

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D' OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

1

PIECES PRINCIPALES

A – Notice de présentation

PLU approuvé le 19/12/2016

Modification n°1 approuvée le 27/12/2017

Révision allégée n°1 approuvée le 23/05/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25/03/2021

Modification n°2 approuvée le

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Corrections apportées au règlement	4
III. Complément apporté à la préservation du patrimoine.....	10
IV. Modification de l'orientation d'aménagement de programmation n°3 – la royale hôtel.....	12
V. Corrections graphiques	16
VI. Corrections d'erreurs matérielles	25
VII. Synthèse chiffrée des évolutions graphiques	30

I. PREAMBULE

1. Les objets de la modification

La commune d'Ollioules dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2016. Celui-ci a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière en date est la modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2021.

La présente modification n°2 est mise en œuvre afin de réaliser des corrections ou des adaptations du PLU en vigueur portant sur :

- l'adaptation de dispositions réglementaires ;
- des compléments apportés au lexique ;
- la création d'une fiche patrimoine végétal complémentaire ;
- l'adaptation ponctuelle de limites de zones ;
- la réduction des emplacements réservés n°15, 6 et 7 ;
- des corrections d'erreurs matérielles diverses.

La présente modification n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

2. La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification.
2. Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
3. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées et consultées le cas échéant.
4. Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Président de la Métropole pendant une durée d'un mois minimum. À l'issue, le Commissaire Enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.

5. Approbation du dossier de modification du PLU par délibération du Conseil Métropolitain.

3. L'enquête publique unique à la procédure de modification de PLU et à la procédure d'évolution du périmètre des abords

A la demande du Préfet du Var, le périmètre des abords doit être modifié en ce qui concerne l'église Saint-Laurent, la maison sise au 20 rue Gambetta et 77 rue Marcelin.

Conformément à l'article L.621-31 du Code du patrimoine, lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à la modification du plan local d'urbanisme, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Dans ces circonstances, l'enquête publique afférente à la modification du plan local d'urbanisme d'Ollioules sera unique à celle du dossier afférent à ce périmètre des abords.

II. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Afin de faciliter la compréhension du règlement ou d'adapter certaines des règles initiales, plusieurs évolutions réglementaires sont introduites dans différents articles.

▪ Article DG3 : Division du territoire communal en zone et vocation respective de chaque zone

Au sein de l'article DG3.3.5, il est mentionné que les documents graphiques comportent également la réalisation de la trame verte d'Ollioules composée notamment des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit en fait de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

▪ Articles DG 6 : Espaces Verts Protégés

Dans un souci d'amélioration de la prise en compte des Espaces Verts Protégés (EVP), la présente modification intègre deux évolutions :

- les règles relatives aux EVP s'appliquent désormais à l'échelle de l'unité foncière uniquement et non plus du lot, afin de limiter la multiplication des poches de constructibilité au sein des EVP ;
- des règles spécifiques sont introduites en fonction du taux de couverture de l'EVP sur l'unité foncière concernée (plus ou moins de 85%) ;
- ces règles d'exception sont réservées aux unités foncières n'ayant pas subi de divisions depuis la date d'approbation du PLU.

6.1 : A titre exceptionnel, est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions cumulatives suivantes, pour chaque ~~lot ou~~ unité foncière :

- ~~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~~
- ~~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.~~

- ~~3. — l'unité générale de l'E.V.P doit être maintenu ou amélioré.,~~
- ~~4. — la qualité de l'E.V.P. doit être maintenue ou améliorée et ses plantations mises en valeur, qu'elles soient conservées ou remplacées.~~
- ~~5. — Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue.~~
- ~~6. — il ne peut être autorisé qu'un seul accès et sa desserte de largeur limitée (4m. max).~~

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016), c'est-à-dire n'ayant pas fait l'objet d'une division, et couverte à **85% ou plus d'EVP :**

1. Un maximum de 15 % de l'unité foncière peut recevoir des aménagements, installations et constructions, nonobstant la présence d'E.V.P., à condition que ces aménagements, installations et constructions soient regroupés en un seul tenant et de manière groupée.
2. L'unité générale de l'E.V.P doit être recrée, maintenue ou améliorée.
3. La qualité générale de l'E.V.P. doit être maintenue ou améliorée et ses plantations mises en valeur, qu'elles soient conservées ou remplacées.
4. Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue.
5. Il ne peut être autorisé qu'un seul accès et sa desserte de largeur limitée (4m. max).

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016), c'est-à-dire n'ayant pas fait l'objet d'une division, et couverte à **moins de 85 % d'E.V.P. :**

1. Un maximum de 15 % de la superficie de l'EVP de l'unité foncière peut faire l'objet d'un aménagement sans imperméabilisation du sol (cheminement piétonnier, clôture...). Au moins 85 % de la superficie de l'E.V.P. doit être maintenue végétalisée.
2. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. 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.
3. L'unité générale de l'E.V.P doit être maintenu ou amélioré.,
4. La qualité de l'E.V.P. doit être maintenue ou améliorée et ses plantations mises en valeur, qu'elles soient conservées ou remplacées.
5. Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue.
6. Il ne peut être autorisé qu'un seul accès et sa desserte de largeur limitée (4m. max).

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.

6.2. Seuls sont admis dans les périmètres d'espaces verts protégés sans nécessité de compenser :

- 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.

~~**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.~~

Articles DG 15 : Mixité sociale

Afin d'améliorer la production de logements sociaux sur la commune, le seuil de 30% applicable à toutes les opérations est abaissé à 6 logements dans le cadre de la présente modification contre 12 logements dans le PLU en vigueur.

ARTICLE DG 15 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

-1 – Le périmètre de mixité sociale

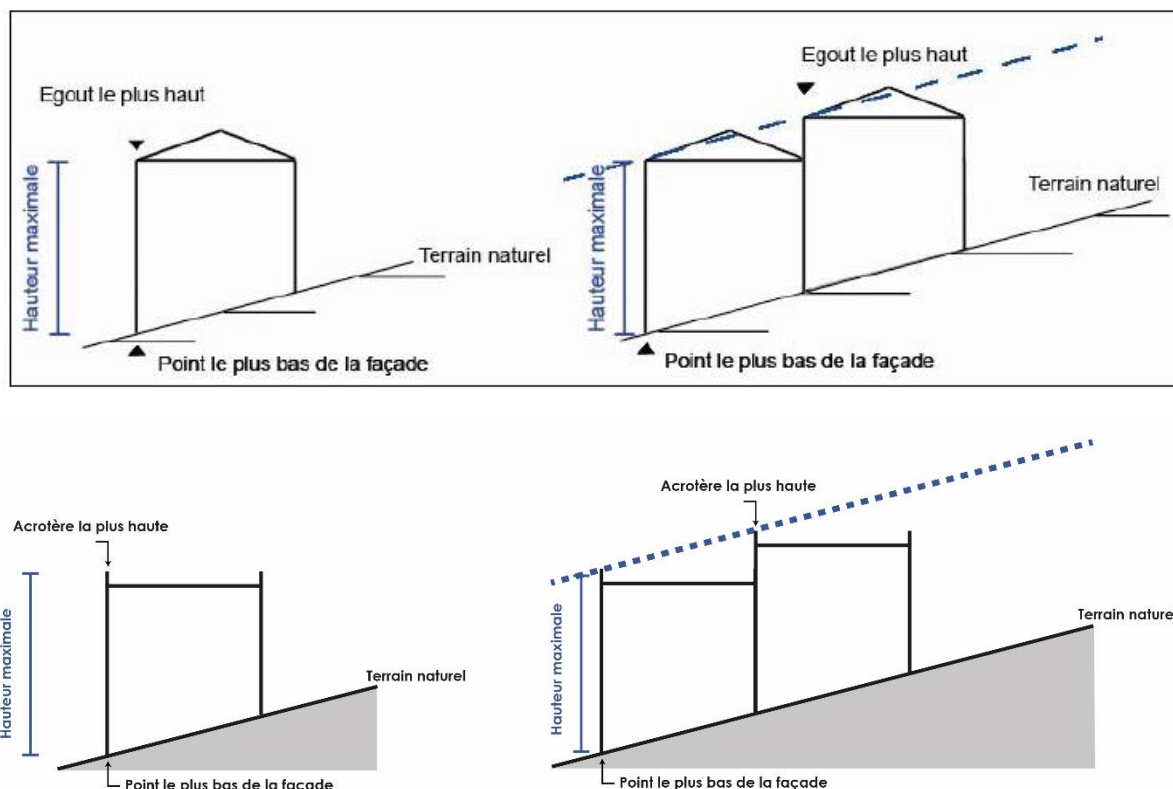
A l'exception du secteur UAb, il est prévu sur l'ensemble du territoire communal, 30% de logements sociaux pour toute construction de plus de ~~12~~ 6 logements, sauf pour la servitude de mixité sociale afférente à Piedardan où il est prévu 40% pour toute construction de plus de 5 logements.

Lexique du PLU : modalités de calcul de la hauteur

Les modalités de calcul de la hauteur sont complétées dans le lexique afin de prendre en compte le cas des toitures monopentes. La hauteur maximale des toitures monopentes devra être calculée de manière à ne pas dépasser le plan parallèle par rapport au terrain naturel.

Hauteur :

Dans les **zones urbaines (U)**, à l'exception de la zone UDP, la hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère (croquis ci-après).



Dans le cas d'une toiture monopente, la hauteur maximale est mesurée du sol naturel au faitage de la toiture la plus haute.

▪ **Articles UB12, UC12, UD12 et UF12 : stationnement des deux roues**

Le PLU en vigueur impose dans les zones UB, UC, UD et UF que 10 % des besoins en surface de stationnement soient dévolus aux deux roues. Pour 2 places, cela représente près de 5 m², ce qui est extrêmement important au regard des besoins réels.

La présente modification procède donc à la réduction de cette superficie, en la réduisant à 5%.

~~10%~~ 5% des besoins en surface de stationnement doivent être affectés aux 2 roues.

▪ **Articles UA12, UB12, UC12, UD12, UF12, UM12 et 1AU12 : les places de stationnement boxées**

Pour des raisons de sécurité et d'accessibilité (encombrements pour les voitures de secours ou pour les automobilistes ainsi que pour l'accessibilité aux réseaux d'eaux et d'électricité), il est désormais interdit de boxer les places de stationnement en parking souterrain, c'est-à-dire de clore une place de stationnement.

Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.

▪ **Article UA 11.10 : clôtures**

Afin d'expliciter la possibilité de réaliser des clôtures à claires-voies en zone UA, un rappel est intégré à l'article 11.5.

11.10. Les clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Les clôtures peuvent être composées de dispositif à claire-voie.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

▪ **Article 11.10 de la zone UA, articles 11.4.2 des zones UC, UD, UM, A, N, articles 11.5.2 des zones UB, UE, UF, article 11.2 de la zone 1AU et article 11.6 de la zone 1AUa : surélévation des murs de soutènement en bordure des voies bruyantes**

Pour éviter toute dénaturation des restanques tout en veillant à la protection des administrés contre les nuisances sonores, les murs de soutènement en bordure d'une voie bruyante pourront être surélevés au maximum d'un mur d'1,80 mètre à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre du mur de soutènement.

En ce qui concerne les murs de soutènement en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur de 1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

▪ **Article UB12 et UC12 : réduction consentie aux règles de stationnement**

Le PLU en vigueur permet de réduire le nombre de stationnement à 20% des normes demandées lorsque les opérations présentent au moins 50 % du stationnement en sous-sol et non boxé. Cette réduction est trop importante et ne permet pas de produire suffisamment de stationnement pour les habitants.

Cette disposition est donc transformée en réduisant uniquement de 20 % le nombre total de stationnement par rapport à la norme.

La présente modification se traduit par le remplacement du « à » par « de » dans le cadre de la réduction consentie au stationnement pour les opérations. Par ailleurs, un paragraphe redondant est supprimé du texte.

Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit ~~à~~ de 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.

~~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.~~

▪ **Article UD7.3 : condition de mesure de la hauteur pour les garages**

L'article UD7 autorise des règles particulières d'implantation pour les garages dans certains secteurs. Il limite leur hauteur à 3,20 m mais ne précise pas, comme pour les autres constructions, la manière dont cette hauteur doit être calculée par rapport au terrain.

Pour pallier cet oubli, la présente modification précise que la mesure de la hauteur des garages s'effectue par rapport au terrain naturel.

7.3. Implantation des garages

*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 pas dépasser 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère **par rapport au terrain naturel**, 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*

▪ **Article 11.3 des zones UB, UC, UD, UE, UM, 1AU, A, N et 11.2.3 de la zone UT : couvertures contemporaines**

Le PLU en vigueur autorise actuellement les couvertures avec des matériaux contemporains dans la mesure où celles-ci ne couvrent qu'une faible partie de la construction. Cette disposition est floue et difficile à encadrer. Elle peut être source de contentieux. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de mettre en place une limite claire à la superficie qui peut être traitée de la sorte.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée ~~elles ne concernent qu'une faible partie de la construction.~~

Cette disposition est actualisée dans les zones UB, UC, UD, UE, UM, UT, 1AU, A et N.

▪ **Article A1 : inconstructibilité pour les logements**

Dans la zone A du PLU en vigueur, les habitations/logements sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Afin que cette règle soit plus lisible, la présente modification complète l'article A1 en rappelant que les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux sont interdites (en dehors de celles autorisées à l'article A2).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier :

- *l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, le dépôt de ferraille y sont interdits.*
 - *les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A2.*
- En zones Ah et Ap, la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite.*

▪ **Article N1 : inconstructibilité pour les logements**

Dans la zone N du PLU en vigueur, toutes les constructions non prévues par l'article N2 sont interdites, cela inclut les habitations/logements.

Afin que cette règle soit plus lisible, la présente modification complète l'article N1 en rappelant que les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux sont interdites.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...).

Toutes constructions ou occupations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, notamment :

- *les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.*
- *les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux.*

▪ **Article N13**

Dans sa formulation au PLU en vigueur, l'article N13 impose que les espaces verts et les espaces libres concernent 105% de la parcelle. Il s'agit d'une erreur d'écriture.

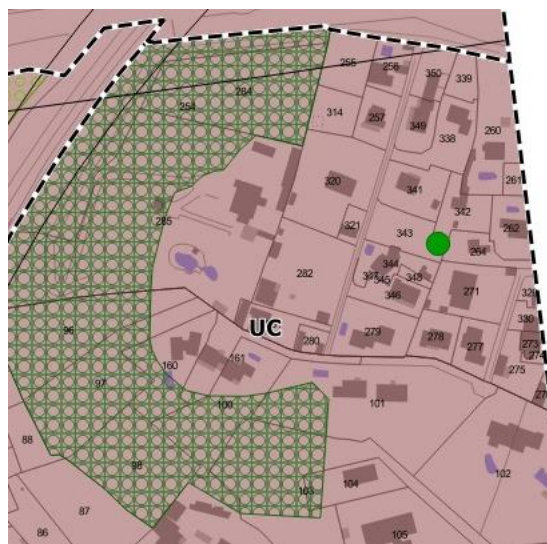
La présente modification procède également au remplacement du mot « et » par « dont » qui permet de redonner tout son sens à la règle.

Au moins 60% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre ~~dont et~~ 45% en espace vert de pleine terre. Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

III. COMPLEMENT APORTE A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

▪ Chemin Sauvan / secteur Lagoubran

Un chêne est ajouté à la liste du patrimoine végétal à protéger sous la référence 048. Il se situe sur la parcelle BM 343.



La liste du patrimoine végétal est complétée (pièce 1C2 du PLU) :

N°	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiche
048	Chemin	Sauvan		BM 343	Chêne	Chêne



Photoaérienne

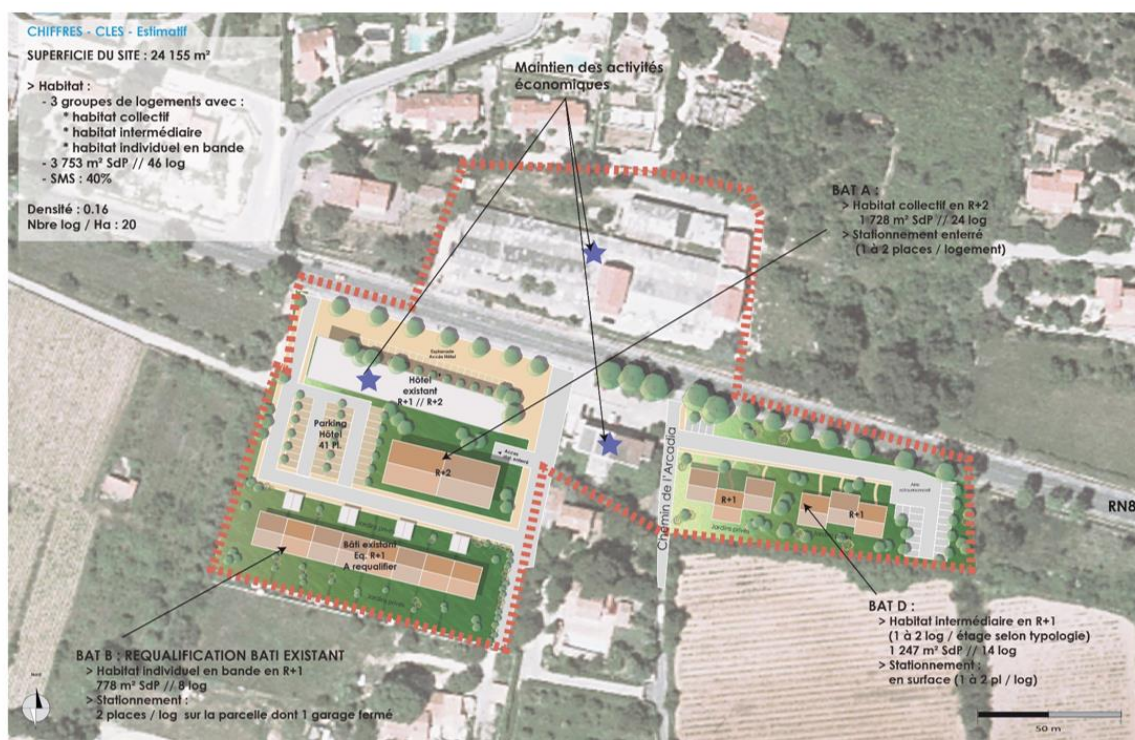


Le chêne objet de la protection

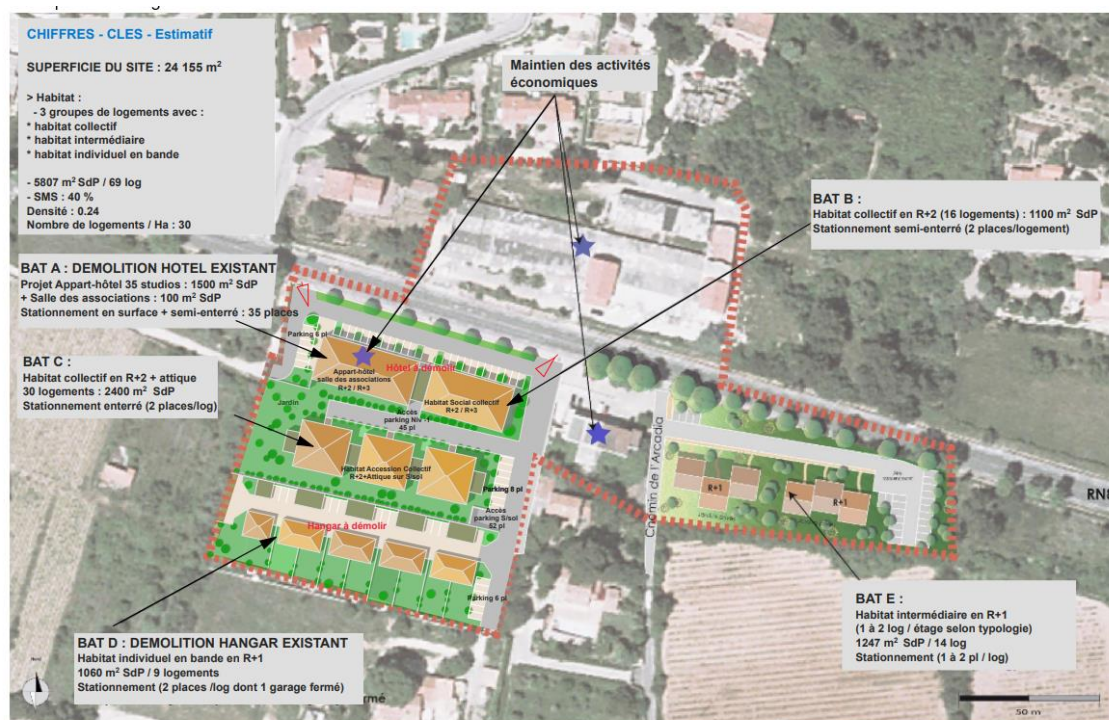
IV. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION N°3 – LA ROYALE HOTEL

L'OAP modifiée permet de démolir et reconstruire l'hôtel existant ainsi que de réduire l'imperméabilisation des sols. L'hôtel existant et les bâtiments disparates sans intérêt architectural situés aux alentours seront donc démolis pour permettre une urbanisation du secteur plus cohérente, axée sur le développement du logement tout en confortant l'activité hôtelière déjà présente sur le site.

Enfin, les liaisons douces devront être créées sur les axes est-ouest. La servitude de mixité sociale est maintenue à 40%. Par ailleurs, les polygones d'implantation sont modifiés sur le plan de zonage et indiqués dans l'OAP en tant que polygones de principe.



Extrait OAP avant modification



Extrait OAP après modification

La vocation des espaces est également modifiée sur l'OAP par code couleurs :

- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre du site
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (RdJ +1) Nombre de niveaux autorisés par rapport au terrain naturel
 - Principe d'alignement du bâti à respecter
 - H=L mini Recul minimum par rapport aux limites séparatives

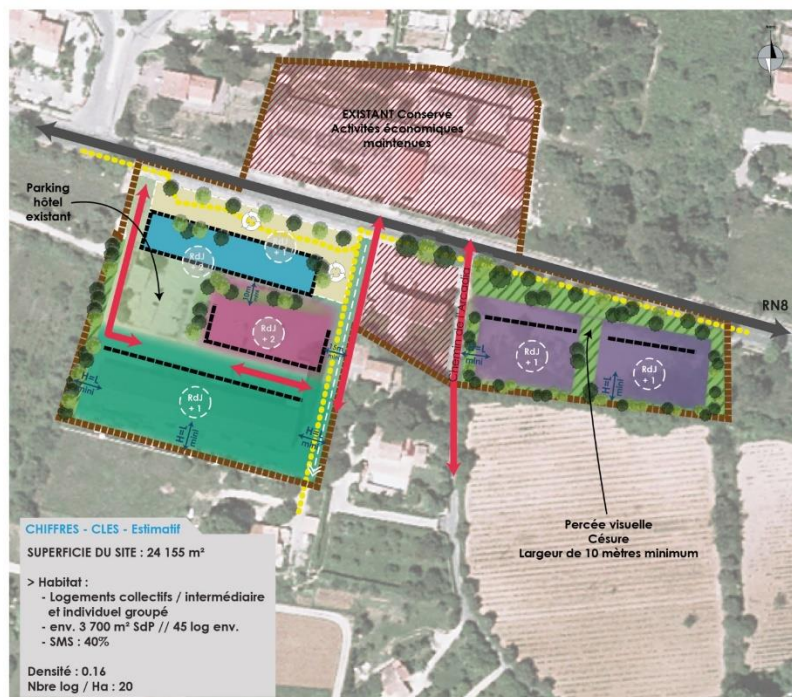
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel groupé
- Hôtel existant à conserver
- Activités économiques existantes à conserver

- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe de desserte voies existantes ou à créer
 - Principe de liaisons douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun
- Espace vert et/ ou cœur d'îlot paysager
- Alignement d'arbres
- Topographie
- Sens de la pente



COMMUNE D'OLLIOULES

- Orientation d'Aménagement & de Programmation - OAP // Hôtel

Extrait OAP avant modification

- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre du site
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (RdJ +1) Nombre de niveaux autorisés par rapport au terrain naturel
 - Principe d'alignement du bâti à respecter
 - H=L mini Recul minimum par rapport aux limites séparatives

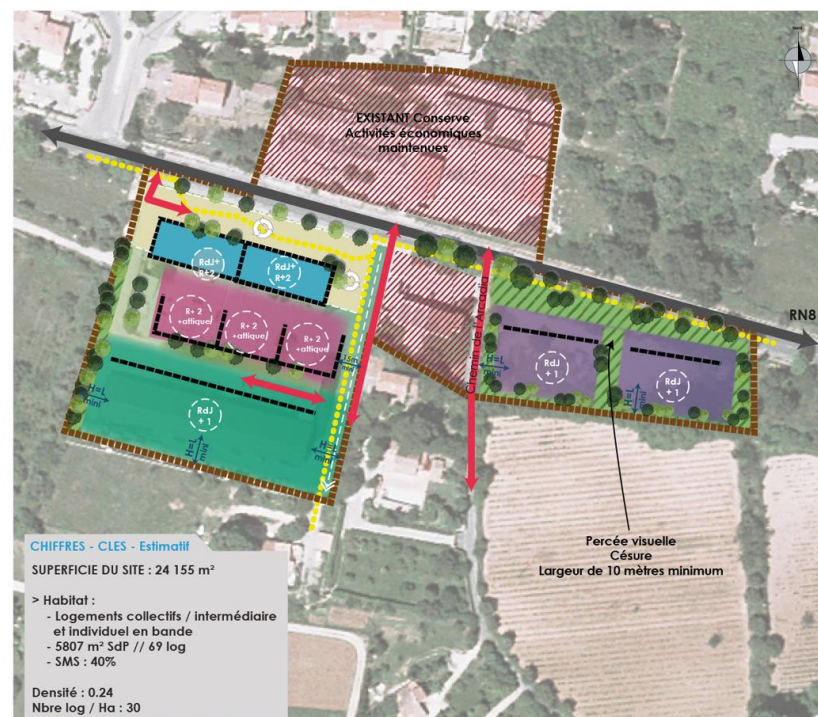
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel groupé
- Hôtel existant à démolir
- Activités économiques existantes à conserver

- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe de desserte voies existantes ou à créer
 - Principe de liaisons douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun
- Espace vert et/ ou cœur d'îlot paysager
- Alignement d'arbres
- Topographie
- Sens de la pente

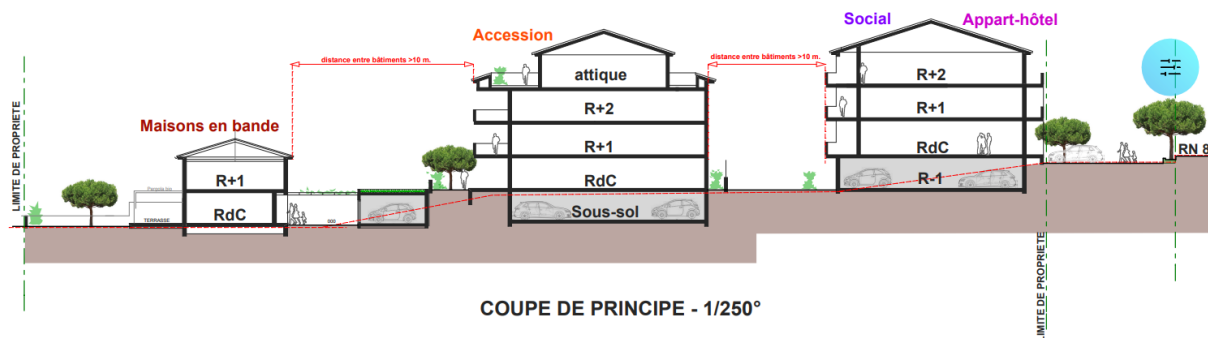


COMMUNE D'OLLIOULES

- Orientation d'Aménagement & de Programmation - OAP // Hôtel

Extrait OAP après modification

Une coupe de principe est enfin ajoutée pour une meilleure insertion du projet sur le site :



Extrait coupe de principe

Sur le plan de zonage, des polygones d'implantation sont maintenus mais déplacés pour se caler au projet modifié.



Extrait plan de zonage avant modification



Réglementation gabaritaire et espaces paysagers urbains :

Polygone d'implantation maximale des constructions



Démolition préalable avant autorisation d'urbanisme (Art. 19 du Titre1)

Extrait plan de zonage après modification

V. CORRECTIONS GRAPHIQUES

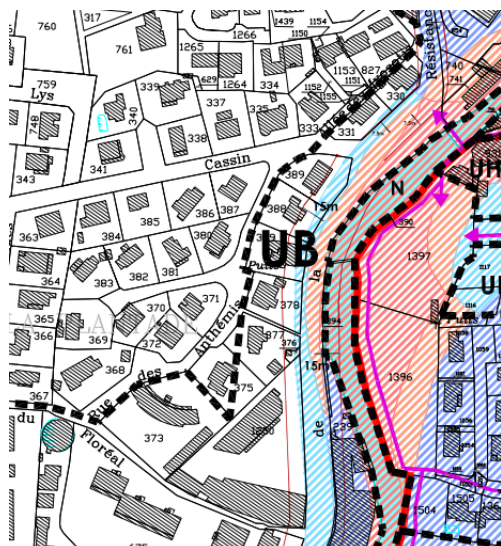
Plusieurs évolutions graphiques sont apportées dans le cadre de la modification n°2 :

▪ Rue des Anthémis / secteur la Baume : reclassement de parcelles en UDa

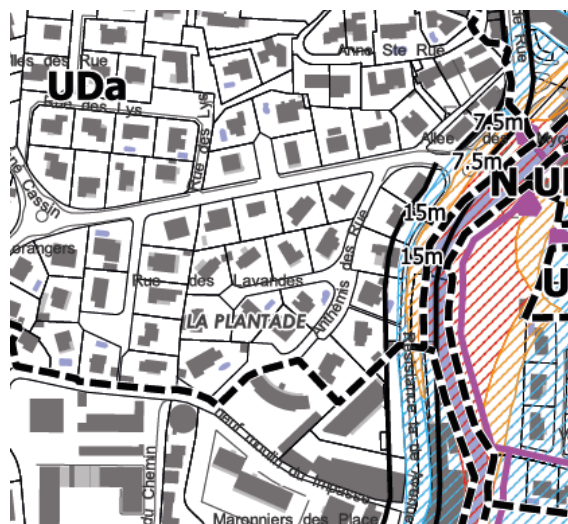
Evolution zones :

- UB : - 0,81 ha
- UDa : + 0,81 ha

Les parcelles cadastrées BZ 27, 28, 29, 30, 31, 32, 174 et 175, classées dans le PLU en vigueur en zone UB sont reclassées dans le secteur UDa. Ces parcelles concernent des constructions en R+1 situées autour du giratoire de la Plantade et le long de l'avenue de la Résistance (RD11). Le règlement de la zone UDa, à dominante d'habitat résidentiel de faible hauteur, est en effet mieux adapté que le règlement de la zone UB qui correspond à une zone urbaine de centralité, dont les bâtiments disposent d'une hauteur plus importante. La commune n'ambitionne pas de renouvellement urbain et de densification le long de la RD11 sur ce secteur.



PLU en vigueur



PLU modifié



Photos de la rue des Anthémis et photo aérienne des constructions concernées

▪ **Chemin de la Courtine / secteur le Rouvière : extension de la zone A et des EVP**

Historiquement agricole, le secteur de la Courtine a fait l'objet d'une plantation d'une oliveraie par le propriétaire des parcelles CL166 et CL167 qui souhaite les pérenniser.

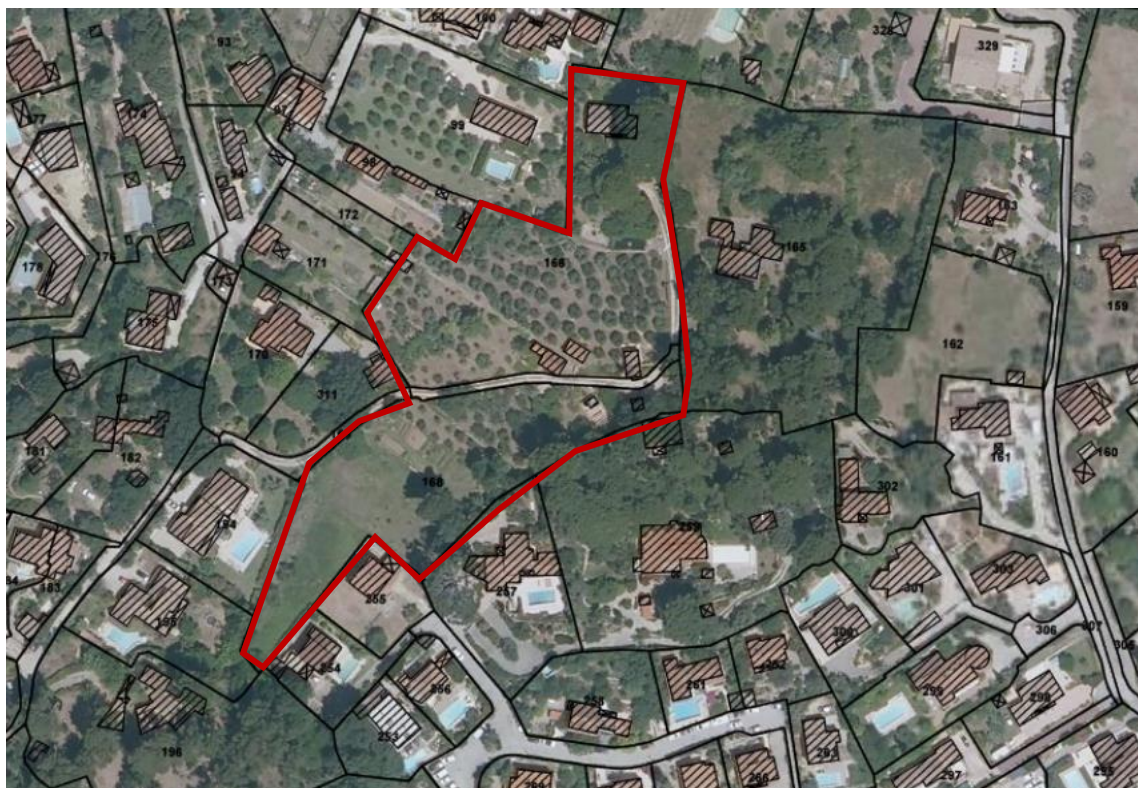
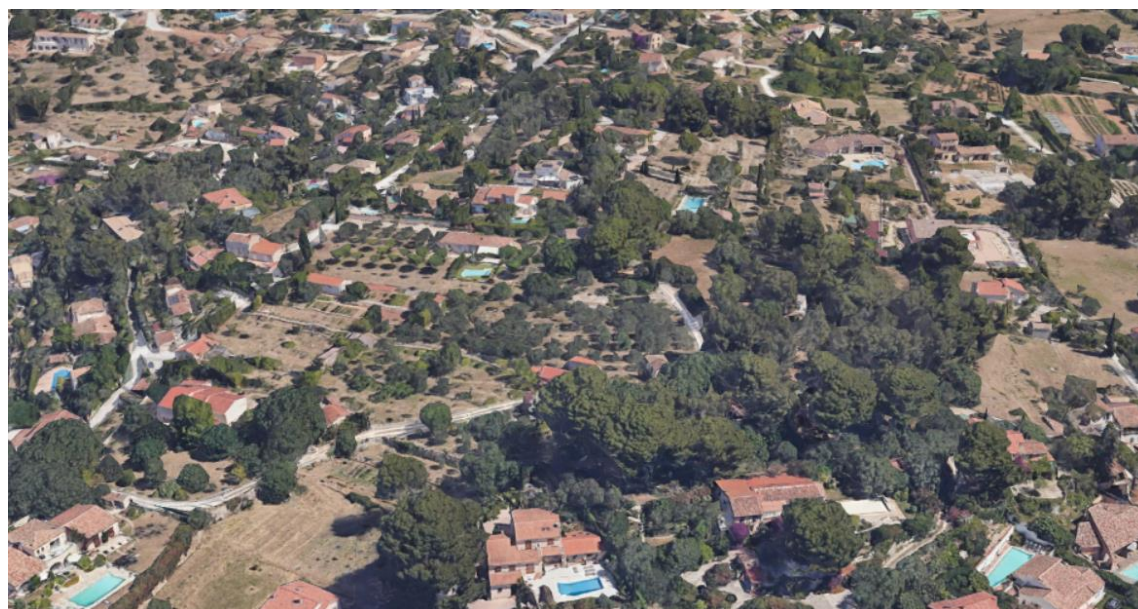


Photo aérienne du secteur en 2021



Vue 3D

Ce secteur est néanmoins principalement classé en zone UDb dans le PLU en vigueur, ce qui ne permet pas d'assurer sa protection.

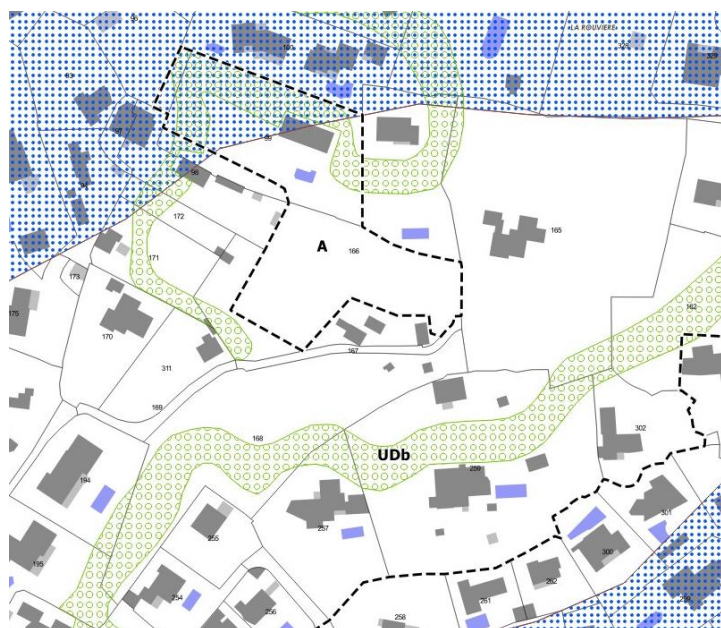
Afin de mieux protéger cet espace :

Evolution zones :

- **A : + 0,72 ha**
- **UDb : - 0,72 ha**
- **EVP : + 0,46 ha**

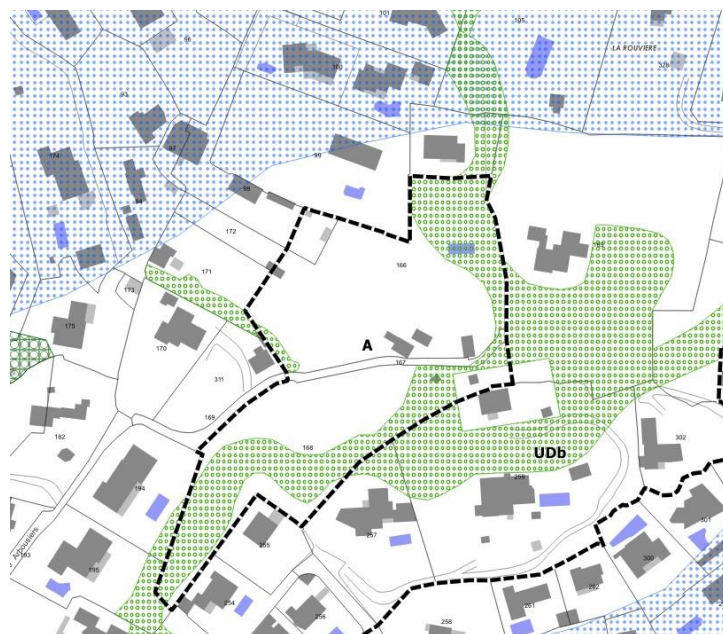
- les parcelles CL166, 167, 169 et 168 sont reclassées en zone agricole (classement en zone UDb dans le PLU en vigueur) afin de protéger le potentiel agricole du site, notamment à la demande de la propriétaire ;
- des EVP sont créés et ajoutés sur les boisements existants, situés sur les deux buttes au Sud du secteur.

NB : le reclassement de la parcelle CL99 de la zone A vers le secteur UDb est justifié dans la suite du document.



PLU en vigueur

\$



PLU modifié

▪ **Lotissement Castellane Parc / secteur La Castellane : reclassement en zone UDb**

Evolution zones :

- **UDb : + 1,22 ha**
- **UM : - 1,22 ha**

Le lotissement Castellane Parc a été classé dans le PLU en vigueur en zone UM (secteur à plan masse) avec des polygones d'implantation, afin d'encadrer sa construction. Le lotissement ayant été réalisé, ce classement en zone UM avec polygones d'implantation n'est plus justifié. Il convient de le reclasser dans un zonage plus « conventionnel » et mieux adapté à sa forme urbaine existante. Le secteur UDb, à vocation d'habitat individuel, est le plus adapté. Aucune modification n'est apportée aux EVP.



PLU en vigueur

PLU modifié

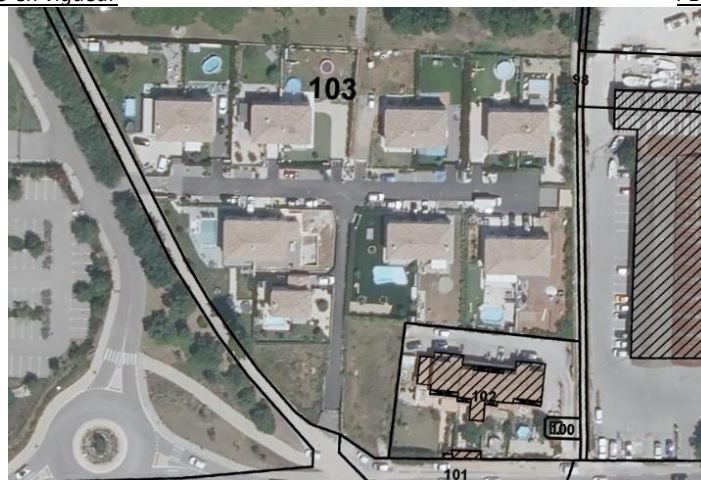


Photo aérienne et vue de l'entrée du lotissement

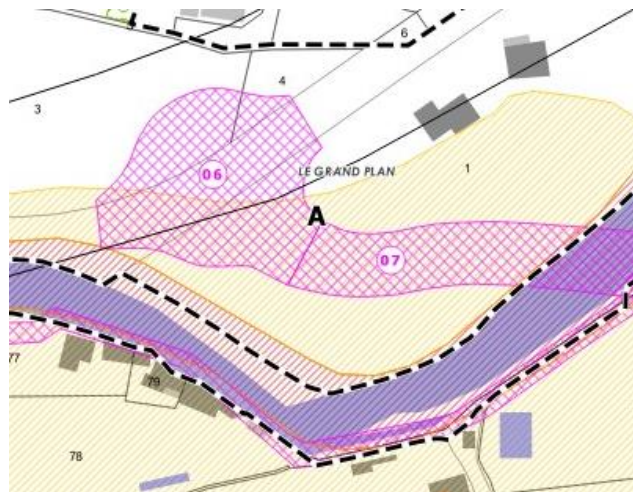
Adaptation des emprises des emplacements réservés n° 6 et 7

A la demande du Département du Var, bénéficiaire des Emplacements Réservés (ER) n°6 et 7, les emprises de ces ER sont adaptées et réduites pour répondre aux stricts besoins des aménagements visés par le Département.

L'ER n°6 concerne la création d'un carrefour giratoire RD11. Son diamètre est réduit à 50m (25m de rayon). L'ER n°7 concerne la création d'une voie de liaison entre la RD 11 et la RD 26. Son emprise est adaptée au regard des modifications apportées à l'ER n°6.



PLU en vigueur



PLU modifié

La Liste des ER est adaptée en conséquence.

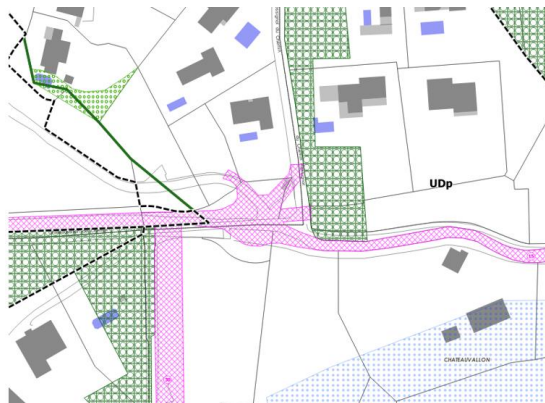
N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative m²	Emprise
6	82	Création d'un carrefour giratoire RD11	4 774 2 573	Giratoire
7	13	Création d'une voie de liaison entre la RD 11 et la RD 26	6 402 6 162	Élargissement 18m



Photoaérienne

▪ Adaptation de l'emprise de l'ER 15 – Secteur Châteauvallon

L'emprise de l'ER 15 afférent à l'élargissement du chemin de Châteauvallon nécessite d'être réduite dans la mesure où les terrains ont été acquis pour le compte de la Métropole. L'emprise est réduite de 442m².



PLU en vigueur



PLU modifié

La Liste des ER est adaptée en conséquence.

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative m ²	Emprise
15	Pas de numéro	Elargissement du chemin de Châteauvallon	6 847 6 405	Voie 8m et rond-point

▪ Secteur Châteauvallon : reclassement en zone UDp

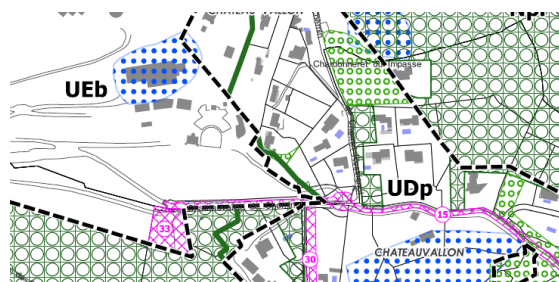
Evolution zones :

- UDp : + 0,087 ha
- UEb : - 0,087 ha

Les parcelles DE 45, 23 et une partie de la DE 41 sont reclassées en secteur UDp. Il s'agit de parcelles privées qui sont sans lien avec l'équipement public de Châteauvallon classé en UEb. Le classement en zone UDp, à vocation d'habitat pavillonnaire, ne s'avère plus adapté.



PLU en vigueur



PLU modifié



Photoaérienne

VI. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Plusieurs erreurs matérielles sont rectifiées dans le cadre de la modification n°2 :

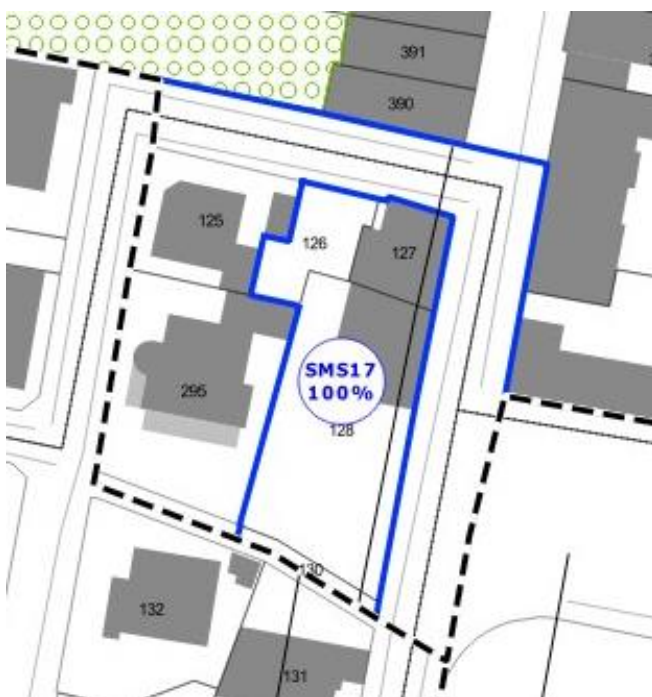
- **Correction de la SMS 17 sur le plan de zonage**

Le plan de zonage indique concernant la SMS 17 que la part de logements sociaux à réaliser est de 100 % alors que la liste des SMS indique 50%.

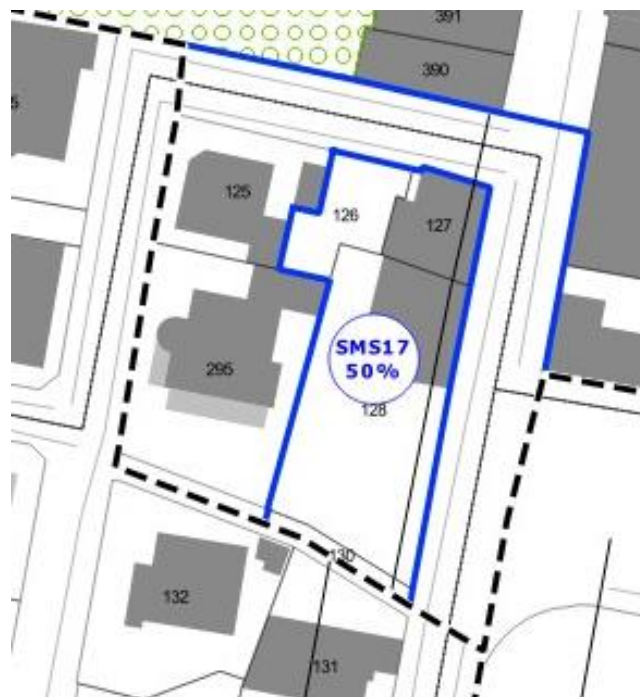
N°	Localisation	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Pourcentage
17	Rue de la République	20	20	50%

Extrait de la liste des ERMS du PLU en vigueur

Cette erreur est corrigée sur le plan de zonage.



PLU en vigueur



PLU modifié

▪ **Allée Fidélis / secteur Panagia : reclassement en zone UB**

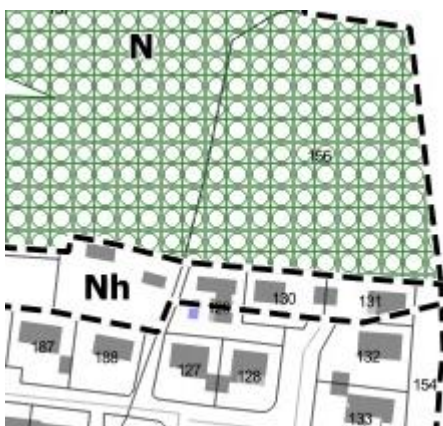
Cinq maisons existantes situées sur l'allée Fidélis sont classées en secteur Nh dans le PLU en vigueur, secteur de la zone N dans lequel sont uniquement autorisées les extensions et les annexes des habitations. Ce classement n'est pas justifié car ces constructions sont fonctionnellement rattachées à un lotissement classé en zone UB.

Ce classement Nh s'explique par le fait que ces parcelles n'étaient pas bâties au moment de l'élaboration du PLU, alors qu'un permis d'aménager avait été alors délivré. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger dans le cadre de la présente modification par un reclassement en zone UB.

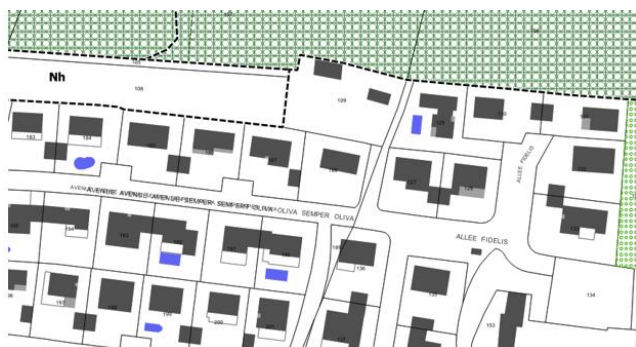
Par ailleurs, un EVP est ajouté sur la parcelle CD154, s'agissant d'un espace vert du lotissement.

Evolution zones :

- Nh : - 0,22 ha
- UB : + 0,22 ha
- EVP : + 0,062 ha



PLU en vigueur



PLU modifié



▪ **Chemin de la Courtine / secteur le Rouvière : reclassement en UDb**

La parcelle CL99 initialement classée en zone A dans le PLU en vigueur est reclassée dans le secteur UDb dans le cadre de la présente modification.

Il s'agit de corriger une erreur matérielle de classement initial. Cette parcelle n'est pas rattachée à une exploitation agricole et ne présente pas de possibilité de reprise par un exploitant agricole. Les arbres présents (oliveraies) constituent des plantations d'ornementation et non d'exploitation. Il s'agit par ailleurs de plantations récentes, datant du début des années 1990, et non d'arbres historiques.

Evolution zones :

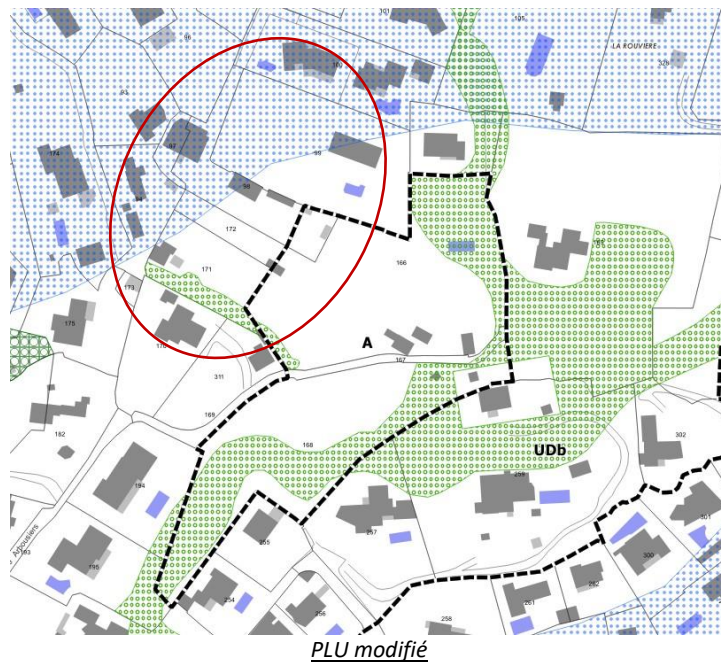
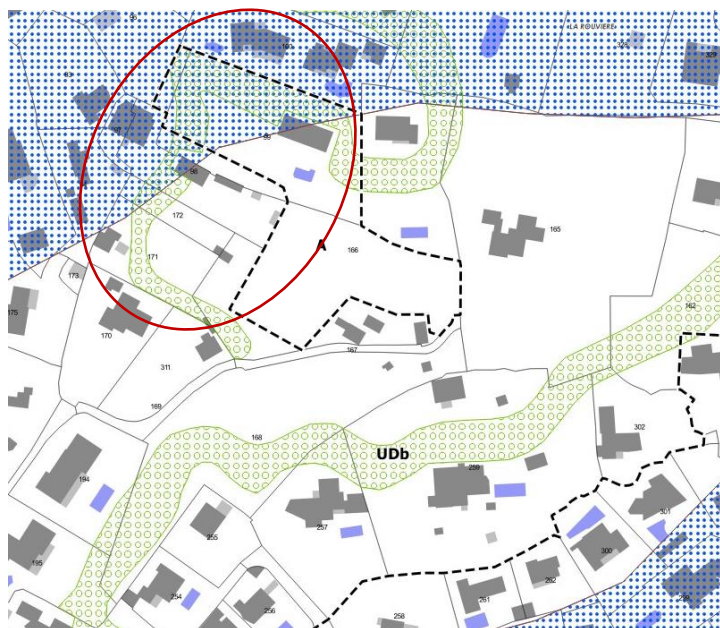
- **A : - 0,28 ha**
- **UDb : + 0,28 ha**
- **EVP : - 0,26 ha**



Vue 3D

Cette réduction de la zone A est néanmoins compensée par le reclassement des parcelles voisines CL166, 167, 169 et 168 qui concernent des terrains présentant un réel potentiel d'exploitation (cf. justifications préalables).

Par ailleurs, la délimitation des EVP est réduite sur cette parcelle et celles environnantes car ne correspondant pas à une végétation existante et ne présentant pas, dans leur forme actuelle, d'intérêt à leur création.

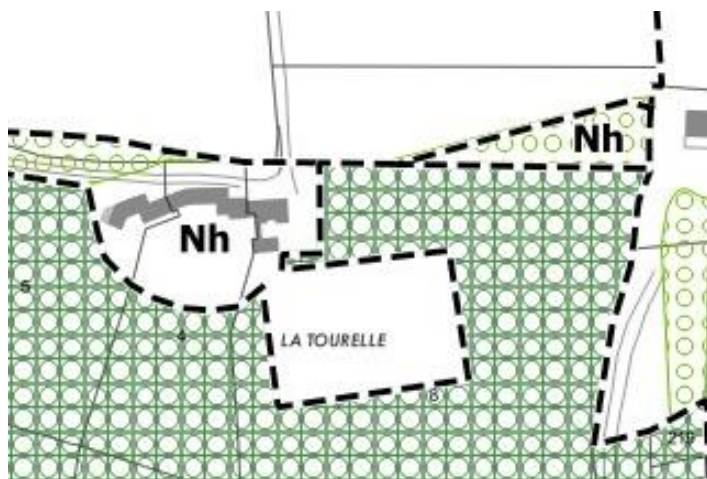


▪ **Chemin de Scabieuse – Secteur La Tourelle : reclassement en zone A**

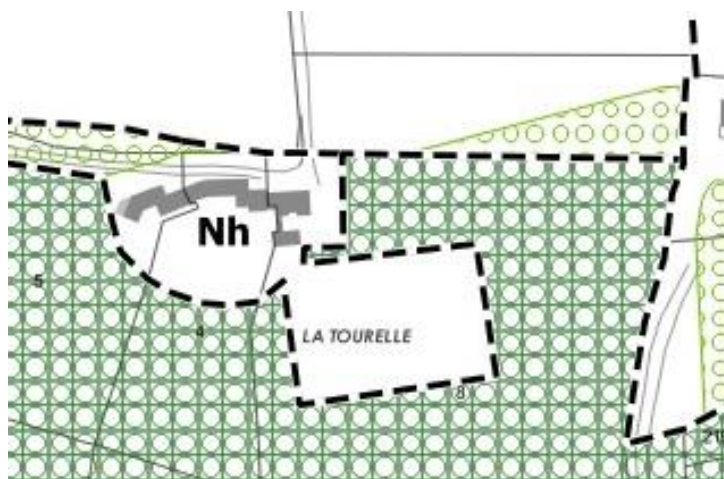
Evolution zones :

- **A : + 0,07 ha**
- **Nh : - 0,07 ha**

Une partie de la parcelle BY 8 est classée en secteur Nh. Ce classement est incorrect car il ne couvre pas d'habitation existante, motif du classement en Nh. Il s'agit d'une erreur matérielle de classement qui est levée par la présente modification par un reclassement en zone A.



PLU en vigueur



PLU modifié



Photo aérienne

VII. SYNTHÈSE CHIFFRÉE DES ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES

La modification présente un bilan positif en termes d'évolution de zones :

- - 0,22 ha de zones urbaines constructibles ;
- + 0,22 ha de zone A et N inconstructibles ;
- + 0,262 ha d'EVP.

Tableau d'évolution des superficies en hectares

	UB	UDa	UDb	UDp	UEb	UM	A	Nh	EVP
Rue des Anthémis	-0,81	0,81							
Chemin de la Courtine (1)			-0,72				0,72		0,46
Castellane Parc			1,22			-1,22			
Châteauvallon				0,087	-0,087				
Allée Fidélis	0,22							-0,22	0,062
Chemin de la Courtine (2)			0,28				-0,28		-0,26
Chemin de Scabieuse							0,07	-0,07	
<i>Total</i>	-0,59	0,81	0,78	0,087	-0,087	-1,22	0,49	-0,15	0,262
	-0,22 ha						0,34 ha		0,262 ha