un échangeur Ollioules/Sanary permettra d'achever le réseau autoroutier.

Orientations du SCOT	Compatibilité des différents éléments de la révision allégée avec les orientations du SCoT
Orientation 3 : Promouvoir la qualité de la ville	
1 – Apaiser la ville	
A – Promouvoir une ville plus douce et accueillante	La prise en compte des modes doux dans l'OAP Saint-Roch et sa connexion avec le centre-ville par le canal des Arrosants.
2 – Entretenir une qualité paysagère au sein des services urbains	
A – Préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de l'aire toulonnaise	Le classement en zone UDb-H des corps de fermes du secteur La Courtine, classés comme bâtiments remarquables.
C – Améliorer la qualité des projets d'aménagement en s'inspirant du contexte paysager existant	La modification des différents articles des zones UD, parties urbanisées sensibles de la commune implantée sur des zones sensibles pour le paysage. L'OAP La Castellane a été conçue de façon à respecter les restanques traditionnelles de la commune pour améliorer son intégration paysagère.
4 – Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de la vie humaine	
A – Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales	L'OAP de Saint-Roch, réalisée en partenariat avec le CAUE du Var, va expérimenter des solutions innovantes en matière de performance énergétique et d'éco-opérations durables.

De plus, elle ne remet pas en cause les autres orientations et objectifs du SCOT Provence Méditerranée.

c. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016, adopté le 17 novembre 2011, a été modifié par les délibérations du Conseil Communautaire du 12 décembre 2014 et du 9 avril 2016. Il est en cours de révision.

La révision allégée renforce la capacité productive du PLU en matière de logements locatifs sociaux par l'extension de l'OAP 4 de Saint-Roch et dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Castellane.

La révision allégée du PLU poursuit cette dynamique et propose :

Lieu-dit	Nombre de logements
Secteur de Saint Roch	172 logements dont 79 LLS dans les SMS 1 et 2 (au lieu de 48 dans les SMS 1, 2 et 3 auparavant)
Secteur de La Castellane (OAP Montauban)	20 logements dont 30% de LLS (applicable aux opérations de plus de 12 logements)

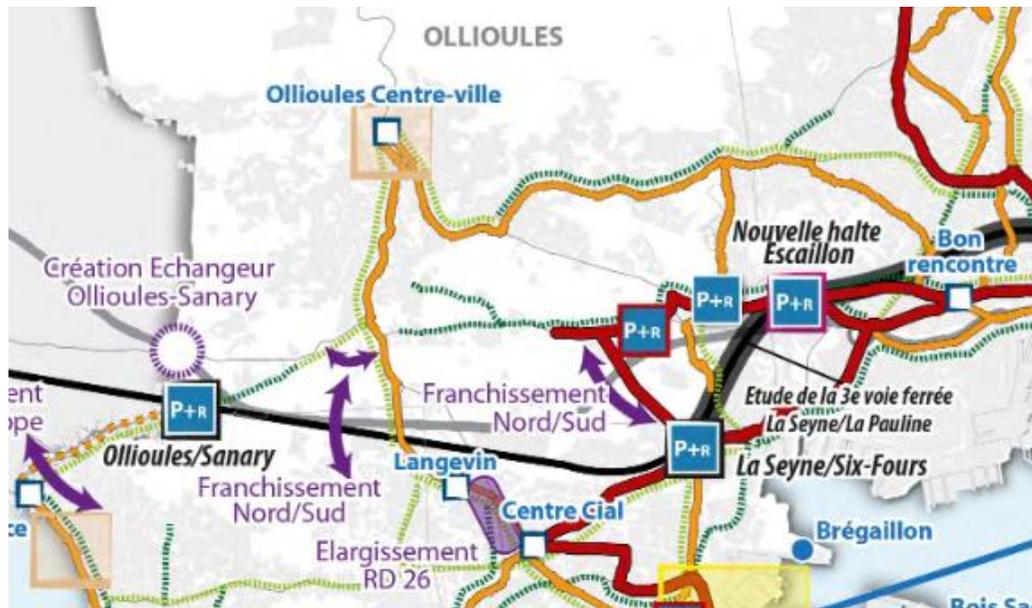
d. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le plan d'action du PDU 2015-2025 de TPM s'articule autour de cinq axes :

1. Une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile ;
2. Un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée ;
3. Un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ;
4. Une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture affirmé ;
5. Une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aérienne.

La révision allégée s'inscrit en compatibilité avec les objectifs définis par le PDU 2015-2025 de TPM, notamment par :

- Le confortement résidentiel et économique le long d'axes TC structurants (OAP, zone UAb centre ville...)
- Le développement de liaisons douces (OAP4) en lien avec les liaisons existantes ou à promouvoir ;
- La prise en compte des études relatives à l'échangeur Ollioules/Sanary ;
- Le renforcement des règles de stationnement (PMR, visiteurs...).



Territorialisation des actions du PDU – secteur Sud-Ouest - Extrait



e. Compatibilité avec le SDAGE et le SRCE

La révision allégée du PLU ne vise pas à intensifier la pratique agricole intensive au sein de la parcelle concernée. Aucun cours d'eau n'est susceptible de recevoir des pollutions accidentelles et, par conséquent, de voir sa qualité diminuer.

De plus, elle ne porte pas atteinte à la trame verte et bleue et aux réservoirs de biodiversité. Au contraire, la modification de l'article N2 réglementant le STECAL NI1 protège l'étang d'Ollioules. Les réductions des zones agricoles ont pour unique but d'intégrer des constructions en zone U afin de permettre leur réhabilitation à des fins économiques ou patrimoniale. De plus, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Castellane entraîne le reclassement de 5.5 ha de zone 2AU en zone N.

Enfin, chaque suppression d'EVP ou d'EBC est compensée par le reclassement de nouveaux.

Ainsi, en synthèse :

- La révision allégée du PLU ne porte pas atteinte à la trame verte et bleue et aux réservoirs de biodiversité. Au contraire, la modification de l'article N 2 réglementant le STECAL NI1 protège davantage l'étang d'Ollioules ;
- Les réductions des zones agricoles représentent, après compensation 2,8 hectares : 5,2 hectares supprimés de zones agricoles dans le cadre de la procédure de révision allégée et 2,6 hectares ajoutés ;
- Les augmentations de zones naturelles représentent, après compensation 4,8 hectares : 2,9 hectares supprimés de zones naturelles dans le cadre de la procédure de révision allégée et 7,8 hectares ajoutés ;
- Concernant l'évolution des espaces boisés classés, 2,5 hectares ont été supprimés et 2,5 hectares ont été créés. Au total, 645,7 hectares d'espaces boisés classés couvrent le territoire ollioulais ;
- Concernant l'évolution des espaces verts protégés, 1,7 hectares ont été supprimés et 2,8 hectares créés. L'ajout d'EVP dans le cadre de la

présente procédure compense donc largement les EVP supprimés. Au total, 48,4 hectares d'espaces verts protégés couvrent le territoire ollioulais ;

- Concernant l'évolution des espaces verts paysagers urbains, 1,75 hectares ont été créés et 0,81 hectares supprimés. Au total 2,8 hectares d'espaces verts urbains couvrent le territoire ollioulais.

PARTIE 2 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION ALLEE

Le PLU d'Ollioules a été approuvé en décembre 2016 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Un avis tacite a été rendu par le Préfet par l'intermédiaire de la DREAL (alors représentant de l'Autorité Environnementale).

Pour rappel l'objet de la présente révision allégée est le suivant :

- Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP sur le secteur de la Castellane ;
- Modification/extension de l'OAP et ouverture à l'urbanisation sur le secteur de Saint-Roch ;
- Modifications du zonage ;
- Modifications du règlement.

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / CONTEXTE COMMUNAL

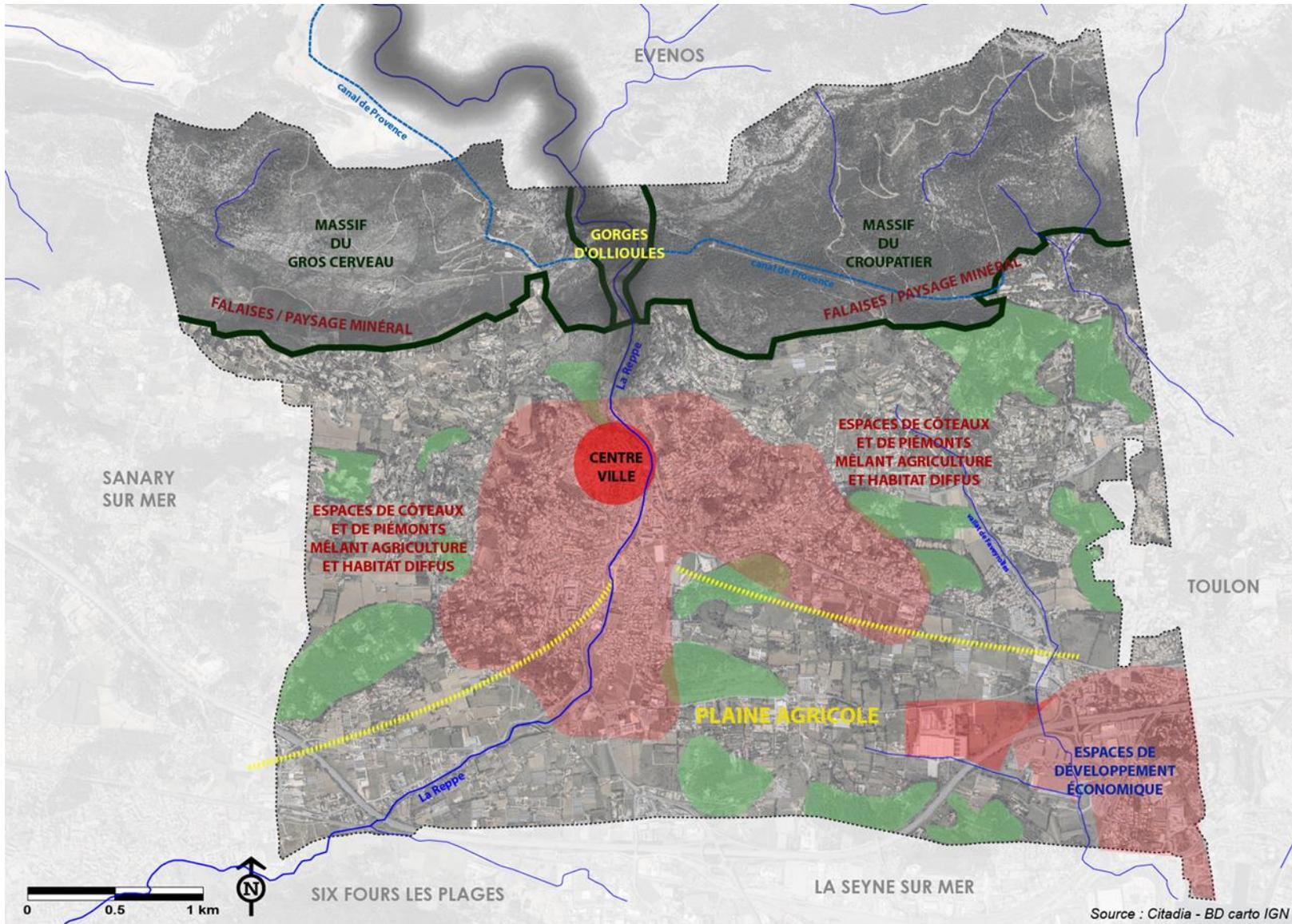
1. Le Paysage

Le territoire communal se décompose en plusieurs unités géomorphologiques :

- les massifs calcaires du gros cerveau, culminant à plus de 400m, et du Croupatier (près de 500 m), qui s'étendent d'est en ouest,
- les espaces intermédiaires de coteaux et de piémonts, s'étageant entre 100 et 200m,
- la vallée de la Reppe, du nord au sud, encaissée, puis s'élargissant dans la plaine,
- la plaine, ponctuée à l'est, de collines s'élevant de 70 m à plus de 100m (Piédardan, la Castellane, Darbousson et la Petite Garenne).

Ces unités géomorphologiques conditionnent les unités paysagères :

- Un grand paysage minéral (calcaire) et boisé (pins), particulièrement marqué par le relief (Gros Cerveau et Croupatier) et entaillé par les gorges d'Ollioules offrant un paysage de falaises et de grottes, Perceptible depuis l'entrée Ouest et depuis la rade de Toulon, cet ensemble constitue le cadre paysager naturel, la « toile de fond »,
- Des espaces de coteaux et de piémonts, autrefois agricoles, et aujourd'hui largement urbanisés avec une zone d'habitat dense, le « cœur du village », au centre, le long de la Reppe, et des zones d'habitat diffus de part et d'autre. Sur les flancs des massifs, on perçoit des espaces de cultures ou des restanques d'oliviers et de vignes,
- Une plaine agricole soumise à la pression urbaine (habitat diffus, mitage et projets de développement économique).



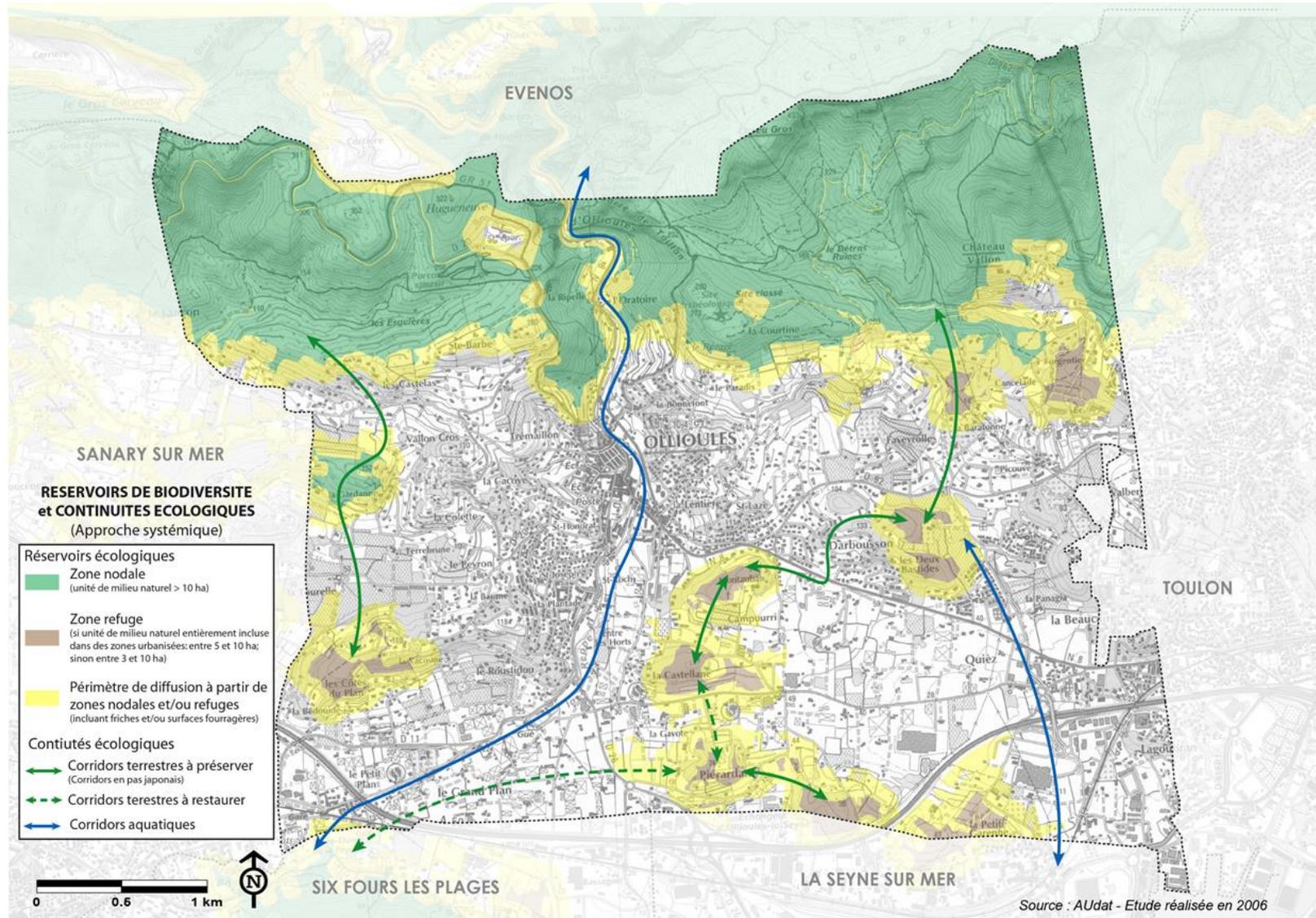
2. La Biodiversité et la Trame Verte et Bleue

La commune d'Ollioules possède un patrimoine naturel riche, d'une grande qualité environnementale et écologique. À ce titre, certains espaces sont protégés par des périmètres réglementaires.

- Une Zone Spéciale de Conservation : « Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières » ;
- Un Site Classé : « Massif du Baou, Gorges d'Ollioules, Barre des Aiguilles » ;
- Un Espace Naturel Sensible : « Le Détras »
- La ZNIEFF terrestre de type II « Gros Cerveau – Croupatier » (n°83169100 du 1er janvier 1988 remis à jour le 1er janvier 2003)
- La zone humide des Tufs d'Ollioules

La trame verte et bleue de la commune est constituée par :

- des entités naturelles de grande taille : le Gros Cerveau et le Massif du Croupatier, à forte naturalité. Elles sont dites « zones nodales »,
- des entités naturelles de plus petite taille : les Côtes du Plan, la Gardanne, la Tourelle, Montauban, Castellane, Darbousson, Piédardant, la Petite Garenne, soumises à des pressions urbaines. Elles sont dites « zones refuge »,
- des entités linéaires : le cours d'eau de la Reppe, sa ripisylve et ses zones humides dans les gorges, le Vallat de Faveyrolles et le Canal des Arrosants



3. La gestion de l'eau et de l'assainissement

La commune possède une source d'eau potable actuellement exploitée qui produit entre 200.000 m³/an et 330 000 m³/an suivant les années (référence des 5 dernières). Les volumes distribués sont de l'ordre de 1 300 000 m³/an. Le volume produit représente environ entre 19%et 42% des besoins en eau annuel de la commune. Le reste étant importé de différentes ressources : SCP essentiellement et Syndicat Intercommunal de Sanary

Ainsi pour augmenter sa production, la ville envisage la réhabilitation du puits du trou de la bombe non exploitée qui devrait permettre un prélèvement annuel de 365 000m³/an.

Cette production complémentaire estimée viendra conforter les besoins en eau complémentaire dont la commune a besoin pour répondre aux besoins du pôle mer et des derniers programmes de logements en cours.

L'urbanisation étant circonscrite par le PLU, les besoins en eau devraient se stabiliser. De plus, la programmation de travaux d'amélioration du réseau d'eau potable permettant l'amélioration du rendement devrait pouvoir limiter les demandes et le prélèvement de la ressource en eau.

La Commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement Communal, adopté en 2006, qui définit les zones raccordées au collecteur d'assainissement collectif et celles disposant d'un assainissement non collectif.

Depuis le 1er janvier 2009, les réseaux d'assainissement sont gérés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) de venue Métropole Toulon Provence Méditerranée, dont Ollioules fait partie. Ce transfert a entraîné la dissolution des syndicats de traitement et la création d'un service communautaire d'assainissement au sein de TPM.

Cette compétence concerne l'assainissement collectif et non collectif sur l'ensemble du territoire intercommunal et exclut la gestion des eaux pluviales.

4. Les risques

La commune est concernée par plusieurs risques :

- Feu de forêt
- Inondation
- Mouvement de terrain
- Risque industriel
- Séisme : Zone de sismicité : 2
- Transport de marchandises dangereuses

Aucun Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) n'a été prescrit sur la commune d'Ollioules.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Reppe concerne les communes d'Ollioules, de Sanary-sur-Mer et de Six-Fours-les-Plages. Un règlement est établi pour chaque zone de risque et définit l'occupation des sols, les constructions autorisées ou non, les travaux ou aménagements à réaliser.

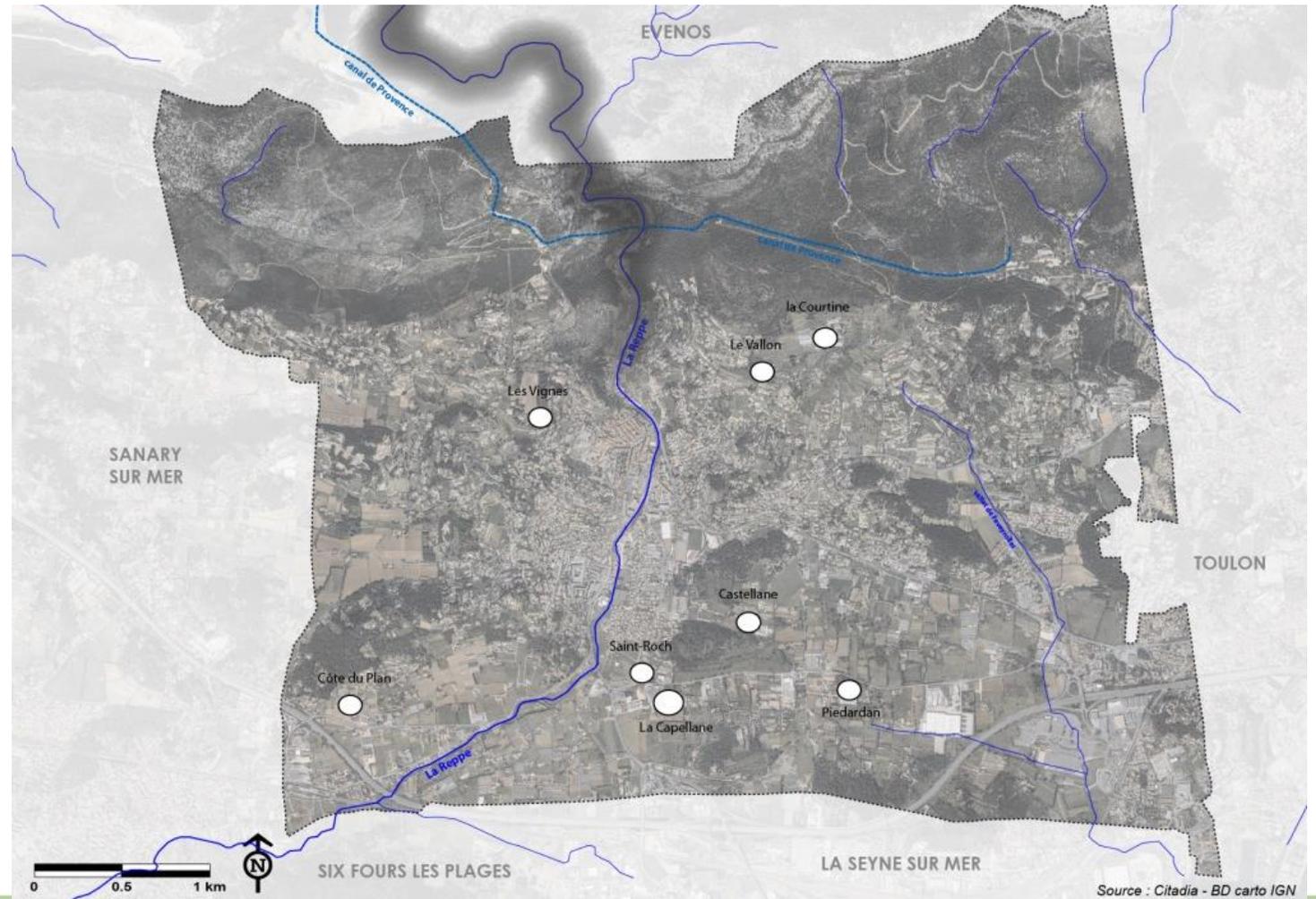
Les risques industriels présents sur la commune se situent à l'extrémité Sud-Est et sont liés aux activités de la Pyrotechnie principale du port militaire de Toulon. Ces risques génèrent un polygone d'isolement dans lequel les vocations d'occupation du sol (types d'activités, habitat, ...) sont très contraintes.

Il existe aussi un risque nucléaire lié aux activités de la base navale de Toulon.

Concernant les secteurs exposés à des risques naturels d'ordre géologique identifiés sur le plan de zonage, le règlement prévoit qu'une étude géotechnique préalable à toute demande d'autorisation soit réalisée de façon à intégrer des mesures constructives le cas échéant. L'aménagement de la zone 1AUa de la Castellane sera notamment concerné.

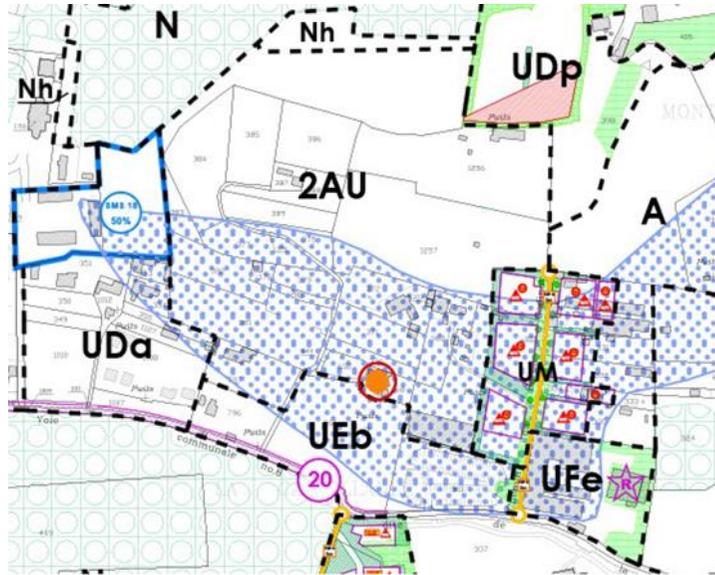
2. ETAT INITIAL DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU / OUVERTURES À L'URBANISATION

Ne sont présentés ici que les secteurs ayant une incidence potentielle sur l'environnement. Ainsi, l'ensemble des changements mineurs engendrés par la révision allégée ne sont pas abordés.



Secteur de la Castellane

Ancien secteur agricole au nord du parc de la Castellane, qui accueille aujourd'hui un parc urbain, des équipements sportifs et de loisirs et des écoles.



Située derrière le complexe de la Castellane, cette zone apparaît comme un espace de développement privilégié entre 2 pôles de centralités (le village et le technopole de la mer).

Cette zone de plus de 6 ha est classée en 2AU au PLU approuvé. La zone est aujourd'hui occupée par des friches agricoles avec une organisation en restanque. Il est aussi à signaler la présence de haies dans la partie Nord de la zone 2AU. Quelques maisons individuelles sont déjà présentes dans la partie sud du secteur.

De par la végétalisation du secteur, le site est aujourd'hui très peu visible depuis le chemin de la Castellane.



Vue depuis le chemin de la Castellane

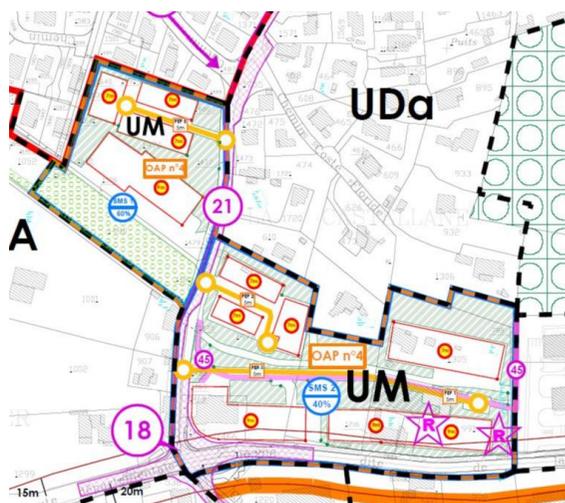
La frange sud de la zone 2AU est concernée par un risque géologique modéré.

Secteur Saint-Roch

Le long de la RD206, en face du technopole Var Matin, le secteur est classé en zone UM et A au PLU en vigueur.

Le sud du secteur (extrémité sud de la zone UM) accueille aujourd'hui des activités (lavage de voiture, vente de piscines, garage automobiles...). Le Nord de la zone, classé en A et UM, est aujourd'hui occupé par des friches agricoles visibles depuis le chemin de Saint-Roch.

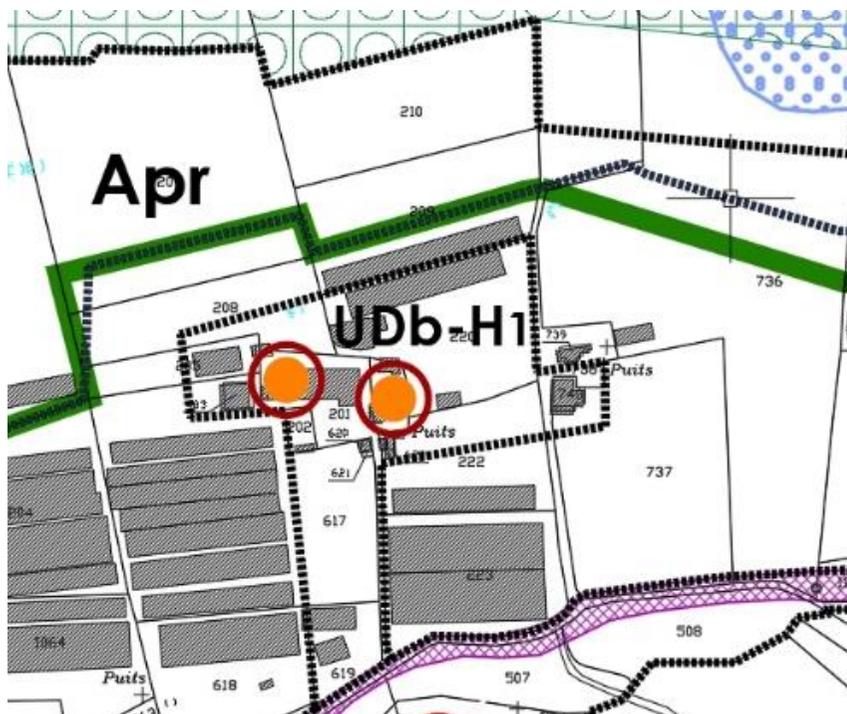
Le secteur n'est concerné par aucun risque mais présente une sensibilité paysagère relativement importante particulièrement le long du chemin Saint-Roch.



Vue depuis le chemin Saint-Roch

Courtine

Le secteur UDb-H1 identifie le hameau agricole de la Courtine, accueillant des corps de fermes, (repérés comme bâtiments remarquables) et plusieurs exploitations agricoles. Ce hameau partage toujours des équipements communs comme le paterc ou le puits.



Ce secteur est très peu visible depuis les alentours du site grâce :

- à la topographie relativement plane
- la végétalisation le long du chemin de la courtine
- la présence de serres

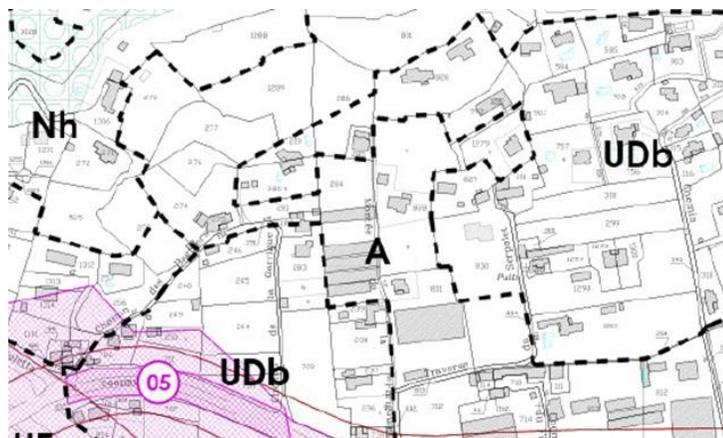


La sensibilité environnementale du secteur est faible.

Côte du Plan

Ce secteur est caractérisé par une urbanisation diffuse incluse dans des espaces ouverts (friches agricoles).

Le secteur est classé en zone UDb et A du PLU approuvé.



La sensibilité environnementale réside dans la présence de boisements qui participent à la qualité du paysage et des vues depuis la Route de Sanary.

Le secteur, situé à proximité du futur échangeur Ollioules / Sanary, n'est pas concerné par les risques.



La Capellane

Ce secteur situé au Sud de la D206 derrière des bâtiments d'activités et des habitations. Il est classé en UFa et A du PLU approuvé

Le secteur est aujourd'hui occupé par des alignements d'arbres, des friches agricoles et un bâtiment.

Ce secteur n'est pas visible depuis la RD206. Les constructions existantes ainsi que les alignements d'arbres limitent fortement les visibilitées.



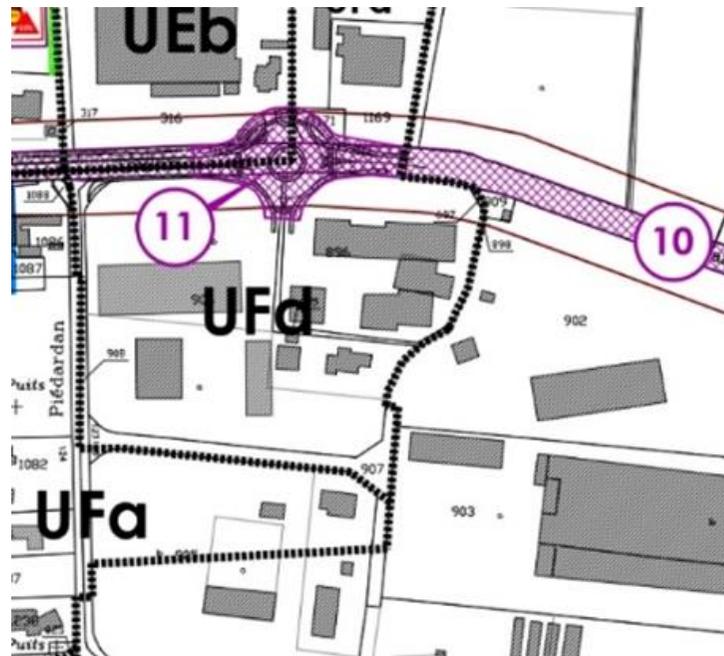
Alignements vues depuis le chemin de la mistralade

Piédardan

Le secteur Piédardan est une zone d'activités mixtes qui accueille des commerces, de l'artisanat et des industries. Ce secteur est classé en UFd et A du PLU approuvé.

En arrière de la zone d'activités, la zone A s'étend sur des activités qui ne sont pas agricoles aujourd'hui.

La secteur ne présente pas de sensibilité environnementale particulière, un petit massif boisé et des alignements horticoles limitent les perceptions depuis les alentours du site.

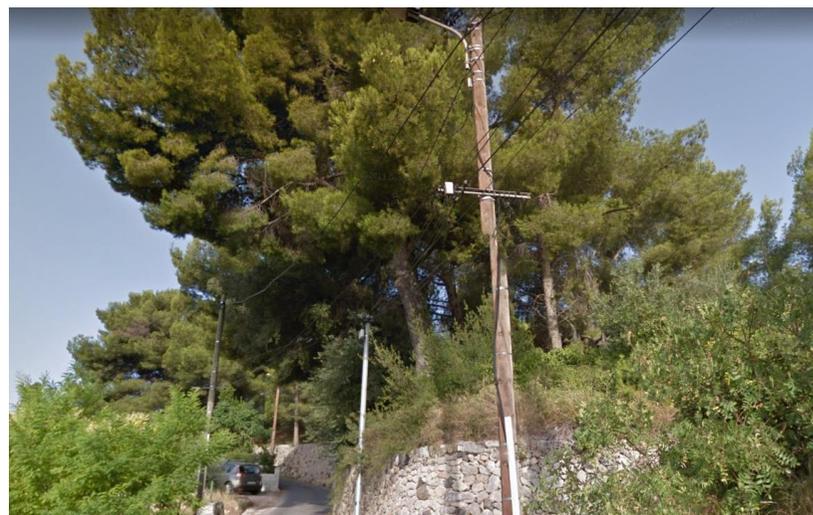
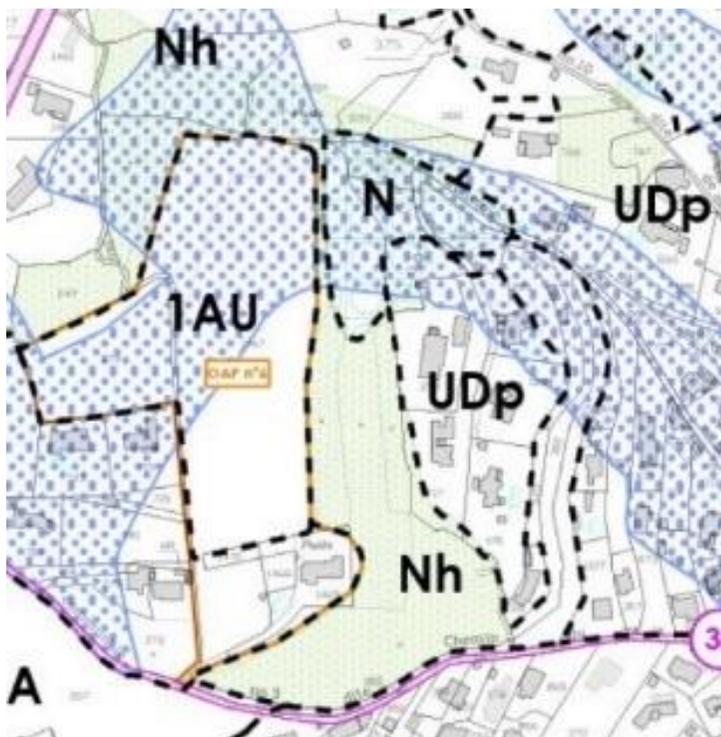


Les vignes

Situé au Nord-Ouest du territoire, le quartier des Vignes est traversé par un coteau boisé protégé par une zone N et un secteur Nh ainsi que des Espaces Verts Protégés.

La pente est relativement importante sur ce secteur.

Des pins de haute taille longent la zone Nh.



Le Vallon

En frange et au sein du secteur urbanisé est identifiée une zone N complétée par un Espace Boisé Classé.

Le secteur présente actuellement un petit massif boisé entre une zone d'urbanisation diffuse et un espace agricole.



Vue sur les boisements depuis le chemin Poussaraque

3. LES INCIDENCES DE LA MISE EN APPLICATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles sur la ressource en eau

La révision Allégée permet des ajustements de zonage mais permet aussi l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à enjeux : Saint-Roch et Castellane. La révision allégée, sur la base des choix du PLU approuvé, va permettre l'accueil d'environ 172 logements sur Saint-Roch et une trentaine de logements sur la Castellane. Les autres changements n'engendrent pas une hausse significative du nombre de logements et donc du nombre d'habitants.

Comme rappelé dans l'état initial de l'environnement, l'approvisionnement de la commune en eau potable est satisfaisant et la recherche de nouvelles sources permet d'assurer la disponibilité de la ressource à long terme.

Les changements engendrés par la révision allégée ne sont pas de nature à engendrer des incidences supplémentaires notables sur la ressource en eau.

Incidences prévisibles sur les risques

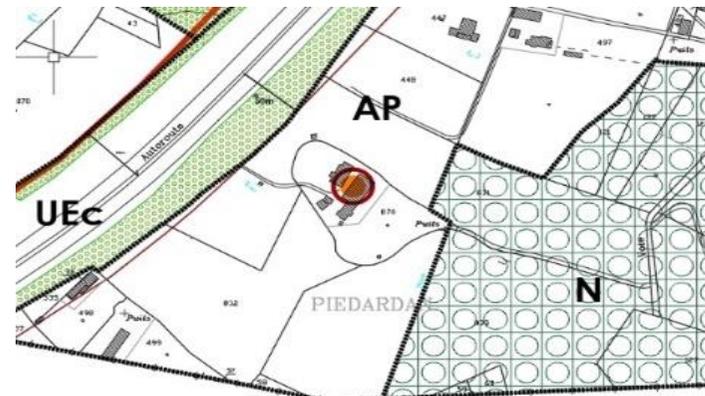
La quasi-totalité des changements de la révision allégée ne sont pas concernés par une zone à risque. Seul le secteur de la Castellane est concerné par le risque géologique modéré. Des principes constructifs et une vigilance sur une étude de sol seront à apporter dans le cadre du projet.

Concernant la prise en compte de l'inondation et du ruissellement urbain, la révision allégée ne remet pas en cause les grands principes de limitation de l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales actées dans le PLU approuvé en 2016.

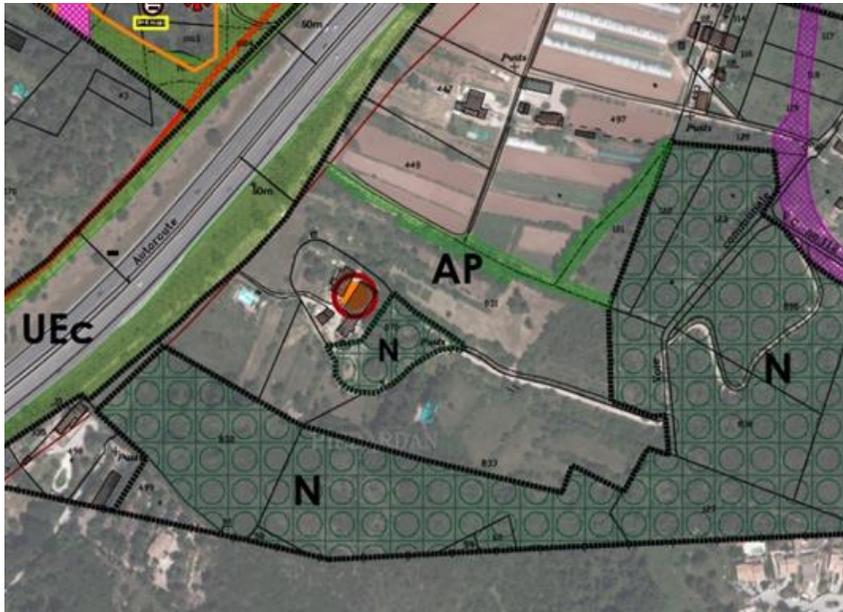
Incidences sur le milieu naturel

La révision allégée n'a pas d'incidence négative sur les espaces naturels. En effet, les changements affectant les zones N consistent :

- en une réduction mineure d'une zone N enclavée dans le tissu urbain sur le secteur Le Vallon (Voir la partie : Sites susceptibles d'être touchés) ;
- au transfert d'une zone Apr en Nh sur le secteur Saint-Barbe : l'instauration de la zone Nh permet uniquement l'extension et les annexes des bâtiments existants. Il n'y a donc pas d'incidence significative sur les espaces naturels de la commune ;
- en la création d'une zone N et EBC sur le secteur Piedardan pour protéger un massif boisé en zone Ap parallèlement au changement d'une zone N à Ap ;
- en une transformation de zone Nh en N dans le secteur des Vignes afin de garantir une protection plus forte des espaces boisés de la commune et participant à la qualité paysagère du site ;
- au reclassement de plus de 5 ha de zone 2AU en secteur Nh à La Castellane.



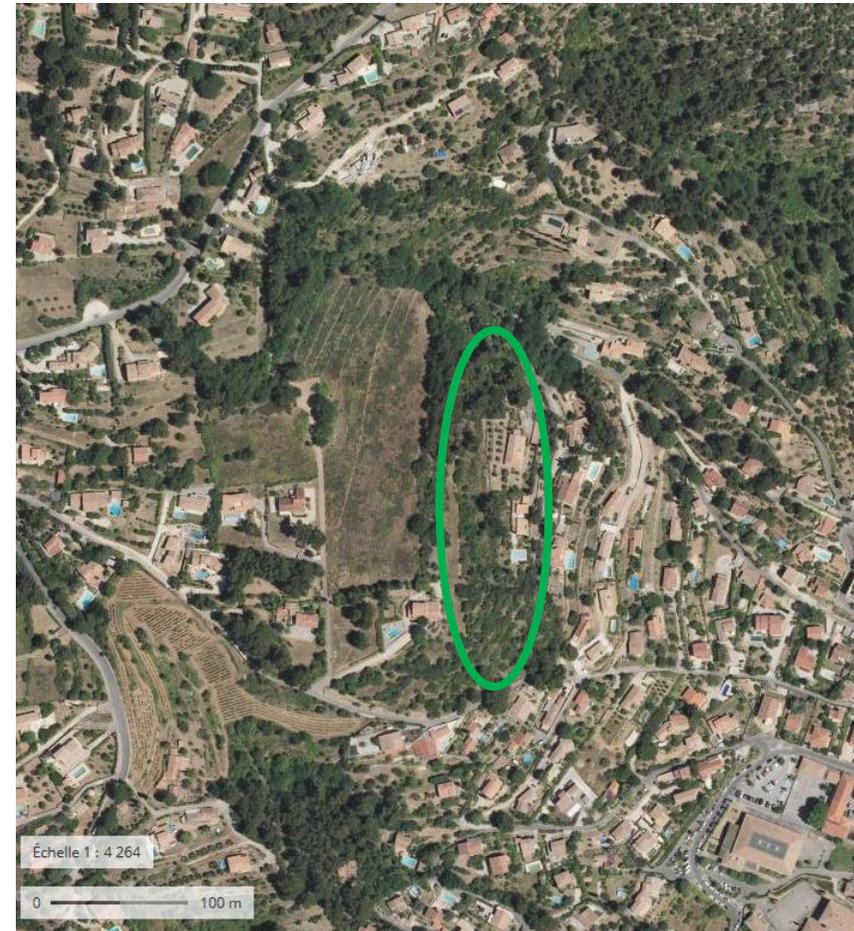
Zonage du PLU en vigueur sur le secteur Piedardan



Changement engendrés par la RA1 / Adaptation par rapport à l'occupation du sol

Suite à la révision allégée le PLU compte 901,7 ha de zone N contre 896,9 ha au PLU en vigueur. Ainsi la révision allégée ne remet pas en cause la protection des grands équilibres naturels de la commune.

Les espaces à plus fort enjeu écologiques situés au Nord de la Commune : Gorges d'Ollioules et le massif du Croupatier ainsi que le Gros Cerveau ne sont pas concernés par les objets de la révision allégée.



Protection accrue de Végétation en restanques sur le secteur des Vignes initialement classé en Nh donc pouvant faire l'objet de création d'annexes ou d'extensions

Incidences sur l'agriculture / les zones agricoles

La révision allégée permet sur les secteurs Saint-Roch et Capellanne la réduction de zone A du PLU. Sur le secteur de Sainte-Barbe, il s'agit d'une réduction d'une zone Apr pour un reclassement en Nh.

Bien que les secteurs concernés par ces changements ne soient plus aujourd'hui exploités (friches agricoles) ils représentent une perte pour le potentiel de la commune.

Parallèlement sur le secteur des deux bastides, la révision allégée permet de retirer une zone d'EVP et d'instaurer une zone Apr sur un espace anciennement classé en UDb au PLU.

La reconnaissance de ces restanques en zone Apr participe au maintien de l'agriculture et la reconnaissance de l'occupation réelle du sol.

Dans la même logique, pour correspondre à l'occupation réelle du sol la zone N a été reclassée en Ap (sans EBC) pour permettre une remise en culture sur le secteur Piédardan.

La perte de zone A est d'environ 2,6 ha. La commune compte tout de même 427,8 ha de zone A au PLU dont 132 ha de zone strictement protégée en Ap et Apr.

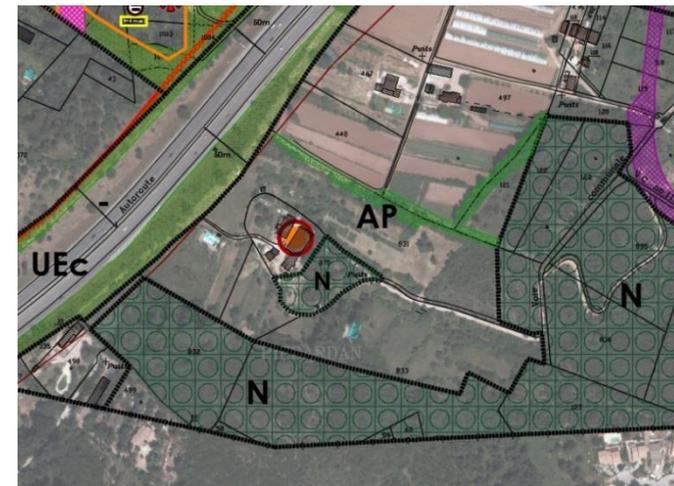
Des mesures d'accompagnement qui entrent hors du champ du PLU sont mises en place par la commune comme :

- Exonération de taxe foncière pour les jeunes agriculteurs.
- Taux foncier non bâti parmi les plus bas du département.
- Exonération du foncier pour terrains non bâtis plantés d'oliviers.
- Soutien des actions en faveur de l'horticulture, de l'oléiculture (moulin à huile, fête de l'olivier, foire aux plants ...).
- Partenariat étroit avec la coopérative vinicole pour la démarche d'extension de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Bandol ».

L'incidence de la révision allégée du PLU d'Ollioules sur l'agriculture est donc jugée faible.



Secteur UDb désormais classé en Apr



Secteur Piédardan

Incidences sur le paysage et le patrimoine

Les ouvertures à l'urbanisation prévues par la révision allégée auront, par l'urbanisation de secteurs encore vierges aujourd'hui, une incidence sur les perceptions visuelles.

Les secteurs les plus touchés par la modification du paysage vont être le secteur Saint Roch et le Secteur de la Castellane.

Sur le secteur de la Castellane, l'OAP permet une urbanisation douce, l'habitat individuel existant sera préservé et des espaces de respiration ont été identifiés dans l'OAP afin d'assurer une intégration paysagère optimale. Des franges paysagères devront être respectées et les restanques existantes devront être prises en compte dans l'aménagement.

Sur le secteur Saint-Roch, les incidences sur le paysage seront perceptibles depuis le chemin Saint-Roch par la perte d'un milieu ouvert « de respiration ». Pour limiter cette incidence, la révision allégée modifie l'OAP existante sur ce secteur pour accompagner cette urbanisation.

Pour assurer l'intégration paysagère, l'OAP prévoit notamment :

- La préservation de l'espace agricole ;
- La mise en place de franges tampons ;
- La création d'alignements paysagers ;
- Le respect de principe de respiration.

La commune a souhaité parallèlement redéfinir ses espaces verts protégés et ses espaces verts urbains.

Les secteurs du Paradis, du Vallon et la Bastide Avenue Jean Monnet bénéficient grâce à la révision allégée de protections adaptées pour préserver le paysage et la végétation locale.

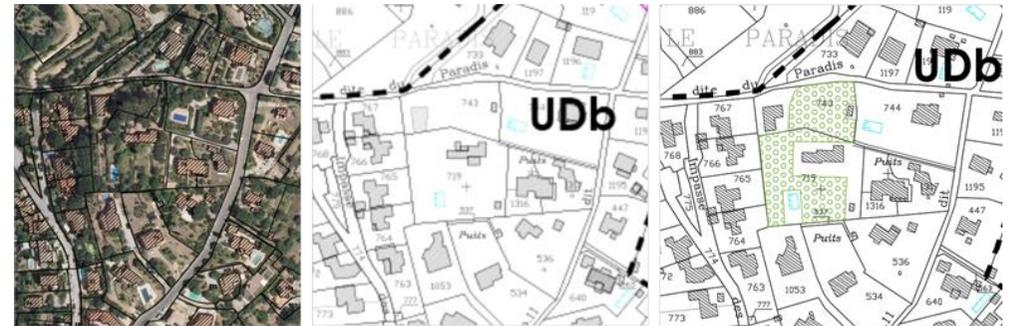


Photo aérienne du site

Zonage du PLU de 2016

Zonage du PLU révisé

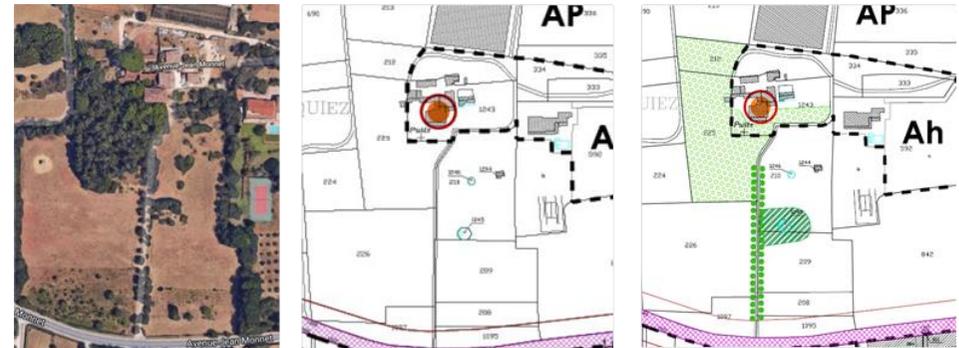


Photo aérienne du site

Zonage du PLU de 2016

Zonage du PLU révisé

En outre, la révision allégée n'a pas d'incidence sur les Monuments Historiques de la commune.

Néanmoins, la réglementation des climatiseurs en zone UA permet aujourd'hui une meilleure protection du cœur historique d'Ollioules.

La révision allégée permet aussi la réglementation d'un cône de vue (présent graphiquement sur le PLU approuvé) qui participe à la qualité paysagère de la commune et qui garantit la visibilité du Château de Montauban.



Château Montauban à Ollioules

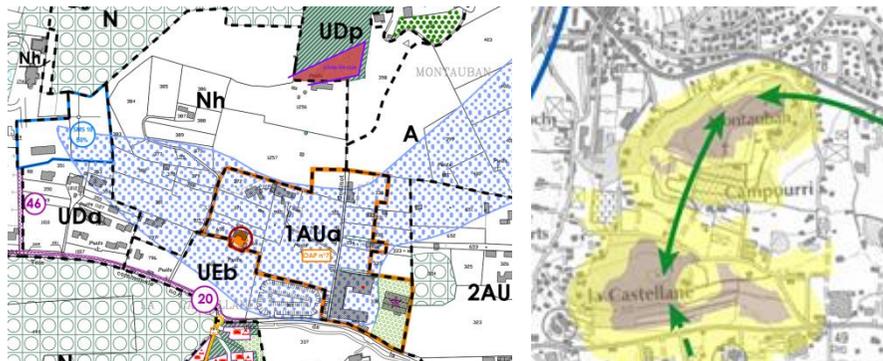
4. EVALUATION DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS

Secteur de la Castellane

Le secteur de la Castellane, initialement classée en 2AU, UM et UFe, est désormais classé en 1AU.

La commune a fait le choix de réduire l'urbanisation de ce secteur en ouvrant uniquement 1,2 ha de la zone 2AU initiale. L'ouverture à l'urbanisation concerne par ailleurs quelques terrains déjà urbanisés.

La Révision allégée prévoit un aménagement d'ensemble régi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Zonage suite à la révision Allégée

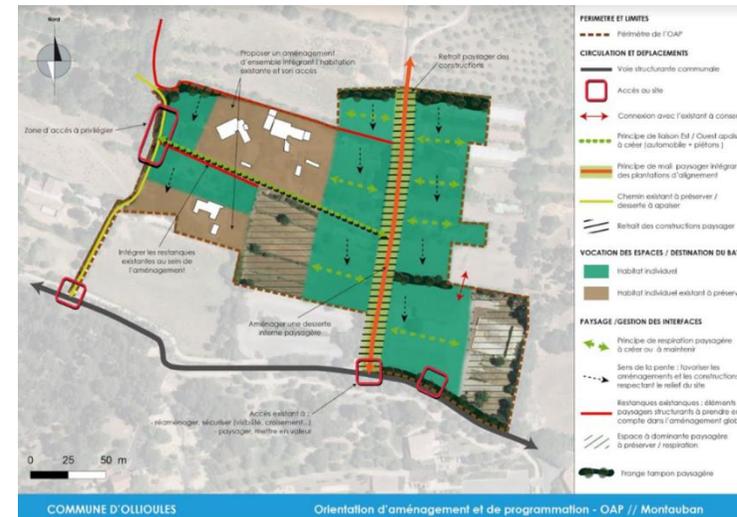
Trame verte et bleue

Les incidences négatives sur ce secteur concernent particulièrement la perte d'espace agricole et l'imperméabilisation du sol. Ce choix d'urbanisation avait néanmoins été déjà acté dans le PLU approuvé. En revanche, le reste de la zone 2AU (5,5 ha) a été reclassé en zone naturelle (secteur Nh), afin de garantir la pérennité des espaces de prairies connectés à l'espace boisé classé au Nord et, en conséquence, les continuités écologiques avec le parc de la Castellanne au Sud.

Pour limiter les incidences négatives de la révision allégée sur l'environnement, le secteur prévoit une « urbanisation douce » en cohérence avec le bâti et les formes urbaines existantes.

Une OAP a donc été travaillée dans le but de préserver les éléments forts du paysage comme : les respirations, les restanques et les lisières / franges tampons. Cette armature paysagère permettra en outre de préserver/ reconstituer une trame écologique directement reliée à l'arc collinaire.

L'OAP doit permettre, au total, la réalisation d'une vingtaine de logements sur ce secteur.



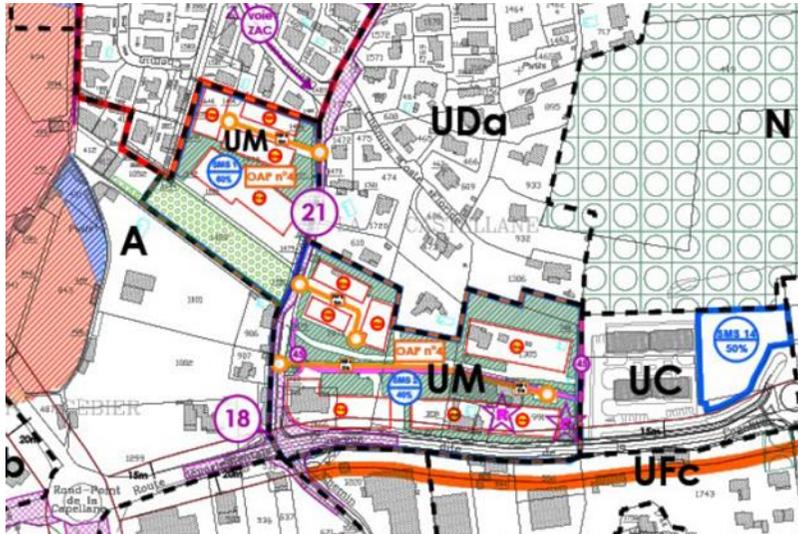
OAP La Castellane

Secteur Saint-Roch

La principale incidence négative sur ce secteur réside dans l'extension Est de la zone urbanisable UM sur une zone A.

Ce secteur a pour but de répondre aux enjeux de production de logements (dont production de logements sociaux) à proximité de pôles majeurs d'emplois de la Métropole.

L'urbanisation de ce secteur aura pour incidence négative la perte d'espace agricole à valeur paysagère importante depuis le chemin de Saint Roch. Ce secteur est peu visible depuis la RD6.



Zonage suite à la Révision Allégée

Pour limiter les incidences négatives sur le paysage, une OAP a été mise en place et permet de préserver des espaces de culture sur une bande relativement importante.

La limitation de hauteur permet aussi de participer à la limitation des incidences visuelles potentielles.

Les espaces verts paysagers rythmeront l'espace pour permettre l'aération du tissu urbain.

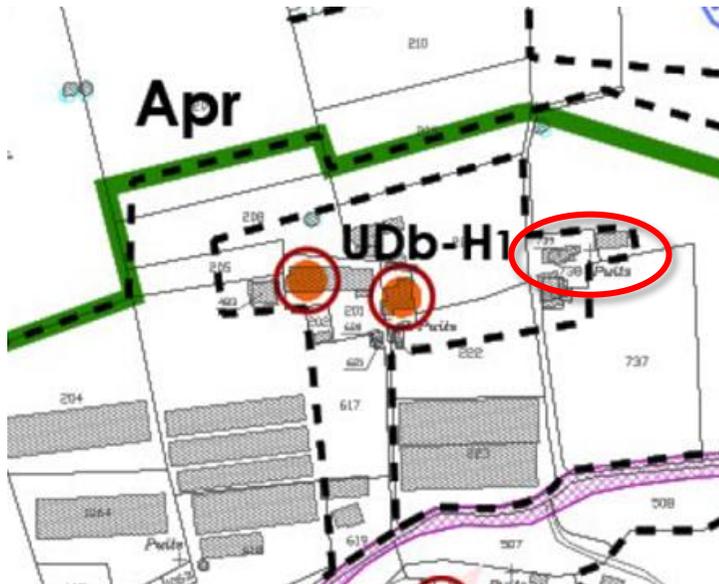


Courtine

Les changements engendrés par la révision allégée sur le secteur Courtine concerne une extension très limitée de la zone UDb sur une zone A.

Ce changement n'a pas d'incidence significative sur l'environnement. En effet, il permet uniquement d'adapter la zone à l'occupation réelle du sol.

Ce changement permettra parallèlement de réhabiliter ces espaces bâtis.

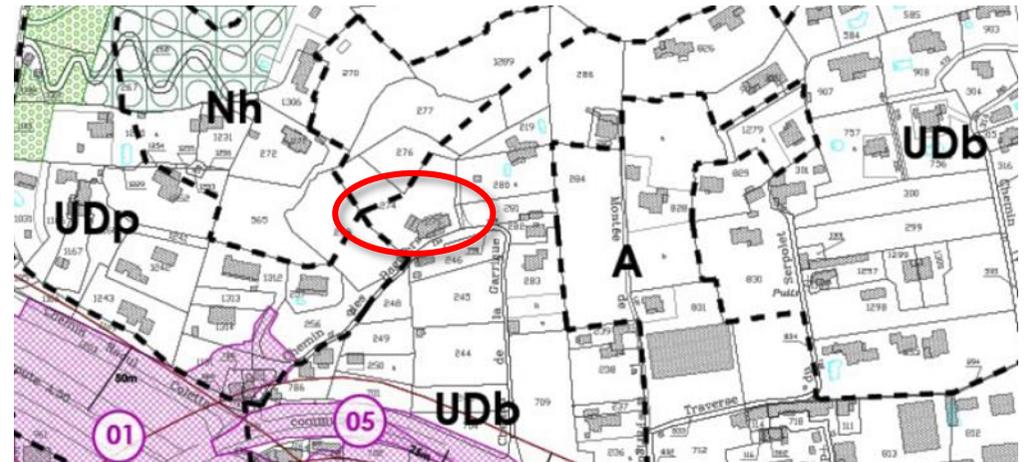


Zonage du PLU révisé

Côte du Plan

Les changements engendrés sur le secteur de la côte du plan sont liés à la régularisation d'une erreur matérielle. En effet, une parcelle construite était classée en zone A alors qu'elle appartient à un ensemble d'habitat diffus classé en UDb.

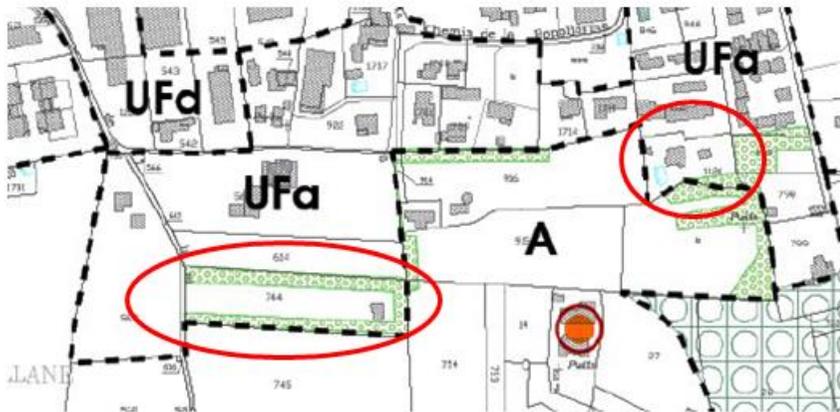
Sur ce point la révision allégée n'a pas d'incidence sur l'environnement.



Zonage du PLU révisé

La Capellane

Sur ce secteur, la révision allégée permet l'intégration de quelques bâtiments existants initialement classés en A en zone UFa.



Zonage du PLU révisé

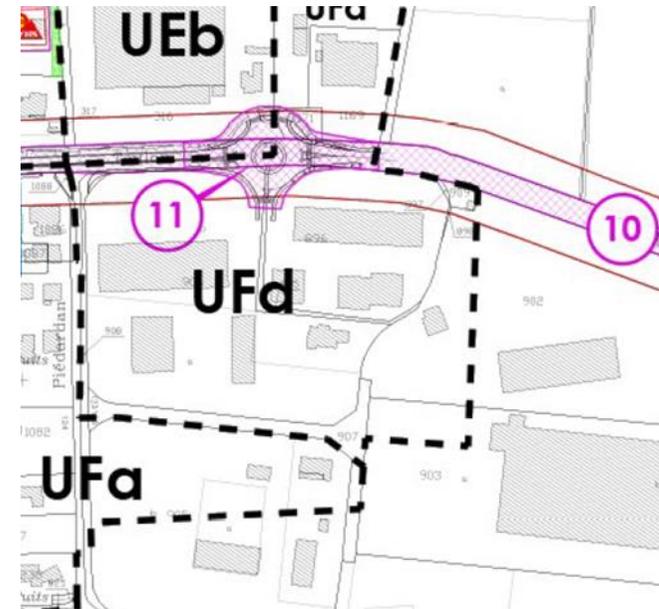
L'incidence sur l'environnement est localisée particulièrement sur la partie Sud du secteur ou l'ouverture à l'urbanisation concerne une bande aujourd'hui ne présentant qu'une construction sur sa frange Est.

Le secteur reste néanmoins très peu visible puisqu'il est situé en arrière de la zone UFd et UFa existante. Pour limiter les incidences des bandes d'EVP ont été instaurées sur les alignements d'arbres existants.

Piédardan

Les changements de zonage sur ce secteur consiste en reclassement d'une parcelle bâtie initialement en zone A en zone UFd.

Ce secteur n'a pas d'incidence sur l'environnement au regard du caractère bâtie de la zone reclassée.

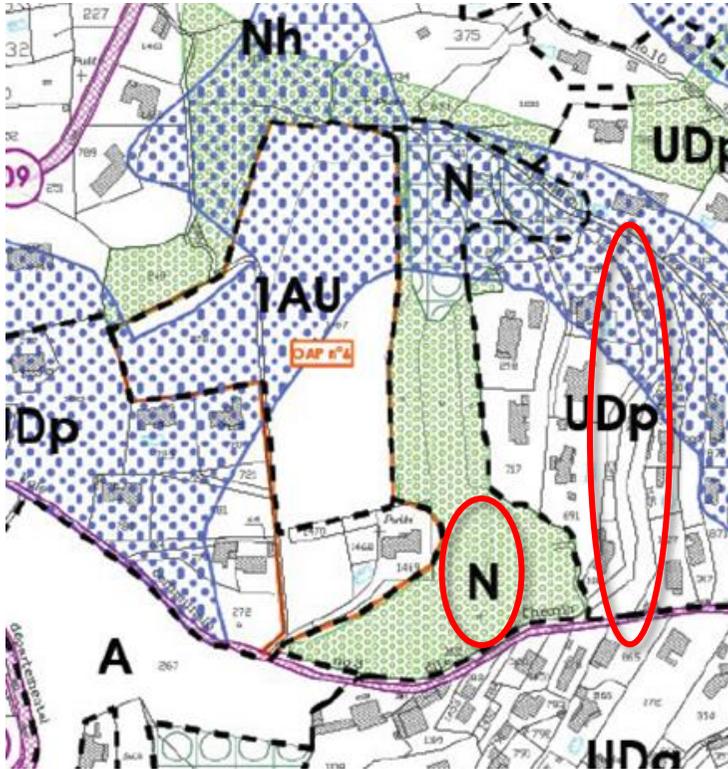


Zonage du PLU révisé

Les vignes

Deux changements sont à signaler sur ce secteur :

- Le reclassement d'une zone N en UDp ;
- Le reclassement d'une zone Nh en N.



Zonage du PLU révisé

Le reclassement de la zone N en UDp n'a pas d'incidence négative sur l'environnement. En effet, le secteur est déjà bâti et traversé par une route. Il n'a donc pas de caractère naturel.

Le reclassement de la zone Nh en N a une incidence positive. En effet le règlement de la zone N est plus restrictif que celui de la zone Nh.

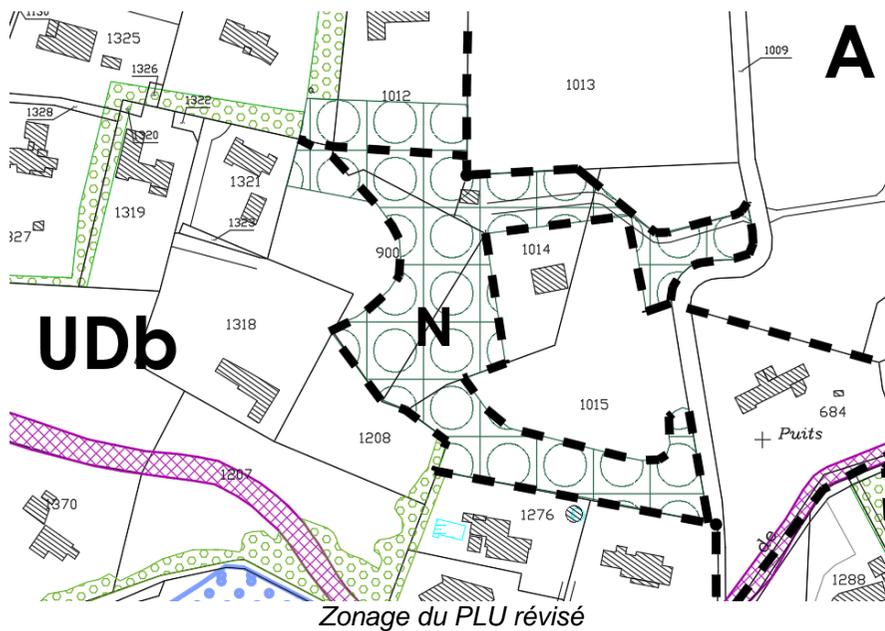


Occupation du sol de l'espace initialement classé en N et reclassé en UDp

Le Vallon

Les changements sur ce secteur consistent en la réduction de l'EBC et en l'ajustement du zonage au regard de l'occupation réelle du sol. Ainsi le reclassement de N en UDb concerne 2 328 m². Le maintien et l'extension de l'EBC dans la partie Nord de la zone UDb (+1 600 m²) protège mieux les espaces les plus densément boisés. Dans le même objectif d'un zonage adapté aux réalisés de terrain, à l'Est, sur une partie agricole exploitée, l'EBC est réduit et reclassé en zone A (0,12 ha).

L'incidence de ce changement sur l'environnement peut être évaluée non significative au regard de l'adaptation à l'occupation réelle du sol.



5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Au titre de la Directive « Habitats », la Zone Spéciale de Conservation « Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières » couvre la frange Nord de la commune.

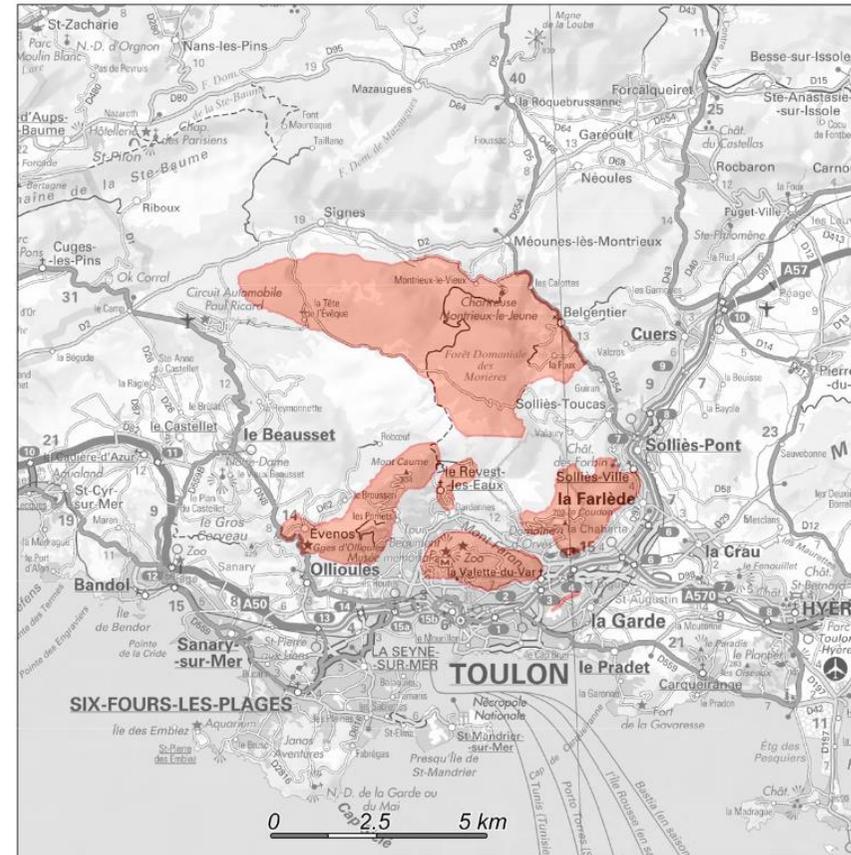
Présentation du site Natura 2000

La ZSC « Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morrières » (FR9301608) s'étend de la commune de Toulon depuis le Mont Faron jusqu'aux communes de Signes et de Méounes-les-Montrieux. Ce site Natura 2000 fait l'objet d'un Document d'Objectifs (DOCOB) approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2012.

Zone spéciale de conservation (ZSC) :

FR9301608

MONT CAUME - MONT FARON - FORET DOMANIALE DES MORIERES



Fiche créée le :25/07/2014

périmètre numérisé au 1/25 000

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet
DREAL PACA CS80065
Allée Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 5
www.paca.developpement-durable.gouv.fr

©IGN scan2500

a) **Fiche d'identité**

Localisation et superficie : La ZSC s'étend sur 11 259 hectares dont 285 ha sur la commune d'Ollioules.

Climat : Très contrasté selon la localisation sur le site et la topographie. Au sud climat méditerranéen typique (été chaud et secs et hiver doux et humide). Au nord apparition d'indices à tendance plus septentrionale (avec des hivers plus froids et plus humides). Deux régimes de vents sont prépondérants : le mistral (ouest-nord-ouest) et le vent d'est.

Géologie : Au sud la majorité des sols sont basiques (calcaire Urgonien) et de nombreux éboulis et lapiaz sont visibles. Au nord, les sols sont plus humifères et plus épais avec des affleurements acides issus de dolomies. A noter une coulée basaltique sur le secteur d'Evenos.

Hydrologie : Le réseau hydrographique est composé de 3 cours d'eau principaux : Le Gapeau, Le Las et la Reppe. Seul le Gapeau est permanent malgré un débit réduit en été. Le massif calcaire entraîne la présence d'un important et complexe réseau hydrographique souterrain (réseau karstique).

Végétation : La trame forestière est prédominante sur le site avec différentes déclinaisons d'habitats dont certains groupements forestiers matures, caractéristiques de l'étage bioclimatique supraméditerranéen, sont d'intérêt communautaire prioritaire. Ce site abrite également d'autres grands types de milieux diversifiés tels que des falaises calcaires du thermoméditerranéen, des pelouses, des matorrals, des milieux humides ou encore des cavités souterraines. Des habitats spécifiques liés à un sol dolomitique sont également présents. Les nombreuses zones de crêtes et de milieux rupestres accueillent des habitats et des espèces patrimoniales non moins importantes. Un grand nombre de milieux liés aux zones ouvertes et humides est aussi représenté.

Foncier : Les statuts fonciers sont multiples sur le site. Les propriétaires privés détiennent 5 655 ha soit près de 50 % de la superficie totale du site. Ensuite l'état possède la Forêt domaniale de Morières-Montrieux avec une superficie de 2 222 ha. Viennent ensuite les communes avec 1 867 ha et le Conseil Général du Var dont les ENS représentent 1 480 ha.

Risques naturels : Le risque le plus important est le risque d'incendie de forêt géré via les P(I)DAF. PPR Inondation (vallée du Gapeau) et PPR mouvement de terrain (Toulon mont Faron). Risque de mouvement existant au niveau des falaises Sud et Est du massif.

Zonages environnementaux :

- 5 sites classés : La Grotte dite "des Rampins" à Méounes, Le Pigeonnier féodal du Revest-les-Eaux et ses abords, Le Mont Faron, Le Baou des Quatre Aures, Le massif du Coudon.
- 8 ZNIEFF : ZNIEFF terrestre de type II totalisant 21 955 ha (dans et hors du site).
- 5 ZNIEFF géologiques totalisant 104 ha.
- 4 Espaces Naturels Sensibles : Domaine de Baudouvin, Les Lonnes, Paillette, Forêt de Siou-Blanc totalisant 816 ha (dans le site). Si l'on rajoute les ENS présents dans les périmètres d'études cela totaliserait 781 ha supplémentaires.

Qualité et importance : Ce site présente un grand intérêt biologique et écologique, avec notamment une forêt domaniale (des Morières) bien conservée. Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence (endémique). Les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat, notamment pour plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.

Vulnérabilité : Les incendies (zones boisées) et la fréquentation touristique (risque de dérangement et de destruction des habitats de chiroptères) présentent de sérieuses menaces pour la conservation du site. En périphérie, pression de l'urbanisation et des aménagements (carrières).

b) **Habitats et groupements d'habitats d'intérêt communautaire**

Le site Natura 2000 « Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières » est majoritairement composé de forêts (30% de résineux et 30% de sempervirentes non résineuses), de garrigues (15%) et de rochers et d'éboulis (10%).

Il constitue **un site important pour les habitats naturels suivants :**

- les forêts de chênes-verts *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* constituent l'habitat naturel prédominant (40%)
- Les parcours sub-steppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea (5%)
- Les éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles (5%)
- Les matorrals arborescents à Genévriers *Juniperus* spp. (4%)
- Les pentes rocheuses calcaires avec une végétation chasmophytique (2%)
- Les grottes - non exploitées par le tourisme (1%)
- Les sources pétrifiantes avec formation de tuf (1%)
- Les landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux (1%)
- Les bois méditerranéens à ifs *Taxus baccata* (1%)

- Les forêts et galeries à Saules et Peupliers blancs *Salix alba* et *Populus alba* (1%)
- Les galeries et fourrés riverains méridionaux (1%)
- Les forêts de Houx *Ilex aquifolium* (1%)

L'intérêt écologique réside surtout dans la présence d'habitats prioritaires considérés comme « en danger de disparition sur le territoire européen » :

- **Parcours sub-steppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea**
- **Sources pétrifiantes avec formation de tuf**
- **Bois méditerranéens à ifs *Taxus baccata***

c) **Inventaire des espèces d'intérêt communautaire et patrimoniales**

→ *Espèces végétales d'intérêt communautaire et local*

Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence (endémique).

La Sabline de Provence ou Herbe à Gouffé (*Gouffeia arenarioides* DC.) est une espèce végétale endémique à la région et menacée. Elle est protégée et inscrite à :

- l'Annexe I de la Convention de Berne ;
- l'Annexe II et l'Annexe IV de la Directive Habitats – Faune – Flore ;
- comme espèce prioritaire au Livre rouge de la flore menacée de France ;

- l'arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national.

Le Chou de Robert ou Chou des montagnes (*Brassica montana*) est une espèce végétale menacée et protégée par l'article 1 de l'arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est inscrite comme espèce prioritaire au Livre rouge de la flore menacée de France.



Chou de Robert et Alysse épineuse

L'Alysse épineuse ou Corbeille-d'argent épineuse *Alyssum spinosum* (*Hormathophylla spinosa* L. Küpfer) est également protégée par l'article 1 de l'arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence – Alpes – Côte d'Azur.

➔ *Espèces animales d'intérêt communautaire*

Ce site Natura 2000 est particulièrement important pour les espèces animales suivantes :

MAMMIFÈRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	STATUT	POPULATION				EVALUATION				
			TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	QUALITE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT	GLOBALE
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
		Hivernage			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
		Hivernage			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
1305	<i>Rhinolophus euryale</i>	Concentration			Individus	Très rare		2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Moyenne
1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bonne
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne
1324	<i>Myotis myotis</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
1307	<i>Myotis blythii</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
1316	<i>Myotis capaccinii</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Moyenne
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	Concentration			Individus	Très rare		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Concentration			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bonne

En effet, les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat important pour neuf espèces de chiroptères (Grand et Petit Rhinolophes, Grand et Petit Murins, ...), d'intérêt communautaire, inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats de 1992 et à l'article 4 de la Directive Oiseaux de 1979. Ces espaces constituent des milieux importants pour la migration et la nidification de ces espèces.

POISSONS visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	STATUT	POPULATION				EVALUATION				
			TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	QUALITE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT	GLOBALE
1138	<i>Barbus meridionalis</i>	Résidence			Individus	Commune	Moyenne	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bonne
1131	<i>Leuciscus souffia</i>	Résidence			Individus	Commune	Moyenne	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bonne

INVERTEBRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	STATUT	POPULATION				EVALUATION				
			TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	QUALITE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT	GLOBALE
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Résidence			Individus	Commune	Moyenne	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bonne
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Résidence			Individus	Commune	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bonne
1078	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne
1065	<i>Euphydryas aurinia</i>	Résidence			Individus	Rare	Médiocre	2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne

L'écaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*) est une espèce prioritaire considérée comme « en danger de disparition sur le territoire européen ».

d) **Objectifs de conservation retenus pour la gestion du site**

→ *Objectifs de conservation prioritaires*

- ✓ Maintenir la mosaïque de milieux et des entités paysagères
- ✓ Veiller à la qualité des eaux et au bon fonctionnement des cours d'eaux (ichtyofaune) et des ripisylves associées sur l'ensemble des bassins versants
- ✓ Maintenir et favoriser les peuplements forestiers matures afin de pérenniser les espèces d'intérêt communautaires qui leurs sont inféodées (Chiroptères, entomofaune, avifaune)
- ✓ Maintenir l'état de conservation des milieux de pelouses favorables à la flore et des territoires de chasse pour l'avifaune et les Chiroptères
- ✓ Préserver, restaurer ou aménager les gîtes souterrains, rupestres et bâtis pour les Chiroptères du site (Petit et Grand Murin, Petit et Grand Rhinolophe, Murin à oreilles échancrées)

→ *Objectifs de conservation secondaires*

- ✓ Maintenir et améliorer l'état de conservation des habitats des crêtes (Landes à Genêts de Lobel), des pentes rocheuses et des éboulis
- ✓ Favoriser la réouverture des milieux (débroussaillage, pâturage)
- ✓ Limiter toute dégradation mécanique, physico-chimique, biologique et structurale des milieux particulièrement fragiles et à fort enjeu
- ✓ Améliorer la conservation des milieux dégradés

Incidences de la révision Allégée sur le site Natura 2000

a) **Incidences directes**

Les changements engendrés par la révision allégée se situent en dehors du site Natura 2000 en ce sens la révision allégée n°1 du PLU d'Ollioules n'a pas d'incidences directs significatives sur le réseau Natura 2000.

b) **Les incidences indirectes**

Pour limiter les incidences indirectes sur le site Natura 2000, la révision allégée ne remet pas en cause la zone tampon classée en Npr et EBC en interface entre les espaces bâtis et le site Natura 2000. Ainsi, les nuisances liées à l'activité humaine sur la biodiversité sont limitées.

Les incidences indirectes peuvent généralement apparaître lors de connections entre les zones urbanisées et le site Natura 2000 via le réseau hydrographique.

Le site Natura 2000 est situé en amont de la commune les incidences sont, de fait, morphologiquement limitées.

De plus les éléments de la révision allégée ne sont pas de nature à remettre en cause les grands ensembles naturels et agricoles fixés au PLU.

6. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi restent identiques à ceux du PLU approuvé en 2016. Pour rappel :

Thèmes	Indicateurs	Sources
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie et part en pourcentage des espaces agricoles et naturels • Surfaces imperméabilisées 	<i>Commune Photographies aériennes Cadastre SCOT</i>
Surface concernée par des mesures d'inventaire	<ul style="list-style-type: none"> • Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF 	<i>DREAL PACA</i>
Surface concernée par des mesures de protection	<ul style="list-style-type: none"> • Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000 • Suivi des créations d'espaces verts ou des protections prescrites par les OAP ou par l'intermédiaire du règlement (L.151-13 du Code de l'Urbanisme) 	<i>DREAL PACA Suivi des PC concernés Suivi des projets urbains</i>
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'espèces et d'habitats inventoriés sur le territoire 	<i>Associations naturalistes DOCOB Natura 2000 Inventaire ZNIEFF</i>

Thèmes	Indicateurs	Sources
Protection et valorisation du paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés sur le document graphique au titre de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme • Création des liaisons douces prévues au document graphique • Préservation des secteurs de transition (franges) et valorisation (OAP, règlement) • Evolution et répartition de l'occupation du sol (urbaine, agricole, naturelle) • Rythme de la consommation foncière 	<i>Commune Suivi des PC Photographies aériennes SCOT</i>

Thèmes	Indicateurs	Sources
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des eaux prélevées pour l'alimentation en eau potable • Etat des masses d'eau, qualité des cours d'eau • Consommation d'eau potable par habitant et par an (évolution) • Niveau relatif des nappes 	<i>ARS Agence de l'eau SEERC</i>
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • Part des habitants raccordés au réseau collectif • Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées • Prix de l'assainissement par habitant et par an (évolution) 	<i>TPM assainissement Schéma Directeur Intercommunal</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • Modalité de gestion et destination des boues d'épuration 	<i>Assainissement Zonage</i>
Traitement des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> • Évolution des surfaces imperméabilisées • Capacité des structures de stockage des eaux pluviales • Nombre de parcelles à gestion autonome des eaux pluviales • Volume rejetés dans le milieu naturel 	<i>Visites et étude des services techniques de la ville, pour les besoins communaux Suivi à réaliser au fur et à mesure des PC</i>

Développement des énergies alternatives renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> • Pourcentage de nouveaux logements avec chauffage utilisation des ressources alternatives • Nombre d'installations et surfaces de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques installés 	<i>INSEE Suivi des PC ADEME</i>
--	---	---

Thèmes	Indicateurs	Sources
Émission de gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none"> • Offre de transports en commun, réalisation de projets d'amélioration • Fréquentation des lignes de transport en commun et des itinéraires doux • État du trafic routier (baisse ? stagnation ? augmentation ?) 	<i>TPM Conseil Départemental DDTM PDU intercommunal</i>
Limitation des consommations d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de bâtiments publics à faible empreinte environnementale (HQE ou autres démarches) • Suivi des consommations dans les bâtiments et équipements publics • Isolation des constructions 	<i>Suivi des PC Bilan énergétique des bâtiments Suivi des projets par les services de la ville</i>

Thèmes	Indicateurs	Sources
Production de déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Évolution du tonnage par type de déchets, par habitant et par an • Taux de refus 	<i>SITTOMAT Ville Service Assainissement Conseil Départemental DDT</i>
Gestion et valorisation des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Coût du traitement des déchets par habitant, par an et par flux de déchets • Capacité du centre de traitement • Part des déchets valorisés sur le total collecté • Taux de recyclage matière • Taux de valorisation énergétique • Tonnage des déchets recyclés • Tonnage des déchets ménagers et incinérés 	<i>SITTOMAT</i>

PARTIE 3 : RESUME NON TECHNIQUE

1. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en Conseil municipal le 19 décembre 2016. Une procédure de modification n°1 a ensuite été approuvée le 27 décembre 2017 par le Conseil municipal.

Toutefois, certains ajustements qui ne relèvent pas de la procédure de modification sont encore nécessaires. Dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les modifications envisagées relèvent de la procédure de révision dite « allégée ».

La procédure de révision allégée a pour objectif de :

- Ajuster certaines prescriptions graphiques de protection des éléments naturels ;
- Adapter/corriger ponctuellement le zonage et le règlement ;
- Corriger des incohérences relatives aux classements en zone A ou N ne tenant pas compte de la réalité du terrain.

2. RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS ENGENDRÉES PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE

Les ouvertures à l'urbanisation

- Secteur de la Castellane / Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP, reclassement d'une partie de la zone 2AU en secteur Nh ;
- Secteur de Saint Roch Modification/ extension de l'OAP n°4 et ouverture à l'urbanisation ;
- La Courtine / Réduction de zones A et ouverture à l'urbanisation de zone ;

- Les Côtes du Plan / Réduction de zones A et ouverture à l'urbanisation de zone
- La Capellane / Réduction de zones A et ouverture à l'urbanisation de zone ;
- Piédardan / Réduction de zones A et ouverture à l'urbanisation de zone ;
- Les Vignes / Réduction de zones N et ouverture à l'urbanisation de zone ;
- Le Vallon / Réduction de zones N et ouverture à l'urbanisation de zone ;

Réduction de zone A / Augmentation de la Zone N

- Agrandissement de la zone Nh sur la zone Apr Sainte Barbe ;

Modification de classement au sein des zones urbaines

- Changement de classement au sein des zones U Centre-ville ;

Ajustement des protections EVP/EVU

- La Castellane;
- Paradis ;
- Le Vallon ;
- Avenue Jean Monnet.

Augmentation de zones Agricoles

- Création d'une zone Apr dans le secteur Les Deux Bastides ;
- Agrandissement de la zone AP et de la zone N Piedardan ;

Création / Déplacement d'emplacements réservés

- Création / Déplacement d'emplacements réservés dans le centre-ville ;
- Création d'un emplacement réservé Secteur de La Castellane ;

- Correction d'un emplacement réservé Echangeur Ollioules/Sanary ;
- Modification de la marge de recul, route de Sanary.

Modifications règlementaires

- Les règles d'espaces libres et d'espaces verts de pleine terre. Il est proposé de distinguer désormais les espaces libres des espaces verts de pleine terre afin d'éviter un contournement de ces règles.
- Les règles d'espaces verts protégés car faisant l'objet de contournement des règles et posant des difficultés d'interprétation ou d'application.
- La réglementation du STECAL NL1, afin de préserver l'étang en tant que ressource en eau et élément du paysage.
- La réglementation de l'articles UB6 conduisait à une inconstructibilité totale ce qui n'est pas le souhait communal, d'où sa réécriture.
- Le contenu de la zone UD (art 7 à 13), afin notamment de clarifier la règle de l'implantation des garages suite à un contentieux, de modifier la hauteur de la zone UD, de ne plus faire de référence aux niveaux, de corriger une erreur sur les obligations en matière de stationnement, de modifier l'emprise au sol, les règles de prospect et la longueur des façades.
- Les règles de stationnement des zones UB, UC, UD, UF et UM (art 12) afin de prévoir les aires destinées aux visiteurs et aux personnes à mobilité réduite.
- La réglementation de la zone A afin d'autoriser l'extension des habitations existantes, en zone A et par surélévation uniquement en zone AP.
- La réglementation des climatiseurs dans la zone UA sous l'impulsion de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La réglementation du cône de vue dans les dispositions générales et dans le secteur UD

- Quelques corrections sémantiques.

La présente révision allégée préserve les équilibres du PLU par :

- **une légère augmentation des zones urbaines U (+1,33 ha) et une réduction des zones à urbaniser AU (-3,57 ha)** liée principalement à des ajustements de zonage au regard de l'occupation réelle du sol. La seule extension véritable concerne le secteur de St Roch pour 1,1 ha issu de la zone A tandis que 5,5 ha de zone 2AU sont reclassés en secteur Nh compte tenu de l'enjeu paysager ;
- **Une réduction des zones agricoles A (-2,62 ha, soit -0,6%) et une augmentation des zones naturelles N (+4,83 ha, soit +0,5%)** en conséquence.

Le bilan relatif aux protections environnementales est également positif, les suppressions étant largement compensées :

- **les Espaces Verts Protégés (EVP) augmentent** de 1,75 ha ;
- **Les Espaces Verts Urbains (EVU) augmentent** de 0,91 ha ;
- **0,32 ha d'alignements d'arbres sont compensés par la protection de deux fois 130 mètres linéaires ;**
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) restent stables** (-170 m²).

3. RESUME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Incidences sur la ressource en eau

Les changements engendrés par la révision allégée ne sont pas de nature à engendrer des incidences supplémentaires notables sur la ressource en eau non évaluées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Incidences sur les risques

Concernant les risques : la quasi-totalité des changements de la révision allégée n'est pas concernée par une zone à risque. Seul le secteur de la

Castellane est concerné par le risque géologique modéré. Des principes constructifs et une vigilance sur une étude de sol seront à apporter dans le cadre du projet.

Incidences sur le milieu Naturel et le réseau Natura 2000

La révision allégée n'a pas d'incidence sur les espaces naturels. Suite à la révision allégée le PLU compte 896,5 ha de zone N contre 896,9 ha au PLU en vigueur. Ainsi la révision allégée ne remet pas en cause la protection des grands équilibres naturels de la commune.

Les espaces à plus fort enjeux écologiques (dont Natura 2000) situés au Nord de la Commune : Gorges d'Ollioules et le massif du Croupatier ainsi que le Gros Cerveau ne sont pas concernés par les objets de la Révision Allégée.

Incidences sur l'agriculture

La perte de zone A est d'environ 2,6 ha. La commune compte toutefois 427,8 ha de zone A au PLU dont 132 ha de zone strictement protégée en Ap et Apr. Des mesures d'accompagnement qui entrent hors du champ du PLU sont mises en place par la commune.

Incidences sur le paysage et le patrimoine

Les incidences sur le paysage relèvent principalement des ouvertures à l'urbanisation permises dans la révision allégée.

Sur ces secteurs d'ouverture, les OAP permettent d'éviter et de réduire les incidences négatives notamment par :

- Par la préservation de l'espace agreste ;
- La mise en place de franges tampons ;
- La création d'alignements paysagers ;
- Le respect de principe de respiration.

En outre, dans le secteur de la Castellanne, la définition de la zone 1AUa s'accompagne d'un reclassement de plus de 5 ha de zone 2AU en secteur Nh, à même d'assurer la préservation de la continuité écologique.

Les autres points de la révision allégée ont une incidence positive sur le paysage et la préservation du patrimoine local/naturel comme :

- Redéfinition des EVU/EVP ;
- Réglementation des climatiseurs en cœur historique;
- La réglementation du cône de vue sur le château de Montauban.

PARTIE 4 : MODALITES DE PRISE EN COPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Suite à l'Avis MRAE, la métropole doit donner les indications relatives à la manière dont il a été tenu compte de cet avis lors de l'approbation du document.

Le tableau ci-dessous reprend les recommandations de la MRAE et identifie les réponses apportées.

Recommandations de l'avis MRAE	Prise en compte dans le document pour l'approbation du PLU
Recommandation 1 : Justifier davantage le choix de cette zone 1AUa au vu de l'enjeu de gestion économe de l'espace et des objectifs du SCoT Provence Méditerranée	Le projet de la Castellane étant inférieur à 5 ha, il n'a pas été identifié au SCOT. Le projet ne constitue pas une nouvelle ouverture à l'urbanisation. En effet, l'urbanisation de ce secteur est déjà possible au PLU en vigueur et le changement induit par la Révision Allégée concerne uniquement le reclassement d'une zone UM et d'une partie de zone 2AU en zone 1AUa avec suppression du plan gabaritaire et création d'une OAP. Ainsi les anciennes zones UM et 2AU avaient été prises en compte dans le PLU de 2016 et leur compatibilité avec le SCoT en vigueur examinée et validée.
Recommandation 2 : Assurer une meilleure prise en compte de l'enjeu de la gestion économe de l'espace au niveau de la zone UD (densification à favoriser)	La zone UD possède un enjeu de gestion du bâti existant confronté à la maîtrise de l'impact paysager des constructions lié à un relief marqué. Il n'est pas envisagé de densification sur ce secteur sensible d'un point de vue paysager (relief, végétation...). Il s'agit de conserver des espaces de respiration et éviter l'effet « barres » néfaste pour la qualité paysagère de la commune. De plus le secteur n'est pas suffisamment équipé (réseau, voirie...) pour envisager une densification.
Recommandation 3 : Analyser les incidences sur la biodiversité et démontrer la bonne mise en œuvre de la démarche d'évitement et de réduction pour la zone 1AUa Castellane au vu du corridor écologique de l'arc collinaire	La préservation de la trame verte est garantie par le maintien d'une trame verte inscrite dans l'OAP et des espaces verts protégés sur le secteur et la continuité à un secteur déjà urbanisé et équipé.
Recommandation 4 : Fournir une analyse des enjeux relatifs aux espèces protégées pour les zones AU (notamment Castellane »). Garantir, dans la délimitation des différents zonages et la définition du règlement associé, la préservation des espèces protégées	Le secteur 1AUa de la Castellane concerne un secteur déjà constructible (UM) et une partie de zone 2AU intégrant un hameau. Des éléments de protection de la trame verte sont inscrits pour la qualité des paysages et le maintien d'une biodiversité. La commune répond de façon volontariste à l'objectif de protection des paysages et de l'environnement en reclassant la partie nord de la zone 2AU en secteur Nh. En outre, en fonction de la surface de plancher créée, le projet devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact.
Recommandation 5 : Démontrer la non-aggravation du risque géologique dans le secteur de Castellane. Définir le cas échéant les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la préservation des biens	Le secteur est classé dans un secteur à risques géologiques modérés. Cela imposera aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de procéder à une étude de sol avant tout projet de construction et de respecter des principes constructifs en conséquence.